Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Vorblatt -

Vorlage Nr. 20061266/00

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

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	OEF	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - für ein Gebiet südwestlich der Straße “Am Poter” von Haus-Nr. 3 - 11, nordwestlich der Lindener Straße von Haus-Nr. 134 - 138, nordöstlich der Nöckerstraße vom Haus-Nr. 15 - 19 und südlich der Parkplatzanlage zwischen Nöckerstraße und “Am Poter”

hier: a) Entscheidung über vorgetragene Anregungen
b) Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 812 als Satzung

Beschlussvorschriften

§ 2 ff BauGB

Beschlussorgan	Sitzungstermin
Rat	22.06.2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Bezirksvertretung Bochum-Südwest	30.05.2006	☐
Haupt- und Finanzausschuss	07.06.2006	☐
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.06.2006	☐
Rat	22.06.2006	☐
		☐
		☐
		☐
		☐
		☐
		☐

Anlagen

Übersichtsplan/ Bebauungsplan Nr. 812 i. d. Fassung vom 17.05.2006/
Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Zusatzinformationen

Finanzielle Auswirkungen	N
Beteiligungspflichtige Angelegenheit	N
Personalrat wurde beteiligt	N

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Vorblatt -

Vorlage Nr. 20061266/00

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 3 -

Vorlage Nr. 20061266/00

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

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.11.2003 beschlossen; die Veröffentlichung erfolgte am 08.12.2003.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden und das Plangebiet wie seine Umgebung prägenden Wohnnutzung unter Einbeziehung der stadtbildbestimmenden Wirkung der historisch bedeutsamen Bausubstanz.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 20.07.2004 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 12.11.2004 in Kraft.

In der Zeit vom 20.06.2005 bis 22.07.2005 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 05.07.2005 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 20.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 10.05.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Seitens der Bürger sind im Rahmen der Anregung keine Anregungen vorgetragen worden.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange liegen dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 812 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die während der Planauslegung vorgetragenen Anregungen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

1. RWE Westfalen-Weser-Ems Netservice, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen
Es wird angeregt, den Verlauf von Erdgasleitungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festzusetzen. Am östlichen Rand der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verläuft die Erdgasleitung, die im Rahmen eventuell geplanter Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird auf einzuhaltende Schutzabstände zwischen den Baumstandorten und der Leitung verwiesen.

2. T- Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum

Es wird angeregt: Die T-Com weist darauf hin, dass Telekommunikationsanlagen im Plangebiet, die von Baumaßnahmen berührt werden, ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Beginn und Ablauf von Maßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die **Verwaltung** hält folgende Änderungen für erforderlich:

- Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen der Wohnbauflächen WA 1 und WA 3 sollen geringfügig erhöht werden, so dass eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird.
- In WA 3 sollen die beiden durch Baugrenzen gebildeten Baufelder zu einem Baufeld zusammengefasst werden.
- Die Lärmschutzwand im Bereich WA 1 soll entfallen.
- Der Hinweis “Schutz bestehender Bäume im WA2" soll neu gefasst werden.
- Der Hinweis zu “Altlasten” soll geändert werden.
- In der Planlegende soll die Höhenfestsetzung näher definiert werden.

Das zum Bebauungsplan gehörende Gutachten:

- Schalluntersuchung der Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung, sowie der Nachtrag zur Schalluntersuchung der Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung, März 2006.

kann im Planungsamt, Zimmer 471 eingesehen oder elektronisch angefordert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20061266/00

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

Bezeichnung der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - für ein Gebiet südwestlich der Straße “Am Poter” von Haus-Nr. 3 - 11, nordwestlich der Lindener Straße von Haus-Nr. 134 - 138, nordöstlich der Nöckerstraße vom Haus-Nr. 15 - 19 und südlich der Parkplatzanlage zwischen Nöckerstraße und “Am Poter” hier: a) Entscheidung über vorgetragene Anregungen b) Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 812 als Satzung

zu a)

Zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

1. Die Anregungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Netservice, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen
werden mit folgender Begründung im Bebauungsplan nicht berücksichtigt:
Die Erdgasleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Festsetzungen außerhalb des Plangebiets können nicht getroffen werden. Die Leitungen verlaufen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Straße “Am Poter”. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen oder anderen Bepflanzungen im Randbereich der Straße trifft der Bebauungsplan nicht. Eingriffe in die bestehende Nutzung oder die Erweiterung bestehender Baurechte in diesem Bereich erfolgen nicht. Somit sind weitergehende Festsetzungen nicht notwendig.

2. Die Anregungen der T- Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum
werden berücksichtigt, indem im Bebauungsplan Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - in der Fassung vom 11.05.2006 und in der Begründung unter Punkt 6.5 “Hinweise” der folgende Punkt 6.5.5 “Telekommunikationsanlagen” angefügt wird: “Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der DTAG, T-Com, TI NL West, PTI 11 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.”

Auf **Vorschlag der Verwaltung** werden folgende Punkte als Hinweise in der Planzeichnung übernommen und in der Begründung unter Punkt 6.5 “Hinweise” angefügt:
Neuer Hinweis (Punkt 6.5.4 der Begründung) “Schutz bestehender Bäume im WA2": “Werden im Wurzelbereich der Bäume Veränderungen durchgeführt (z.B. Änderungen oder Reparatur der befestigten Flächen), so ist entsprechend der DIN 18920 zu verfahren und sind ggf. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Oberflächenbeläge müssen wasser- und luftdurchlässig sein.”
Ergänzung der Hinweise in der Plankarte: “Altlasten” (Punkt 6.5.3 der Begründung) “Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, einzureichen.”

Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Wohnbauflächen WA 1 und WA 3 werden erhöht, so dass eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird.

In WA 3 werden die durch Baugrenzen gebildeten zwei Baufelder zu einem Baufeld zusammengefasst.

Im Bereich WA 1 entfällt die Lärmschutzwand.

Redaktionelle Ergänzungen in der Legende: Die festgesetzen Trauf- und Firsthöhen sind, wie zuvor aus der textlichen Festsetzung ersichtlich, als maximale Höhen festgesetzt. Zur Klarstellung wird die Legende entsprechend ergänzt; z. B. “Maximale Traufhöhe in m über N. N.”.

Die Änderungen werden in den Bebauungsplan Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - in der Fassung vom 11.05.2006 aufgenommen.

zu b)

Der von der Oberbürgermeisterin vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 812, bestehend aus dem Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2006, wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 812 beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20061266/00

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

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 812
- Am Poter/Nöckerstraße -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

für ein Gebiet südwestlich der Straße Am Poter von Haus-Nr. 3 - 11, nordwestlich der Lindener Straße von Haus-Nr. 134 - 138, nordöstlich der Nöckerstraße von Haus-Nr. 15 - 19 und südlich der Parkplatzanlage zwischen Nöckerstraße und “Am Poter”

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planungen
3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
3.1.2 Umgebung
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung
3.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen
3.3.2 Einzelhandel
3.3.3 Flächennutzungsplanung
3.3.4 Landschaftsplan
4. Konzept der Planung
5. Planverfahren
6. Planinhalt
6.1 Grundsätze der Abwägung
6.2 Festsetzungen
6.2.1 Art der baulichen Nutzung
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
6.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
6.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
6.4 Kennzeichnungen
6.4.1 Bergbau
6.4.2 Denkmalschutz
6.5 Hinweise

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

6.5.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
6.5.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
6.5.3 Altlasten, Methanzuströmung
6.5.4 Schutz bestehender Bäume im WA2
6.5.5 Telekommunikationsanlagen
7. Umweltbericht
7.1 Auswirkungen auf den Menschen
7.1.1 Verkehrslärmemissionen
7.1.2 Gerüche
7.1.3 Feinstaubbelastungen
7.1.4 Elektromagnetische Felder
7.1.5 Kinderfreundlichkeit
7.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft
7.3 Boden und Grundwasser
7.3.1 Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Versiegelung
7.3.2 Schutz von Boden und Grundwasser
7.3.3 Altlasten, Kampfmittel
7.3.4 Regenwasserversickerung
7.4 Klima und Luft
8. Ver- und Entsorgung
9. Verkehrliche Erschließung
9.1 Individualverkehr
9.2 Öffentlicher Personennahverkehr
10. Belange der Nachbargemeinden
11. Flächenbilanz
12. Finanzielle Auswirkungen
13. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Linden und umfasst das Gebiet südwestlich der Straße Am Poter von Haus-Nr. 3 -11, nordwestlich der Lindener Straße von Haus-Nr. 134 - 138, nordöstlich der Nöckerstraße von Haus-Nr. 15 -19 und südlich der Parkplatzanlage zwischen Nöckerstraße und Am Poter. Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 1,3 ha.
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 812 war der Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters südlich des öffentlichen Parkplatzes im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes. Absicht des Antragsstellers war der Abbau des bestehenden Baudenkmals und die Wiedererrichtung südlich seines heutigen Standortes, um auf dem dann größeren Bereich der Flurstücke 327 und 328 einen Lebensmitteldiscounter mit einer großen Anzahl Stellplätze zu errichten.
Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und die Veränderung des Standortes des Baudenkmals entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bochum. Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hierdurch sind Regelungsmöglichkeiten durch die Stadt Bochum nur bedingt gegeben.
Nach Aufgabe der Wohnnutzung im Baudenkmal und der in der Vergangenheit teilweise gewerblich genutzten Nebengebäude und -flächen liegen die Flurstücke 327 und 328, die fast 50% des Plangebiets ausmachen, seit mehreren Jahren brach. Der innenliegende Bereich stellt sich zunehmend ungeordnet dar. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu befürchten, das dann nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entspräche. Darüber hinaus wirken sich brachgefallene Grundstücke häufig negativ auf die Umgebung aus. Mangelnde Gestaltung und Pflege können den Charakter der gesamten Siedlung nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Zukünftige negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen ausgehen können, sollen mit der Bebauung der innenliegenden Grundstücke verhindert werden. Darüber hinaus kann der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes langfristig nicht gesichert werden.
Zur Sicherung der im folgenden genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig geworden:

- Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 812 -Am Poter/Nöckerstraße- ist eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden, das Plangebiet wie seine Umgebung prägenden Wohnnutzung unter Einbeziehung der stadtbildbestimmenden Wirkung der historisch bedeutsamen Bausubstanz.
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters widerspricht den Aussagen des 'Räumlichen Ordnungskonzepts' der Stadt Bochum, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bochum' und des in Erarbeitung befindlichen 'Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum'. Daher ist es ebenso Ziel des Bebauungsplans, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der allgemeinen Konzeptionen zu beschränken.

- Eine Umstrukturierung des Bereichs südlich der öffentlichen Parkplatzanlage in Richtung Einzelhandel wird aus Sicht der Stadt Bochum nicht gewünscht, um den Nahversorgungsbereich an der Hattinger Straße zu stärken und zu schützen.

Die von der Stadt Bochum angestrebte städtebauliche Konzeption sieht, neben der Sicherung der anzutreffenden Nutzungen in ihrem Bestand, die Ergänzung bzw. Nachverdichtung der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung vor. Eine solche Bebauung steht dabei im Kontext mit dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus und ermöglicht weiterhin Sichtbeziehungen zu diesem durch Freihaltung entsprechender, städtebaulich relevanter Flächen. Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhanden. Somit sind für eine Wohnbebauung sehr gute Standortfaktoren gegeben, ebenso bestehen gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr.
Der Bereich ist insgesamt von drei Seiten mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten umschlossen; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist somit angebracht. Die Konzeption steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 BauGB nachkommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet, und somit künftig eine Weiterentwicklung dieses Wohnbereichs ermöglicht. Zudem entspricht die Planung dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geleistet wird, indem die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt und im Sinne der Nachverdichtung zur Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung gestellt wird.
Inzwischen wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf den o.g. Flurstücken von den Eigentümern nicht mehr verfolgt. Vielmehr ist es auch Ziel der Eigentümer, weitere Wohngebäude zu errichten bzw. Baugrundstücke für Wohnbebauung zu veräußern. Darüber hinaus soll das Baudenkmal einer Nutzung zugeführt werden.
Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine anderen Bebauungspläne berührt.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnbebauung westlich der Straße “Am Poter” wirkt von ihrer Struktur her heterogen: Dieses begründet sich insbesondere auf die Zahl der realisierten Vollgeschosse und die vorhandenen Wohnformen - es sind sowohl eingeschossige Ein- wie auch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden - sowie das unterschiedliche Alter der Gebäude.

Entlang der Lindener Straße liegen zwei Wohngebäude, darunter ein zweigeschossiges Fachwerkhaus, sowie das Gelände des evangelischen Kindergartens, das mit einem eingeschossigen Flachdachgebäude bebaut ist.
Die zugehörigen Frei- und Außenspielflächen schließen nördlich und westlich an das Gebäude an. Die Grundstücksflächen des eineinhalbgeschossigen Hauses Lindener Straße 136 haben eine sehr große Tiefe und weiten sich im Norden, an den öffentlichen Parkplatz angrenzend, auf (Flurstück Nr. 371). Im Kreuzungsbereich der Nöckerstraße mit der Lindener Straße liegt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus aus den 1950er- bis 1960er Jahren. Nördlich an dieses Wohngebäude grenzt ein Grundstück an, das mit einem unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhaus und zugehöriger Scheune wie auch weiteren, eingeschossigen Nebengebäuden bebaut ist. Zwischen dem Fachwerkhaus und der Nöckerstraße ermöglichen weiträumige Freiflächen mit vereinzelten Bäumen Sichtbeziehungen zu dem Gebäude, das in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen ist. Bei diesem handelt es sich um ein Bauernhaus, das um 1830 errichtet wurde. Der Denkmalwert bezieht sich auf das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ohne nachträgliche Anbauten. Das Bauernhaus ist bedeutend für Bochum, insbesondere den Ortsteil Linden, da es die bäuerliche Vergangenheit dieses Ortsteils und sein Zurückreichen in vorindustrielle Zeit bezeugt.
Die vorhandene Wohnung im Baudenkmal steht zur Zeit leer. Die in der Vergangenheit z.T. gewerblich genutzte Hofanlage mit ihren Nebengebäuden wird zur Zeit untergeordnet als Abstell- und Lagerfläche, Garagen und Stellplätze genutzt.
Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Süden um etwa 5 m ab. Dabei ist das Gefälle in etwa gleichmäßig verteilt, d. h. es sind keine starken Geländeversprünge vorhanden. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird ein maximal 1 m hoher Geländeversprung zur angrenzenden öffentlichen Parkanlage durch eine Stützmauer aufgefangen.

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in westlicher, östlicher und südlicher Richtung weitgehend homogen genutzt; hier überwiegt die Wohnnutzung, die durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie Gemeindehaus, Friedhof und ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr sowie einen Gastronomiebetrieb ergänzt wird. In ca. 100 m Entfernung befinden sich an der Lindener Straße eine Schule und ein weiterer Kindergarten.
Unmittelbar nördlich grenzt der öffentliche Parkplatz zwischen Nöckerstraße und “Am Poter” an. Dieser dient der Versorgung des nördlich gelegenen Stadtteilzentrums an der Hattinger Straße. Entlang der Hattinger Straße befinden sich Geschäfte unterschiedlicher Bedarfsstufen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.
Über die Hattinger und die Lindener Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2.
Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal, Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.
In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

- Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen,
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung,
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums und
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

3.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst worden.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des v. g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des Einzelhandelsstrukturgutachtens, sowie wegen der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11. Februar und 11. März 2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem vier-stufigen System. Das westlich und nördlich des Plangebiets liegende Nahversorgungszentrum erstreckt sich, entsprechend der Zentrumsabgrenzung der Stadt Bochum, entlang der Hattinger Straße, in etwa zwischen der Einmündung der Lindener Straße auf die Hattinger Straße im Süden und der Einmündung “Am Holzwege” auf die Hattinger Straße im Norden. Entlang der Hattinger Straße sind in den Erdgeschossen der ansonsten überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, Läden unterschiedlicher Bedarfsstufen, Banken sowie eine Postfiliale vorzufinden. Der Nahversorgungsbereich ist klar abgegrenzt, da in den seitlichen oder hinterliegenden Straßen Läden, bis auf den Bereich am Marktplatz, nicht vorzufinden sind.

Aus der bisherigen Diskussion zum 'Masterplan Einzelhandel' haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die eine Erweiterung des dargestellten Bereiches nahelegen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug):

"Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes, der auch die Interessen der Eigentümer würdigt, entgegengewirkt werden." Ziel der Stadt Bochum ist es, diesen in Nachbarschaft des Plangebiets liegenden Nahversorgungsbereich an der Hattinger Straße zu erhalten und zu schützen.

Daher wird für die Bauleitplanung grundsätzlich davon ausgegangen, dass außerhalb der dargestellten Zentren Einzelhandel nur in völlig untergeordneten Maß zugelassen werden soll. Die entsprechenden Regelungen sind nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen.

3.3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete 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 vom Rat der Stadt Bochum am 13. Juni 1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31. August 1980 rechtswirksam. Für das Plangebiet stellt dieser Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1BauNVO dar. Das Grundstück des Ev. Kindergartens ist durch entsprechende Signatur 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' innerhalb der Wohnbaufläche dargestellt.
Somit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

3.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet keine Festsetzungen aus.

4. Konzept der Planung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets werden “Allgemeine Wohngebiete” festgesetzt. Lediglich das Grundstück des bestehenden Kindergartens wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‘Kindergarten’ festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Einzelhandel und weitere Nutzungen, von denen Störungen (der Wohnnutzungen) ausgehen können, unzulässig. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets.
Die bestehenden, straßenbegleitenden Wohngebäude an der Lindener Straße, westlich des Kindergartens und entlang der Straße “Am Poter” werden in ihrem heutigen Bestand gesichert. Hier ist die Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 16 m vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur innerhalb des genannten Bereichs und der umgebenden Bebauung. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch Anbauten, Aufstockungen etc. werden somit eingeräumt. Die Festsetzungen werden mit dem Erhalt der heutigen Baustruktur begründet, ohne die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einzuschränken.
Innerhalb des als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Kindergartengrundstücks ist eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen und lässt somit weiterhin die flexible Ausnutzung des Baugrundstücks zu.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung der innenliegenden Fläche für den Anliegerverkehr über eine private Zufahrt vor, abgehend von der Nöckerstraße. Die Zufahrt wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzten Fläche gesichert. Sie ist mit einer lichten Breite von 5 m ausreichend für die Befahrung mit Fahrzeugen der Müllabfuhr und Feuerwehr sowie einem möglichen Begegnungsfall Pkw/Lieferwagen ausgelegt. Die Anlage zusätzlicher Besucherstellplätze innerhalb dieser Fläche ist ebenfalls möglich. Die Zufahrt ist im Bereich der bestehenden Einfahrt westlich des Wohngebäudes Nöckerstraße 19 angelegt.

Durch die bisherige Nutzung der ehemaligen Hofanlage, insbesondere als Betriebsfläche kleinerer Gewerbebetriebe und durch die Vermietung von Garagen und Abstellflächen für sonstige Fahrzeuge mit entsprechenden Verkehrsbewegungen, ist nicht von einer Erhöhung der Belastung der angrenzenden Straßen auszugehen. Insbesondere um die Befahrung der innenliegenden Fläche durch Müllfahrzeuge zu gewährleisten, ist ein Anschluss an die nördliche öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Hierdurch wird auf die Einrichtung einer großen Wendeanlage zugunsten der Wohnbaufläche verzichtet. Darüber hinaus ist die frühzeitige Erschließung des nördlichen Bereichs über den öffentlichen Parkplatz ohne Erstellung der vollständigen Zufahrt aus Richtung Nöckerstraße gewährleistet. Um die separate Zufahrt der Flurstücke 328 und 371 auf den öffentliche Parkplatz zu ermöglichen, wurde die festgesetzte Schallschutzwand in diesem Bereich unterbrochen. Ein 3 m breiter Bereich ist für die Erschließung des Flurstücks 371 über den öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Dies wird damit begründet, eine möglichst flexible und zeitnahe Entwicklung des Planbereichs zu ermöglichen.

Darüber hinaus reagiert der Bebauungsplan damit auf die Eigentümerstruktur, da die unabhängige Bebauung der Grundstücke durch die jeweiligen Eigentümer vorgenommen werden kann. Schalltechnische Konflikte ergeben sich hieraus nicht. Bedingt durch die Anlage der nördlichen Ausfahrt auf den öffentlichen Parkplatz entfallen zwei öffentliche Stellplätze. Obwohl der öffentliche Parkplatz weiterhin ausreichend bemessen ist, werden die entfallenen Parkplätze innerhalb der als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsfläche angelegt. Eine entsprechende Aufweitung der Erschließungsfläche im unmittelbaren Einfahrtsbereich des öffentlichen Parkplatzes ist festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich heute vier Glas- und zwei Altkleidercontainer. Diese können weiterhin dort verbleiben bzw. rücken, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, an die von der geplanten Bebauung abgewandten Seite der festgesetzten Schallschutzwand.

Durch die Breite der Durchfahrt auf dem öffentlichen Parkplatz von mindestens 6,5 m in diesem Bereich ist eine Störung durch die Leerung der Container oder durch kurzzeitig vor den Containern haltende Kfz nicht zu erwarten. Alternativ sind weitere Standorte auf dem öffentlichen Parkplatz zu prüfen. Nach Erstellung der inneren Erschließung kann es zu Abkürzungsverkehren der Besucher des öffentlichen Parkplatzes durch den Anliegerbereich kommen. Beispielsweise durch die Errichtung von Einbauten oder einer Absperrung (Poller) durch die Anlieger bzw. Eigentümer kann Durchgangsverkehr unterbunden werden. Ziel ist, die innere Erschließung der Bauflächen durch die Flächeneigentümer zu ermöglichen, ohne die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen notwendig zu machen. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vermieden bzw. minimiert, beispielsweise wird die Ausfahrt auf die Nöckerstraße lediglich als Gehwegüberfahrt ausgebildet. Die möglichen Baugrundstücke südlich des Baudenkmals sind über die Nöckerstraße erschlossen.

Das städtebauliche Konzept im westlichen Planbereich ist insbesondere auf die besondere Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Fachwerkhaus begründet. Südlich des Baudenkmals sind lediglich drei eng bemessene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine Durchsicht von der Nöckerstraße auf das Denkmal weiterhin ermöglichen. Der Eckbereich Nöckerstraße/Einfahrt des öffentlichen Parkplatzes wird von Bebauung freigehalten, so dass die bestehende Sichtbeziehung zum Baudenkmal in diesem Bereich Bestand hat. In dieser Fläche, sowie in einer unmittelbar nördlich des Baudenkmals angrenzenden Fläche sind darüber hinaus die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Durch die Lage der Erschließungsfläche im Bereich der heutigen Zufahrt zur ehemaligen Hofanlage wird auch hier die bestehende Sicht erhalten. Bei den Festsetzungen maximal zulässiger Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen steht die Höhe des Baudenkmals als maßgebender Rahmen im Vordergrund. Hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit ordnet sich somit die das Baudenkmal umgebende, hinzutretende Bebauung dem denkmalgeschützten Gebäude unter. Ziel ist es, dass das Baudenkmal weiterhin im Siedlungsbereich als Zeuge der historischen Entwicklung Bochum-Lindens erkennbar ist und nicht durch die geplante Bebauung “überlagert” wird.

Im westlichen Planbereich ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, um eine aufgelockerte Baustruktur zu erreichen. Die notwendigen privaten Einstellmöglichkeiten sind auf den Baugrundstücken vorgesehen.

5. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 812 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.11.2003 gefasst und anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 20.07.2004 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 12.11.2004 in Kraft trat.

In der Zeit vom 20.06.2005 bis 22.07.2005 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 05.07.2005 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 20.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 812 - Am Poter/Nöckerstraße - beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 10.05.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 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, Leitungen, die sich außerhalb des Geltungsbereich befinden, durch Festsetzung zu sichern sowie bei Baumpflanzungen bestimmte Schutzabstände zu beachten.

Durch die T- Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum wurde angeregt, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger bei Baumaßnahmen eine frühzeitige Abstimmung mit der T-Com durchzuführen.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde teilweise durch Aufnahme eines Hinweises und Ergänzung der Begründung entsprochen, teilweise wurden sie zurückgewiesen, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen außerhalb des Planbereichs treffen kann.

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 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.

Im vorliegenden Fall sind verschiedene Belange zu berücksichtigen. Die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Art der Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, treffen auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption.

Darüber hinaus steht die möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes, insbesondere des brachliegenden Bereichs, im Interessenskonflikt mit dem Erhalt des Baudenkmals innerhalb des Siedlungsgefüges und der Freihaltung von Sichtbeziehungen zu

diesem. Es wird eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im Umfeld des Baudenkmals vorgenommen, auch wenn die weitergehende Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen möglich erscheint. Dazu ist zunächst einmal festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Da die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf den brachgefallenen Flächen inzwischen auf Grund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Alternativen von den Eigentümern nicht mehr verfolgt wird und die städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung des Bereichs als allgemeine Wohngebiete grundsätzlich von den Eigentümern mitgetragen wird, ist von der weitgehenden Übereinstimmung der privaten und öffentlichen Belange auszugehen.

6.2 Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung “Allgemeine Wohngebiete” gemäß § 4 BauNVO fest:

Allgemeine Wohngebiete
In allen allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen dient insbesondere der Realisierung der Ziele dieser Bebauungsplanaufstellung. Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt jedoch auch in Verbindung mit dem Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, wie unter Punkt 3.3.2 Einzelhandel dargelegt, in diesem Fall einem Lebenmitteldiscounter, im Widerspruch zu den Aussagen, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bochum' und den bisherigen Erkenntnissen des in Erarbeitung befindlichen 'Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht.

Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrumsabgrenzung des Versorgungsbereichs an der Hattinger Straße.
Auch die gem. § 4 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden ausgeschlossen. Zum einen werden Störungen des Wohnens durch Kundenverkehre vermieden, zum anderen wird die Versorgung über das bestehende Stadtbezirkszentrum vollständig gewährleistet.
Da im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, wird nicht in ausgeübte Baurechte eingegriffen.

Um Belastungen der geplanten und bestehenden Nutzung, insbesondere dem Wohnen, zu vermeiden werden entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich neben Einzelhandelsbetrieben (s. o.), um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Störungen können insbesondere durch entstehenden Verkehr ausgelöst werden. Darüber hinaus wird der hohe Flächenverbrauch dieser Nutzungen vermieden.

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung ‘Kindergarten’:
Zur Sicherung des bestehenden Kindergarten setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‘Kindergarten’ fest.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
Maximale Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Für den Bereich entlang der Lindener Straße, östlich des Kindergartens und entlang der Straße Am Poter ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt drei.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich aus dem vorzufindenden Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung ab. Für den brachgefallenen westlichen Planbereich, den Bereich westlich des Kindergartens sowie die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei. Wie unter Punkt 4 dargelegt, ordnet sich die Neubebauung dem bestehenden Baudenkmal in seiner Maßstäblichkeit unter. Ziel ist der Erhalt des Baudenkmals als sichtbarer Teil innerhalb des Siedlungsgefüges. In dessen bestehende bauliche Nutzung wird nicht eingegriffen. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe, wie in der Plankarte festgesetzt, bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinie der vorgelagerten Erschließungsstraße.
Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand zwischen der Schnittlinie vom aufgehenden Mauerwerk und Dachhaut und der Straßenoberfläche, die

Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den Außenwänden maßgebend. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 beziehen sich auf die Höhe über N.N.

Die Bestimmung der maximalen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gewährleistet, dass die Höhe des denkmalgeschützten Fachwerkhauses durch die Höhen der hinzutretenden Bebauung nicht überschritten bzw. geringfügig unterschritten werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Wohnbauflächen WA 1 und WA 3 ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise.

Bei den Festsetzungen maximal zulässiger Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen steht die Höhe des Baudenkmals als maßgebender Rahmen im Vordergrund.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln ebenfalls die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Gleichzeitig ist es Ziel des Bebauungsplans, Flächen für Wohnbebauung anzubieten, die sich in die umliegenden Siedlungsstrukturen einpassen. Als Bauweise ist, wie im Konzept vorgesehen, festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen bestimmt. Im westlichen Planbereich sind die Baugrenzen so gefasst, dass das Baudenkmal weiterhin im Stadtraum sichtbar ist, was beispielsweise durch die Errichtung einer geschlossenen Gebäudekante an der Nöckerstraße nicht möglich wäre.
Das Baudenkmal ist entsprechend seiner Schutzwürdigkeit durch Baulinien entlang der tatsächlichen Gebäudeausformung begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich des Baudenkmals werden die Bestimmungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel gestaltet, um zukünftigen Investoren einen größeren Spielraum zur Realisierung dem Bedarf entsprechender Wohnvorstellungen zu geben; dieser wird jedoch, wie zuvor dargelegt, insofern eingeschränkt, als dass die hinzutretende Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung das denkmalgeschützte Gebäude nicht überschreitet.

Durch die Festsetzung einer großen überbaubaren Grundstücksfläche ist es beispielsweise möglich, die heutige Hofstruktur der Anlage aufzunehmen. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sind hieraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Baudenkmal ist entsprechend seiner Schutzwürdigkeit durch Baulinien entlang der tatsächlichen Gebäudeausformung begrenzt.

6.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der innenliegende Bereich des Plangebiets wird über eine geplante private

Erschließungsstraße, abgehend von der Nöckerstraße erschlossen.

Die in der Plankarte festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Für diese Zufahrt, die eine Breite von insgesamt 5 m aufweist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Ziel ist, die innere Erschließung der Bauflächen durch die Flächeneigentümer zu ermöglichen, ohne die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen notwendig zu machen. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vermieden.

Die private Erschließung der Fläche erscheint auch deshalb unproblematisch, da sie sich bis auf einen untergeordneten Bereich im Übergang zum öffentlichen Parkplatz im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft befindet und ihre Errichtung ggf. auch ohne eigentumsrechtliche Regelungen realisierbar ist. Durch die direkte Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz wird darüber hinaus eine zeitlich und eigentumsrechtlich unabhängige Erschließung des Flurstücks 371 ermöglicht.
Die Erschließung der übrigen Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen.

6.2.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu errichten.
Um den Anforderungen des Denkmalschutzes zu entsprechen, ist im allgemeinen Wohngebiet WA2, in dem sich lediglich das Baudenkmal befindet, die Errichtung von Garagen unzulässig. Die Errichtung von Carports ist ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zulässig. Diese Festsetzung vermeidet die Beeinträchtigung des Baudenkmals. Die Errichtung von dem Baudenkmal zugeordneten Garagen oder Carports ist in dem unmittelbar gegenüberliegenden Bereich, zwischen innerer Erschließung (GFL) und dem bestehenden Wohngebäude Nöckerstraße 19 möglich. Dies wurde mit den Eigentümern abgestimmt. Ziel ist der Erhalt des Baudenkmals als sichtbarer Teil innerhalb des Siedlungsgefüges.

Darüber hinaus wird im Sinne des Denkmalschutzes ein erweiterter Bereich von Garagen und Nebenanlagen freigehalten um die Sichtbeziehung zum Denkmal zu erhalten. Dies betrifft die festgesetzten Flächen im WA1 und WA3.

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Carports zugelassen werden, wenn das Baudenkmal hiervon nicht beeinträchtig wird. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist vorzunehmen.
In den festgesetzten Bereichen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

Da es sich bei dem Planbereich um einen erschlossenen und überwiegend bebauten Bereich

handelt, erfolgt, wie bisher auch, die Versorgung der bestehenden sowie der geplanten Bebauung mit öffentlichen Stellplätzen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Erschließung der innenliegenden Fläche erfolgt über eine private Straße (genauer: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche), der nördliche Bereich über eine Zufahrt vom öffentlichen Parkplatz. Die Anlage zusätzlicher Besucherstellplätze innerhalb der privaten Straße ist ebenfalls möglich.

6.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsuntersuchung[1] erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung war die Belastung des Gebietes durch den von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatzanlage zwischen der Nöckerstraße und der Straße “Am Poter” und der Nöckerstraße selbst ausgehenden Verkehrslärm.

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens werden passive und aktive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm festgesetzt (siehe hierzu Punkt 7.1.1).

Gegenüber einwirkendem Verkehrslärm sind an den im Plangebiet mit Lärmpegelbereichen LPIII bezeichneten Gebäudefronten (festgesetzte Baugrenze) gem. DIN 4109 passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 gelten die Lärmpegelbereiche nicht für das Erdgeschoss. Es sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten:

Abschnitt	***Lärmpegel-bereich***	***Maßgebender Außenlärmpegel am Tag in dB(A)***	***Erforderliche R'w,res des Außenbauteils in dB***	
			Aufenthalts-räume in Wohnungen	***Aufenthalts-räume in Büroräume***
Abschnitt LPIII	***III***	***61 bis 65***	***35***	***-***

[1] Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung: Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm, Bochum, März 2006

R'w,res bezeichnet das bewertete Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach Außen abschließen. Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Gegenüber einwirkendem Verkehrslärm sind in den festgesetzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 geschlossene Lärmschutzwände mit jeweils festgesetzter Höhe zu errichten. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes (nächstgelegene befestigte Fläche).
Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 festgesetzte Lärmschutzwand muss in schallabsorbierendem Material errichtet werden. Eine Schallreflektion zur nördlich angrenzenden Parkplatzfläche ist auszuschließen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Untersuchung berücksichtigt die tatsächlich vorhandene Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen und den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz sowie, im Sinne der Vorsorge, eine zukünftig höhere Belastung des öffentlichen Parkplatzes. Dieser Parkplatz mit ca. 300 Stellplätzen dient der Versorgung des Zentrenbereichs an der Hattinger Straße. Ziel der Stadt Bochum ist es, das Zentrum Linden an der Hattinger Straße zu stärken und seine Entwicklung zu sichern. Hierbei kann eine Zunahme des Kundenverkehrs durch die Attraktivierung und Erweiterung des Angebots, beispielsweise durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe an der Hattinger Straße, nicht ausgeschlossen werden. Mit den festgesetzten baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm reagiert der Bebauungsplan somit auf die Lärmbelastung im Plangebiet. Die Errichtung der Schallschutzwand dient der Minderung der Belastung, insbesondere dem Schutz der Erdgeschosse der Wohngebäude und der Gartenzonen.
Passive Schallschutzmaßnahmen betreffen die Bereiche an der Nöckerstraße, in denen der Errichtung einer Schallschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist und die Gebäude oberhalb des Erdgeschosses im WA 2 und WA 3.

Im Bereich des WA 1 wird auf die Festsetzung einer Schallschutzwand verzichtet. Hierdurch kommt es gemäß Nachtrag zur Schalluntersuchung nur zu einer geringfügigen Verschlechterung der Lärmsituation auf dem angrenzenden Grundstück. Daher entfällt in diesem Bereich die Schallschutzwand zugunsten der weitgehenden Freihaltung der Fläche als Sichtbereich auf das denkmalgeschützte Gebäude und der höheren Gestaltungsfreiheit der Eigentümer.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 371 ist ein 3 m breiter Bereich von der Festsetzung der Schallschutzwand ausgenommen. Dieser Bereich ist für die Errichtung einer Zufahrt vom öffentlichen Parkplatz auf das Flurstück vorgesehen. Ebenso ist die Schallschutzwand für den Bereich der privaten Straße unterbrochen. Konflikte aus Sicht des Schallschutzes entstehen hierdurch nicht.

6.4 Kennzeichnungen

6.4.1 Bergbau

Der Bebauungsplan trifft folgende Kennzeichnung:

Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist.
Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern "Ver. Dahlhauser Tiefbau", "Prinzregent" sowie "Dahlhausen".
Das stillgelegte Bergwerk "Ver. Dahlhauser Tiefbau" hat umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen/tagesnahen Bereichen betrieben, die auch heute noch zu Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche führen können. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG, aus deren Archivunterlagen Hinweise auf oberflächennahen Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, vorliegen.

Auf Grundlage der Stellungnahme der Bergwerkseigentümerin wird in dem Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als 'Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können' aufgenommen:
“Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern "Ver. Dahlhauser Tiefbau", "Prinzregent" sowie "Dahlhausen". Das stillgelegte Bergwerk "Ver. Dahlhauser Tiefbau" hat umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen/tagesnahen Bereichen betrieben, die auch heute noch zu Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche führen können.
Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen.”

Da darüber hinaus Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

6.4.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal vorhanden. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende nachrichtliche Übernahme:
“Baudenkmal, laufende Nummer 442 in der Denkmalliste der Stadt Bochum”
Hierbei handelt es sich um das Fachwerkhaus Nöckerstraße 15, das unter der Lfd. Nr. 442 in der Denkmalliste der Stadt Bochum, Teil A eingetragen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Hinweise

6.5.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt. In dem Bebauungsplan wird ein Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern 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 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)."

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

6.5.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang sind keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden.

"Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen."

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

6.5.3 Altlasten, Methanzuströmung

Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Da Bodenverunreinigungen jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird folgender Hinweis, allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde,

umgehend zu informieren.
Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen."

Ein Hinweis zu Methangaszuströmungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

6.5.4 Schutz bestehender Bäume im WA2

Zum Umgang mit den bzw. zum Schutz der vorhandenen Bäumen im Bereich des Baudenkmals wird folgender Hinweis gegeben:
"Werden im Wurzelbereich der Bäume Veränderungen durchgeführt (z.B. Änderungen oder Reparatur der befestigten Flächen), so ist entsprechend der DIN 18920 zu verfahren und sind ggf. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Oberflächenbeläge müssen wasser- und luftdurchlässig sein."

6.5.5 Telekommunikationsanlagen

Zum Schutz vorhandener Telekommunikationsanlagen und zur Gewährleistung einer reibungslosen und zeitgerechten Erschließung des Plangebiets wird folgender Hinweis gegeben:
"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der DTAG, T-Com, TI NL West, PTI 11 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen."

7. Umweltbericht

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, durch das für den Bereich des Städtebaurechts das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Gem. § 233 Abs.1 i. V. m. § 244 Abs.2 BauGB müssen die geänderten Vorschriften hier nicht angewendet werden, da der Termin des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan nach dem 14. März 1999 und vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung lag. Voraussetzung ist, dass das Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird. Damit finden die zuvor geltenden Rechtsvorschriften weiterhin Anwendung:
Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u. a. das BauGB und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Damit wird durch die neuen gesetzlichen Regelungen der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen Umweltverträglichkeitsprüfungen zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss.
Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² Bauflächen im Sinne von § 19 BauNVO erreicht bzw. überschritten sein. Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Das Plangebiet ist vollständig erschlossenen und weitgehend bebaut. Im vorliegenden Fall wird der o.g. Prüfwert nicht erreicht, eine Vorprüfpflicht und eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht daher nicht. Dennoch sollen die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts dargelegt werden.

Weitere als die unten dargelegten Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind aus Sicht der Stadt Bochum nicht zu erwarten.
Im Folgenden werden die aus dem Vorhaben bzw. aus dem Festsetzungsumfang des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe beschrieben, die nachteiligen Umweltauswirkungen charakterisiert und mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

7.1 Auswirkungen auf den Menschen

7.1.1 Verkehrslärmemissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich bzw. südöstlich an die öffentlichen Parkplatzanlage zwischen der Nöckerstraße und der Straße Am Poter. Eine Änderung der bestehenden öffentlichen Parkplatzanlage wird nicht vorgenommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsuntersuchung[1] erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung war die Belastung des Gebietes durch den von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatzanlage und von der Nöckerstraße ausgehenden Verkehrslärm.
Innerhalb der Untersuchung wurde eine Erhebung der Bewegungshäufigkeit auf dem Parkplatz vorgenommen. Im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes wurde die Häufigkeit der Nutzung der Stellplätze („Umschlag“) analog der Stellplatzanlage eines SB-Marktes mit 5.000 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Die hierdurch angenommene Umschlagshäufgkeit liegt mit 1,05 PKW je Stunde am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) über der momentanen Nutzung des Parkplatzes. Da aber aufgrund der zentralen Versorgungsfunktion des Zentrums von Linden mit der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben gerechnet werden muss, ist davon auszugehen, dass sich die Frequentierung des vorhandenen Parkplatzes in der Zukunft verstärken wird, ohne dass diese Zunahme einem bestimmten Bauvorhaben zugeordnet werden kann. Die daraus resultierende Lärmbelastung für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wurde ermittelt und durch entsprechende Karten zur Lärmausbreitung

[1] Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung: Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm, Bochum, März 2006

dargestellt. Die durchgeführten Berechnungen beziehen sich auf eine Höhe von 2 m über Gelände. Maßgebend für die Prüfung, ob auf Grund der Lärmbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung und der Außenwohnbereiche aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. In ihr werden schalltechnische Orientierungswerte für die unterschiedlichen Gebietsnutzungen genannt. Um bei der Planung von Neubaugebieten mit schutzwürdigen Nutzungen die mit der Eigenart des betroffenen Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu gewährleisten, ist die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte wünschenswert. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, werden für Verkehrslärm folgende schalltechnische Orientierungswerte genannt:

1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

2 Mischgebiete (MI) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgte zunächst ohne Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb von Lärmpegelbereichen unter 55 dB(A) tags. Nachts werden Werte unterhalb 45 dB(A) ermittelt. Die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte werden somit eingehalten bzw. unterschritten.
In den Randbereichen der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 ergeben sich allerdings Überschreitungen der Orientierungswerte mit dem Lärmpegelbereich bis 65 dB(A) tags.

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine gewachsene Lage, wodurch die Vorbelastung durch den bestehenden Verkehrslärm von der an dieser Stelle hinzutretenden Wohnnutzung eher hingenommen werden muss. Für die betroffenen Bereiche bzw. Gebäudeseiten, die innerhalb des Lärmpegelbereichs II mit 55 bis 60 dB(A) liegen, werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, da die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Eine entsprechende Kennzeichnung dieser Gebäudeseiten erfolgt in der Plankarte.

Die Untersuchung hat die Errichtung von Lärmschutzwänden als aktive Maßnahmen im unmittelbaren Verlauf der nordwestlichen Plangebietsgrenze mit Höhen von 1,25 m bis 2 m analysiert. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA3 mit einer Höhe von 1,5 m kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der Erdgeschosse der geplanten Wohnbebauung und der Außenwohnbereiche sichergestellt werden. In den Obergeschossen wird teilweise auch dann noch der Lärmpegelbereich III mit 60 bis 65 dB(A) erreicht. Um einen aktiven Schallschutz der Obergeschosse zu erreichen, ist die Schallschutzwand auf mindestens 3 m zu erhöhen. Eine derart massive Ausbildung würde sich stadtgestalterisch nicht einpassen, zumal keine ausreichenden Flächen zur Begründung der Wand bestehen und der Abstand der nächstgelegenen geplanten Wohngebäude nur 3 m beträgt.
Für die betroffenen Gebäudeseiten werden mit Ausnahme der Erdgeschosse daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die Innenpegel für Wohn- und Schlafräume einzuhalten. Die betroffenen Gebäudeseiten sind in der Plankarte mit dem Lärmpegelbereich LPIII bezeichnet.

Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA4 ist die städtebauliche Integration einer 2 m hohen Schallschutzwand möglich, da eine Eingrünung der Wand im Bereich der Parkplatzanlage besteht und in diesem Bereich des WA4 durch die Errichtung von Garagen

der bauliche Schallschutz teilweise übernommen werden kann. Mit der Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Bereich des WA4 erreicht werden. Lediglich die Obergeschosse der nächstgelegenen Gebäudeseiten überschreitet diese geringfügig. Auch hier werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten, so dass auf die Festsetzung passiver Maßnahmen verzichtet wird.

Um die Sicht auf das denkmalgeschützte Fachwerkhaus im allgemeinen Wohngebiet WA2 zu erhalten, wurde die Höhe der Schallschutzwand im Bereich WA2 mit 1,25 m festgesetzt. Analog der Ausführungen zum allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 werden lediglich in den Obergeschossen des Gebäudes im WA2 die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet überschritten und die für Mischgebiete eingehalten. Die Lärmbelastung des allgemeinen Wohngebiets WA1 resultiert insbesondere von dem Verkehr auf der Nöckerstraße.
Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA1 und im südlichen Bereich des WA4 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete teilweise überschritten. Dies betrifft einen ca. 15 m tiefen Streifen zur Straße. Auf Grund der straßenbegleitenden Bebauung und ihrer Orientierung bzw. Erschließung zur Nöckerstraße kommt die Errichtung einer Lärmschutzwand stadtgestalterisch nicht in Betracht. Darüber hinaus würde die gewünschte Blickbeziehung zum Denkmal vollständig unterbunden. Für die betroffenen und in der Plankarte bestimmten Gebäudeseiten greifen die Festsetzungen passiver Maßnahmen.

Um die Mehrbelastung der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebäude durch Reflektion des Schalls von der zu errichtenden Lärmschutzmauer zu verhindern, ist im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 die Lärmschutzwand in schallabsorbierenden Materialien zu errichten. Um die Innenpegel für Wohn- und Schlafräume einzuhalten, ist die ausreichende Lüftung von Schlafräumen, auch bei geschlossenen Fenstern (passive Lüftung) sicherzustellen.

7.1.2 Gerüche

Hinweise über Geruchsbelästigungen liegen nicht vor.

7.1.3 Feinstaubbelastungen

Eine Veränderung der lufthygienischen Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die Belastungen mit Feinstaub, ist nicht zu erwarten.
Erhöhte Feinstaubbelastungen treten in besiedelten Gebieten dann auf, wenn stark befahrene Straßen mit einer durchgängigen Straßenrandbebauung vorhanden sind.
Das Landesumweltamt betrachtet derzeit Straßen mit mehr als 50.000 Fahrzeugbewegungen am Tag als stark befahren.
Weder die vorhandene noch die im Plangebiet hinzutretende Bebauung ergeben eine geschlossene Gebäudeflucht, vielmehr sind durch Gärten und die innere Erschließung zahlreiche kleinteilige Durchlüftungsschneisen gewährleistet.
Der Verkehr erreicht die v. g. Zahl bei weitem nicht, eine einschneidende Erhöhung des vorhandene Aufkommens ist durch die weitere Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.1.4 Elektromagnetische Felder

Quellen starker elektromagnetischer Strahlung sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.1.5 Kinderfreundlichkeit

Bei der Überprüfung zur Kinderfreundlichkeit wurde folgendes festgestellt: Unter Berücksichtigung des Richtwertes für Spielflächen von 3,2 m² pro Einwohner ergibt sich für das angrenzende Wohnumfeld ein Bedarf von 7.891 m². Die vorhandenen Kinderspielplätze "Lindener Straße" und "Am Feldbrand" weisen eine Größe von insgesamt 2.560 m² auf. Somit ergibt sich bereits jetzt eine Unterversorgung von über 5.300 m² Spielfläche. Die Bereitstellung weiteren Spielraums ist sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist nicht erstmalig bebaut. Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung heute schon möglich. Im Plangebiet werden Wohngebiete festgesetzt. Über den Bestand hinaus, handelt es sich hierbei überwiegend um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit entsprechend groß bemessenen privaten Gartenflächen. Es ist davon auszugehen, dass ausreichender Spielraum auf den privaten Grundstücken in den Gartenbereichen entsteht. Darüber hinaus wird zur inneren Erschließung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche wird ausschließlich von den Anwohnern genutzt, so dass auch innerhalb dieses Wohnweges ein sicheres Kinderspiel möglich erscheint. Durch den Bebauungsplan ergibt sich somit eine Verbesserung der heutigen Situation, auch wenn auf die Festsetzung dezidierter (öffentlicher) Kinderspielflächen im Plangebiet verzichtet wird.

7.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Ergänzend hierzu bestimmt bereits der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultiert kein Eingriff im Sinne der §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz, da die bauliche Nutzung bereits zuvor gemäß § 34 BauGB zulässig war. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig, da durch das Bebauungsplanverfahren keine Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB begründet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen vorgenommen. Besonders schützenswerte Biotope wurden nicht erhoben. Unmittelbar südlich des denkmalgeschützten Fachwerkhauses stehen zwei Linden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen und für den Bereich prägend sind. Im Planverfahren wurde die Sicherung der beiden Bäume durch eine Festsetzung zum Erhalt

diskutiert. Hiervon wurde aus verschiedenen Gründen Abstand genommen: Aus Sicht des Denkmalschutzes im Sinne der prägenden Wirkung ist die Sicherung der Bäume nicht notwendig. Die Wurzelbereiche der Bäume reichen nach Vermessung der Kronendurchmesser voraussichtlich schon heute in den Fundamantbereich des Baudenkmals hinein und können diesen beeinträchtigen. Der Bereich zwischen den Linden und dem Gebäude ist unterschiedlich befestigt und in einem zum Teil schlechten Zustand. Die Wiedernutzung des Baudenkmals, die einen wichtigen Aspekt für seinen Erhalt darstellt, macht voraussichtlich die Erneuerung dieses Bereichs notwendig. Hierdurch kann es zu Schädigungen der Wurzeln kommen. Darüber hinaus verschatten die Bäume das ehemals als Wohnhaus genutzte Baudenkmal, was zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch mangelnde Belichtung führen kann. Ein anderer Aspekt ist die notwendige Trocknung des Gebäudes durch Sonneneinstrahlung. Fehlende Sonneneinstrahlung kann zu bautechnischen Problemen des Baudenkmals führen. Die Beeinträchtigung des Denkmals muss ausgeschlossen werden und wird vor den Belang des Baumschutzes gestellt. Auf die Festsetzung des Erhalts der Bäume wird verzichtet. Der Schutz der Bäume ist weiterhin im Rahmen der Baumschutzsatzung gewährleistet.
Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen: “Werden im Wurzelbereich der Bäume Veränderungen durchgeführt (z.B. Änderung und Reparatur der befestigten Flächen), so ist entsprechend der DIN 18920 zu verfahren und sind ggf. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Oberflächenbeläge müssen wasser- und luftdurchlässig sein.” Darüber hinaus reagiert der Bebauungsplan insofern, dass die Wurzelbereiche und deren Schutzzonen nicht innerhalb geplanter überbaubarer Flächen liegen, vielmehr ein deutlicher Abstand eingehalten wird.
Östlich des Denkmals befindet sich eine zur Zeit nicht mehr genutzte Scheune. Denkmalwert besitzt diese nicht, so dass mit der Realisierung der Planung von einem Abriss des Gebäudes auszugehen ist. Wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan vom Büro wbp Landschaftsarchitekten Ingenieure aus Bochum dargelegt wird, sind Hinweise auf Fledermäuse und Schleiereulen im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Scheune als Quartier dieser Tiere dient. Der Abbruch dieses Gebäudes soll daher außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden.

7.3 Boden und Grundwasser

7.3.1 Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Versiegelung

Das Bebauungsplangebiet ist bisher weitgehend bebaut. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen das Gebot des § 1 a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Im Rahmen der Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nach einer Bestandskartierung ergeben sich folgende Flächenanteile:

teilversiegelte Flächen:	1.300 m²
vollversiegelte Flächen:	5.020 m²
Summe versiegelte Flächen:	6.320 m²

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca.12.800 m², was einer momentanen baulichen Ausnutzung/GRZ von 0,5 entspricht. Einzelne Grundstücke weisen hierbei eine GRZ von 0,7

auf und definieren so den prägenden Rahmen bei der Beurteilung der Zulässigkeit weiterer Vorhaben gemäß § 34 BauGB. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans kann es somit zu einer Erhöhung der Versiegelung auf etwa 9.000 m² kommen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, wie im Bebauungsplan vorgesehen, und unter Beachtung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß BauNVO bis 0,6 kann es zu einer Versiegelung bis ca. 7.680 m² kommen. Somit kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Verbesserung zur heutigen planungsrechtlichen Situation.

7.3.2 Schutz von Boden und Grundwasser

Hinweise auf Beeinträchtigungen des Grundwasser durch den Bebauungsplan sind nicht bekannt.

7.3.3 Altlasten, Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelrückstände vor. Dennoch sind Hinweise zum Verfahren bei Auffinden von Kontaminationen oder Kampfmittelrückständen und zum Auftrag rekultivierbarer Bodenschichten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Im Planbereich sind nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.4 Regenwasserversickerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges und ist weitgehend bebaut. Die Erschließung ist durch die vorhandenen Kanäle und Anlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert. Die Bebauung erfolgte in weiten Teilen vor dem o. g. Stichtag.
Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Eine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.4 Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch sehr lockere und gute Durchgrünung geprägt. Hierdurch ergibt sich ein günstiges Bioklima, der Einfluss des Stadtklimas ist gering.
Die Funktion der Fläche für die Kaltluftbildung oder den Kaltluftabfluss ist auf Grund der Flächengröße und der geringen Reliefenergie zu vernachlässigen.
Eine extrem hohe Baudichte ist entsprechend den Planungshinweisen der Klimaanalyse zu vermeiden. Der Grünanteil in diesen Zonen soll vermehrt werden. Die Fläche dient als

Ausgleichsraum bzw. Pufferraum (Verminderung thermischer Belastungen). Eine Aufrechterhaltung dieser Puffer-Funktion kann am ehesten durch einen geringen Flächenverbrauch und ausreichend begrünte Freiflächen erzielt werden. Ein Versiegelungsgrad unter 50 % sollte angestrebt werden.
Das Bebauungsplangebiet ist bisher in weiten Bereichen bebaut bzw. baulich genutzt. Die bisherigen Freiflächen im Bereich der Nöckerstraße und südöstlich der öffentlichen Parkplatzanlage sind auch heute schon gemäß § 34 BauGB bebaubar. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit zur Regelung der Art der baulichen Nutzungen.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen das Gebot des § 1 a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Der Bebauungsplan reagiert hierauf in besonderer Weise, in dem er zur Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und zur baulichen Entwicklung im Innenbereich beiträgt.
Darüber hinaus werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die heutigen günstigen stadtklimatischen Funktionen unterstützen. Hier sind insbesondere die Festsetzungen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, der durch brachgefallene Flächen und Hausgärten geprägt ist, zu nennen: Festsetzungen maximaler Höhen baulicher Anlagen, eine maximal zweigeschossige Bebauung und Bereiche mit ausschließlich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern. Hierdurch entsteht eine lockere Bebauung mit zumeist Einfamilienhäusern und ausreichenden Gartenanteilen.
Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unterhalb der schon heute bestehenden Baurechte zurück. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte führt der Bebauungsplan nicht zu einer Verschlechterung.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Nöckerstraße, Lindener Straße und die Straße “Am Poter” an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Nöckerstraße, die Lindener Straße sowie die Straße “Am Poter” erschlossen.
Über die unmittelbar südlich des Plangebiets verlaufende Lindener Straße und über die Hattinger Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Mit der als Bundesstraße klassifizierten Wuppertaler Straße (B 51) verläuft in der Nähe des Plangebiets eine Hauptverkehrsstraße, die die Anbindung an das überörtliche Straßennetz darstellt. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Hattinger Straße beschreibt das Zentrum des Ortsteils Linden. Der nördlich des Plangebiets gelegene öffentliche Parkplatz dient der Erreichbarkeit dieses Nahversorgungszentrums.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt "Am Poter", über den die Buslinien 352 und 357 verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich auf der Hattinger Straße die Haltestellen der Straßenbahnlinien 308 und 318.

10. Belange der Nachbargemeinden

Die Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Allgemeine Wohngebiete	10.850 m²
davon innere Erschließung	550 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.900 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	50 m²

12. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum keine Folgekosten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen dienen den Interessen der Eigentümer.

13. Gutachten

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde folgendes Gutachten erstellt:

Schalluntersuchung der Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung: Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm, März 2006 sowie der Nachtrag zur Schalluntersuchung der Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung.