Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20061208/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (17 18)	

Stadt Bochum
Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 809 Teil I - Prinz-Regent-Straße/Markstraße - für ein Gebiet nördlich einer Querverbindung zwischen den Häusern Waldenburger Straße Nr. 31/31a und Knappenstraße Nr. 38, westlich der Knappenstraße, südlich der Prinz-Regent-Straße und östlich der Waldenburger Straße und der Ratiborer Straße

---

1. Lage des Plangebietes

2. Anlass, Absicht und Zielsetzung der Planung

3. Bestand und bestehende Planungen
3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung - Räumliches Ordnungskonzept
3.3 Landschaftsplan
3.4 Flächennutzungsplanung

4. Bebauungsplanverfahren

5. Planinhalt
5.1 Zielrichtung
5.2 Grundsätze der Abwägung
5.3 Art der baulichen Nutzung
5.3.1 Allgemeines Wohngebiet
5.3.2 Mischgebiet
5.3.3 Private Grünfläche
5.3.4 Öffentliche Grünfläche
5.3.5 Waldflächen
5.3.6 Fläche für Gemeinbedarf
5.4 Maß der baulichen Nutzung
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche
5.6 Erschließung
5.7 Kennzeichnungen
5.7.1 Bodenschutz und Altlasten
5.7.2 Bergbau
5.7.3 Kampfmittelbeseitigung
5.8 Hinweise
5.8.1 Methan

5.8.2 Baudenkmäler
5.8.3 Bodendenkmäler
5.8.4 Versorgungsanlagen
5.8.5 Versorgungsleitungen
5.8.6 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
5.8.7 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

6. Landschaftspflegerischer Begleitplan
6.1 Bestandserfassung und -bewertung
6.1.1 Pflanzen und Tiere
6.1.2 Abiotische Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft)
6.2 Bewertung des Ausgangszustandes
6.3 Gutachterliche Empfehlung zur Schutzausweisung wertvoller Flächen und Elemente

7. Öffentlicher Personennahverkehr

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

9. Eingriff und Ausgleich

10. Flächenbilanz

11. Kosten

12. Gutachten

1. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Süden der Stadt Bochum. Der westliche Teil befindet sich im Stadtteil Bochum-Weitmar, der östliche in Bochum-Wiemelhausen.
Das Gebiet liegt innerhalb einer Fläche, die begrenzt wird durch eine Querverbindung zwischen der Häusern Waldenburger Straße Nr. 31/31a und Knappenstraße Nr. 38 im Süden, der Knappenstraße im Osten der Prinz-Regent-Straße im Norden und der Waldenburger Straße und der Ratiborer Straße im Westen.

2. Anlass, Absicht und Zielsetzung der Planung

Der Planbereich stellt die von Norden (Prinz-Regent-Straße) bis nach Süden zur Markstraße über das Plangebiet hinausgehende Grünverbindung mit angrenzenden bebauten Flächen dar. Diese innere Grünverbindung, die sich teilweise bis an die Straßenverkehrsflächen ausdehnt, ist im nördlichen Bereich geprägt von erhaltenswerten Baumbestand (Wald bzw. Waldrand) und im weiteren Verlauf von einer strukturstarken Vegetationsvielfalt durch die Mischung von Freiflächen und privaten Grünzonen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung soll durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan gesichert werden.

In der Vergangenheit sind wiederholt Bauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid gestellt worden, die den Bestand der Grünverbindung gefährdet hätten. Informelle Anfragen auf Bebauung im Planbereich werden regelmäßig geäußert. Bisher war es möglich, die Anträge aus planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Gründen abzulehnen. Aufgrund aktueller Anfragen und Erkenntnissen aus einem Verwaltungsstreitverfahren ist eine dauerhafte Sicherung der Flächen im o.g. Sinne ohne verbindliche Bauleitplanung nicht gewährleistet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I soll daher die Abgrenzung zwischen Freiflächen und Bauflächen definiert werden.

Zur Durchsetzung der o.g. stadtplanerischen Zielvorstellungen im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I - Prinz-Regent-Straße/Markstraße - erforderlich.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich stellt die von Norden (Prinz-Regent-Straße) nach Süden verlaufende Grünverbindung mit angrenzenden bebauten Flächen dar. Diese innere Grünverbindung, die sich teilweise bis an die Straßenverkehrsflächen ausdehnt, ist im nördlichen Bereich geprägt von erhaltenswerten Baumbestand (Wald bzw. Waldrand) und im weiteren Verlauf von einer strukturstarken Vegetationsvielfalt durch die Mischung von Freiflächen und privaten Grünzonen. Die bauliche Nutzung ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Hiervon weichen ein Autoreparaturbetrieb an der Knappenstraße Nr. 28 d, eine

Bildergroßhandlung an der Prinz-Regent-Straße Nr. 59 und der Kindergarten an der Prinz-Regent-Straße Nr. 55 ab.

3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung - Räumliches Ordnungskonzept

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 Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept sieht vor, dass entsprechend den Zielen des Gebietsentwicklungsplans ein möglichst zusammenhängendes Freiflächensystem als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dieses Flächensystem soll mit dem Freiraum im Wohnumfeld beginnen, die städtischen Freiflächen in den Siedlungsbereichen erfassen und zu innerstädtischen Grünzügen führen, die die Städte netzartig durchziehen und schließlich Anschluss an die regionalen Freiflächen finden. Der Freiraum darf nicht als Restfläche verstanden und behandelt werden, sondern er muss gleichberechtigt neben allen anderen innerhalb des Siedlungsgefüges bestehenden Raumansprüchen stehen. Aus der Vielfalt der Aufgaben, die das knappe Gut Freiraum innerhalb des Siedlungsgefüges eines Verdichtungsraumes erfüllen muss, ergeben sich die Erfordernisse einer räumlichen Ordnung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 809 Teil I wird in diesem Sinne die Sicherung von innerstädtischen Freiflächen im Wohnumfeld betrieben.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bochum - Teilbereich Ost (1999) - trifft keine Aussagen für den Planungsraum, da dieser vollständig im Siedlungsgebiet liegt.

3.4 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 Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt entlang der Knappenstraße, der Waldenburger Straße und der Ratiborer Straße "Wohnbaufläche" dar. Der innere Bereich des Plangebietes ist durchgängig als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Der Spielplatz des Kindergartens an der Prinz-Regent-Straße ist ebenfalls gekennzeichnet. Somit ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 809 wurde am 23.09.2003 gefasst.

In der Zeit vom 03.03.2004 bis 31.03.2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 10.03.2004 die Bürgerversammlung in der Erich-Kästner-Gesamtschule, Markstraße 189 statt. Anregungen wurden insbesondere zu folgenden Punkten vorgebracht:

< Beeinträchtigung der Privatsphäre durch geplante Fußwege,
< geplante Wohnbebauung und geplanter Spielplatz würden zu Verlust der Wohnqualität führen,
< Siepengelände soll unbeeinträchtigt bleiben,
< Bebauungskonzept im südlichen Planbereich (insbesondere hinter den Häusern Waldenburger Straße 33-37) sollte überprüft werden,
< ein gewerblicher Betrieb (Autoersatzteile) an der Knappenstraße 28 sei vorhanden.

Mit Schreiben vom 03.03.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

< Ergänzungen zum Bergbau (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, E.ON Montan GmbH),
< Ergänzung zum ÖPNV (BOGESTRA),
< Darstellung einer Fernwärme-Versorgungsleitung (RWE Power Aktiengesellschaft),
< Darstellung von Mittelspannungskabeln (Stadtwerke Bochum GmbH).

Die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 809 in einen nördlichen Teil I und einen südlichen Teil II erfolgte zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2006 lag in der Zeit vom 05.04.2006 bis 04.05.2006 aus. Während der Auslegung gingen Anregungen von Bürgern mit im Wesentlichen folgenden Inhalt ein:

< Ein Flurstück an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes soll nicht als private Grünfläche sondern als Wohnbaufläche festgesetzt werden.
Dieser Forderung wird nicht entsprochen, da diese Fläche im Außenbereich liegt.
< Auf die geplante Wegeverbindung soll verzichtet werden, da diese die Anwohner erheblich beeinträchtigt.
Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da dem öffentlichen Interesse nach einer gefahrlosen Wegeverbindung ein größeres Gewicht als dem privaten Interesse nach einer völligen Wohnruhe eingeräumt wird.

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegung folgende Anregungen vorgetragen:

Die Stadtwerke Bochum GmbH bittet um Festsetzung weiterer dinglicher Rechte. Dieser Bitte wird nicht gefolgt, da dieser einfache Bebauungsplan nur Festsetzungen enthält, die die Planungsziele (Sicherung der Grünverbindung) sichern.

Außerdem wurden folgende z.T. redaktionelle Änderungen nach der Auslegung in den Bebauungsplan (Fassung vom 11.05.2006) und die Begründung eingearbeitet:

< Ergänzung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche,
< Reduzierung der textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Mischgebiet,

< Ergänzung der Begründung zum Punkt 11 (Kosten) um Angabe der Kosten für Ausbau und Unterhaltspflege der Grünverbindung.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs 3 BauGB. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

5.1 Zielrichtung

Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung soll durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan gesichert werden.

In der Vergangenheit sind wiederholt Bauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid gestellt worden, die den Bestand der Grünverbindung gefährdet hätten. Informelle Anfragen auf Bebauung im Planbereich werden regelmäßig geäußert. Bisher war es möglich, die Anträge aus planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Gründen abzulehnen. Aufgrund aktueller Anfragen und den Erkenntnissen aus einem Verwaltungsstreitverfahren ist eine dauerhafte Sicherung der Flächen im o.g. Sinne ohne verbindliche Bauleitplanung nicht gewährleistet.

Zur Durchsetzung der o.g. stadtplanerischen Zielvorstellungen im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I - Prinz-Regent-Straße/Markstraße - erforderlich. Dabei werden die überbauten Flächen gegenüber den Freiflächen abgegrenzt. Die vorhandenen Baukörper werden, soweit sie genehmigt wurden, planungsrechtlich gesichert und es werden zusätzliche Baumöglichkeiten in geringem Umfang geschaffen, die aber bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB realisierbar sind.
Das Planungsziel ist durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes zu erreichen.

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.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte

beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I ist die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume.

Im Rahmen der Abwägung werden die öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) den privaten Belangen der uneingeschränkten Nutzung des Grund und Bodens und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gegenübergestellt.

Das Gewicht, das Belangen von Natur und Landschaft zukommt, zeigt sich in der verfassungsrechtlichen Wertung, die Art. 20a GG zugrunde liegt. Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind verfassungsrechtlich normierte Staatsziele. Darin eingeschlossen sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur- und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert sind. Die Belange des Naturschutzes sind dabei nicht nur zu berücksichtigen, wenn es sich um naturschutzrechtlich schützenswerte Landschaftsteile handelt.

Der Planbereich stellt die von Norden (Prinz-Regent-Straße) nach Süden verlaufende Grünverbindung mit angrenzenden bebauten Flächen dar. Diese innere Grünverbindung, die sich teilweise bis an die Straßenverkehrsflächen ausdehnt, ist im nördlichen Bereich geprägt von erhaltenswertem Baumbestand (Wald bzw. Waldrand) und im weiteren Verlauf von einer strukturstarken Vegetationsvielfalt durch die Mischung von Freiflächen und privaten Grünzonen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bochum - Teilbereich Ost - trifft keine Aussagen für den Planungsraum, da dieser im Siedlungsgebiet liegt, aber im Flächennutzungsplan ist die Grünverbindung als “Grünfläche” dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung soll durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Gemäß § 1a BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen werden.
Sparsam bedeutet, dass vor allem noch unverbrauchter Boden nur in dem Umfang für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller Belange entspricht.

Diese Bodenschutzklausel ist mehr als nur ein in der Abwägung zu berücksichtigender Belang, dessen Gewicht sich aus dem planerischen Ermessen der Gemeinde ergibt. Vielmehr wird er durch die gesetzgeberische Bewertung des Bodenschutzes innerhalb der in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bezeichneten Belange herausgehoben.

Demgegenüber stehen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dies ist eine zentrale Aufgabe des Städtebaus, aus der die ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen resultiert.

Das Recht, bauen zu dürfen (Baufreiheit), genießt den Eigentumsschutz des Art 14 GG. Das bedeutet aber nicht, dass Eigentum berechtigt, den Boden uneingeschränkt zu nutzen. Vielmehr ist das Bauen eine Nutzung, die der rechtlichen Ordnung bedarf. Diese wird u.a. durch Bauleitplanung hergestellt.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist gem § 1 Abs. 6 BauGB zwischen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall kommt dem Belang des Umwelt- und Naturschutzes aufgrund der oben dargestellten Zielsetzung des Bebauungsplanes eine besondere Bedeutung zu.

Die Erwartungen der Eigentümer an einer möglichst uneingeschränkten und ertragsreichen Grundstücksnutzung und die Schaffung neuer Wohnbauflächen werden daher hinter das Ziel der Erhaltung und Sicherung einer bestehenden Grünverbindung zum Zwecke des klimaökologischen Ausgleichs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurückgestellt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind im Plangebiet nicht zulässig, um die vorhandene überwiegende wohnungsbauliche Struktur nicht zu gefährden und die Eigenart der näheren Umgebung zu schützen. Die Ausweisung eines “Reinen Wohngebietes” i.S.d. § 3 BauNVO scheidet aus, da auch Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO in den Baugebieten zulässig sein sollen, wobei durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen größere Einrichtungen nicht angesiedelt werden können.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Der Wohncharakter dieser Gebiete soll sofort ins Auge fallen, gleichzeitig sind Nutzungsarten, die der Versorgung, der Arbeit und der gesellschaftlichen Kommunikation dienen, ebenfalls zulässig.

5.3.2 Mischgebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In der hier vorhandenen Halle, die ehemals als Werkhalle der Firma Kabelwerke Reinshagen genutzt wurde, befindet sich eine Bildergroßhandlung. Eine Baugenehmigung für die letztgenannte Nutzung ist nicht bekannt.
Für die Festsetzung als Mischgebiet spricht die räumliche Nähe zum nördlich der Prinz-Regent-Straße liegenden Veranstaltungszentrum Zeche. Gleichzeitig muss die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung berücksichtigt werden.
Der Schutz des Stadtteilzentrums Bochum-Weitmar ist im Hinblick auf die im Mischgebiet mögliche Einzelhandelsansiedlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten 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 Schrumpfungs- oder Stagnationsprozessen der Bevölkerung und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.
Auf der Grundlage des ‘Räumlichen Ordnungskonzeptes’, das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des ‘Einzelhandelsstrukturgutachtens’, sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 das ‘Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum’ als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befindet sich gem. dieses Konzeptes das Versorgungszentrum Weitmar-Mark.

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.”

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in Bezug auf die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel Bochum am 18.10.2005 das Szenario 3 - Konzentration auf die integrierte Zentrenstruktur - als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Masterplans beschlossen. Szenario 3 zum Masterplan Einzelhandel Bochum beinhaltet die Ausrichtung der einzelhandelsrelevanten Entwicklung auf das innerstädtische System der gewachsenen, städtebaulich funktionalen Zentren konsequent zu verfolgen.

Im Rahmen des Masterplanes wurden durch den Gutachter die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum gutachterlich ermittelt.

Hieraus entspringt die Bochumer Sortimentsliste, die Grundlage der Festsetzung im Bebauungplan ist.

Das Mischgebiet erhält folgende textliche Festsetzung:

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig (Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand 31. Januar 2006) (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- ***(Schnitt-)Blumen***
- ***Babyartikel***
- ***Bekleidung / Lederwaren / Schuhe***
- ***Bücher***
- ***Drogeriewaren***
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Erotikartikel***
- ***Foto / Optik / Akustik***
- ***Geschenkartikel***
- ***Glas / Porzellan / Keramik***
- ***Haushaltswaren, Elektrokleingeräte***
- ***Haus- Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren***
- ***Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör***
- ***Kunstgewerbe / Bilder***
- ***Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik***
- ***Musikalienhandel***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier / Schreibwaren / Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutika, Reformwaren***
- ***Sanitätswaren***
- ***Spielwaren, Bastelartikel***
- ***Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas)***
- ***Abgepasste Teppiche***
- ***Tiere und Tiernahrung, Zooartikel***
- ***Uhren / Schmuck***
- ***Waffen, Jagdbedarf***
- ***Zeitungen / Zeitschriften***

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit den vorgenannten Hauptsortimenten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen untergeordnet sind.

5.3.3 Private Grünfläche

Die im Innenbereich des Plangebietes liegende Grünfläche wird als private Grünfläche -Hausgärten- festgesetzt. Dies ist die Bestandssicherung der derzeitigen Nutzung.

An der Knappenstraße Nr. 28 d befindet sich ein Autoreparaturbetrieb. Dieser war Gegenstand eines Verwaltungsstreitverfahrens aus dem Jahre 1989. In einem vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen geschlossenen Vergleich hat sich der Betriebsbetreiber verpflichtet, seinen KFZ-Betrieb entsprechend der Betriebsbeschreibung der Baugenehmigung und der Grundrisszeichnungen zu betreiben. Im Gegenzug hat sich die Stadt Bochum verpflichtet, insbesondere für den Fall einer Änderung der planungsrechtlichen Situation, den Betrieb des Klägers zu dulden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I liegt der Autoreparaturbetrieb im Bereich der privaten Grünfläche. Ein neuer gleichartiger Betrieb hat damit aufgrund der Festsetzung keine Zulässigkeitsvoraussetzungen, da es sich um einen störenden Handwerksbetrieb handelt, der nur in einem Mischgebiet zulässig wäre. Der vorhandene KFZ-Betrieb kann aber aufgrund der oben beschriebenen Duldung an dieser Stelle verbleiben, sich jedoch nicht planungsrechtlich ausweiten.

5.3.4 Öffentliche Grünfläche

Die an der südlichen Grenze des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche ist ein 8,00 m breiter Streifen innerhalb dessen eine öffentliche Fußwegeverbindung mit begleitendem Grün realisiert werden soll.

5.3.5 Waldfläche

Der vorhandene kleine Waldbestand westlich und südlich des Hauses Prinz-Regent-Straße Nr. 49 wird als Waldfläche festgesetzt.

5.3.6 Fläche für Gemeinbedarf

Das Grundstück des vorhandenen Kindergartens an der Prinz-Regent-Straße wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Dieser einfache Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die diesbezügliche Zulässigkeit ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude im ihrem Bestand gesichert werden. Damit Änderungen bzw. Anbauten in geringfügigem Umfang möglich sind, sind die Baugrenzen etwas großzügiger gefasst, als die Gebäude in ihrem Bestand sind.

5.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen umgebenden Straßen. Diese liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Über die Prinz-Regent-Straße und die Markstraße ist das Plangebiet verkehrlich an das großräumige Straßennetz angebunden.

Eine zusätzliche fußläufige Wegeverbindung ist zwischen der Waldenburger- und der Knappenstraße vorgesehen. Diese ist besonders für die Anwohner der Gleiwitzer Straße, Am Steinknapp und der Waldenburger Straße ein Gewinn. Hierdurch soll eine gefahrlose

Verbindung, insbesondere für Kinder und alte Menschen, geschaffen werden.
Die Trassenbreite für diesen öffentlichen Fußweg liegt überwiegend bei 8,00 m. Innerhalb dieser Trasse soll ein 2,00 m breiter Fußweg mit begleitendem Grün entstehen.

5.7 Kennzeichnungen

5.7.1 Bodenschutz und Altlasten

Es sind folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bodenschutz/Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Sofern die Bestandsnutzung festgesetzt wird, besteht kein Untersuchungsbedarf. Wenn der Bereich der gewerblichen Flächen einer höherwertigeren Wohnnutzung zugeführt werden sollte, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchzuführen.

Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

5.7.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld “Prinzregent”, den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern “Eisenkrone” und “Dahlhausen”, sowie über einem erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die E.ON.AG, vertreten durch die E.ON.Montan GmbH in 45883 Gelsenkirchen, Bruchstraße 5c.

Nach den bei der Bezirkregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen hat im gesamten Bereich unterhalb des Plangebietes oberflächen- bzw. tagesnaher Abbau sowie Gewinnung in tiefen Bereichen u.a. durch die Bergwerke “Prinzregent”, “Julius Philipp” und “Carl Friedrichs Erbstolln” stattgefunden. Die Bergwerke “Julius Philipp” und “Carl Friedrichs Erbstolln” wurden mit dem Bergwerk “Prinzregent” vereinigt. Das Bergwerk “Prinzregent” (Dannenbaum 5/6) wurde dann 1960 stillgelegt.

In dem Plangebiet sind drei bergbaulich bedingte Tagesöffnungen (Nr. 1-3) sowie ebenfalls drei (Nr. 4-6) in unmittelbarer Nähe zu finden.

<u>1) Bergwerk Prinzregent, Tagesüberhauen in Flöz (34) Mathias I</u>
(Kennziffer: 2584/5702/030/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 833 m; H = ^{57} 02 321 m

Lagegenauigkeit: ± 5 m
Teufe: 106 m
flache Länge: 119 m
Neigungswinkel: 70 gon

2) Bergwerk Prinzregent, Tagesüberhauen in Flötz (30) Mathilde III
(Kennziffer: 2584/5702/031/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 768 m; H = ^{57} 02 372 m
Lagegenauigkeit: ± 5 m
Teufe: 41 m
flache Länge: 45 m
Neigungswinkel: 72 gon

3) Bergwerk Carl Friedrichs Erbstolln,Tagesüberhauen in Fl. Apollo
(Kennziffer: 2584/5702/026/TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 880 m; H = ^{57} 02 019 m
Lagegenauigkeit: ± 15 m
Teufe: 3 m
flache Länge: 19 m
Neigungswinkel: 64 gon
Gesamtteufe: 19 m

4) Bergwerk Carl Friedrichs Erbstolln, Mundloch vom Raubstollen
(Kennziffer: 2584/5702/027/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 818 m; H = ^{57} 02 208 m
Lagegenauigkeit: ± 15 m

5) Bergwerk Carl Friedrichs Erbstolln, Schacht in Flöz Fortuna (36)
(Kennziffer: 2584/5702/028/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 925 m; H = ^{57} 02 023 m
Lagegenauigkeit: ± 15 m
Teufe: 4 m
Flache Länge: 54 m
Neigungswinkel: 87 gon
Gesamtteufe: 57 m

6) Bergwerk Carl Friedrichs Erbstolln,Luftschacht
(Kennziffer: 2584/5702/028/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = ^{25} 84 997 m; H = ^{57} 02 023 m
Lagegenauigkeit: ± 15 m
Teufe: 16 m

Genauere Angaben zu den Tagesöffnungen liegen nicht vor. Somit kann auch keine Abschätzung des Gefährdungsbereiches vorgenommen werden. Angaben über eine

Verfüllung und Sicherung der o.a. verlassenen Tagesöffnung sind nicht vorhanden. Somit sind Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg zurzeit nicht möglich. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach der allgemeinen Lehrmeinung ein Stollen auf die Tagesoberfläche einwirkt, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens überschreitet. Dies betrifft vor allem den unter Nr. 4 genannten Raubstollen.

Folgende allgemein gültigen Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind möglich:

< Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der in tiefen Bereichen geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist daher nicht mehr zu rechnen.

< In den Bereichen wo tages-/oberflächennaher Abbau unter dem Plangebiet erfolgte, kann es zu einer Absenkung oder einem Einsturz der Tagesoberflächen kommen.

< Beim Nachsacken oder Abgehen einer ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder beim Einsturz der Tagesöffnung muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

5.7.3 Kampfmittelbeseitigung

Folgende Kennzeichnung wird in den Plan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfräumdienst oder bei der örtlichen ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung sind daher nicht zwingend erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

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

5.8 Hinweise

5.8.1 Methan

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).
Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.
Jedoch sind im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlebergbaus mit Methan(CH4)-Zuströmungen gerechnet werden. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0, Kontakt aufgenommen werden.

5.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler.

5.8.3 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).

5.8.4 Versorgungsanlagen

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, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel.: 0234-505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

Außerdem befinden sich im Plangebiet Wasser- und Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Bochum GmbH sowie der RWE Gas AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen dürfen diese ebenfalls nicht beschädigt und ferner nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor dem Beginn

der Baumaßnahme über die genaue Lage dieser Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabteilung, Massenbergstr. 15-17 in 44787 Bochum zu erkundigen. Die Lage der Anlagen der RWE Gas AG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist diesem zu entnehmen.

5.8.5 Versorgungsleitungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen Gas und Wasser und Stromversorgungskabel der Stadtwerke Bochum GmbH. Diese dürfen bei der Ausführung von Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Ferner dürfen diese Kabel und Leitungen nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, vor Beginn der

Baumaßnahme über die genaue Lage der Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabteilung, Massenbergstraße 15-17, 44787 Bochum, erkundigen.

5.8.6 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Das Anliegen der Wehrbereichsverwaltung besteht in der Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen. Damit geprüft werden kann, ob eine solche Kennzeichnung erforderlich ist, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf) durchzuführen.

5.8.7 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

6. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde für den Bereich erstellt, für den der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 809 gefasst wurde, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung die Teilung des Bebauungsplanes noch nicht vorgesehen war. Daher beziehen sich die Ergebnisse auch auf diesen Planbereich und werden im folgenden Abschnitt auch in dieser Form dargestellt. Soweit sich hieraus Anforderungen an Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben, werden diese nur für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I übernommen.

6.1 Bestandserfassung

6.1.1 Pflanzen und Tiere

Im Frühsommer 2005 wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen des Plangebietes vorgenommen. Auf der Grundlage der "Biotoptypenwertliste" der Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (MSWKS & MUNLV 2001) wurden die angetroffenen Biotoptypen bewertet, indem ihnen zunächst ein festgesetzter Grundwert zugeordnet wurde. In dem anschließendem Arbeitsschritt wurde geprüft,

< ob die Ausprägung der Flächen dem Charakter des zugeordneten Biotoptyps entspricht,
< ob ökologische oder ästhetische Störeinflüsse aus benachbarten Nutzungen vorliegen,
< ob eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund vorhanden ist und
< ob besondere Bedeutungen für das Landschaftsbild vorliegen.

Das erste Kriterium konnte durchweg bestätigt werden. Im Untersuchungsraum wiesen alle Biotoptypen eine typische Ausprägung auf. Die 3 letzten Kriterien wurden bei keinen der kartierten Biotoptypen vorgefunden. Andernfalls wären bei erheblich abweichenden Qualitätsunterschieden Korrekturfaktoren zur Anpassung des Grundwertes erforderlich gewesen. Pflanzenarten, die auf der Roten Liste NRW (Wolff-Straubetal, 1999) oder der Rote Liste für die BRD (Korneck, Schnittler & Vollmer, 1996) geführt werden, wurden nicht vorgefunden.

Zusätzlich zur Kartierung der Biotoptypen ist eine detaillierte Kartierung der Einzelbäume vorgenommen worden.

6.1.2 Fauna

Zur Erfassung der Avifauna wurden an 2 Tagen (11.05.2005 und 01.06.2005) in den frühen Morgenstunden Begehungen des Untersuchungsraumes von einem Zoologen durchgeführt. Neben den zu erwartenden typischen “Allerweltsarten” des Siedlungsbereiches bzw. der städtischen Grünanlagen wurden auch anspruchsvollere Arten wie Grünspecht, Buntspecht und Haussperling angetroffen.

Zu einem möglichen Vorkommen von Fledermäusen wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum benachbarten B-Plan Nr. 814 Kontakt mit dem Arbeitskreis Umweltschutz Bochum e.V. aufgenommen. Für den Untersuchungsraum liegen keine Beobachtungen vor. Es ist aber möglich, dass Pipistrellus spec. (Rauhautfledermaus, seltener Zwergfledermaus) das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen.

Für Amphibien oder Reptilien bietet der Untersuchungsraum kaum geeignete Strukturen, so dass ein Vorkommen unwahrscheinlich erscheint. An künstlich angelegten Teichen in Privatgärten ist allerdings ein Auftreten von Grünfröschen möglich. Im Garten Ratiborer Straße 25 befindet sich ein recht großer Teich (ca. 80 m²) mit bewachsenen Uferbereichen. Hier ist das Auftreten und erfolgreiche Reproduzieren von Grünfröschen und Erdkröten zu erwarten. Erdkröten finden in den östlich angrenzenden Gehölzbeständen u.U. auch einen geeigneten Sommerlebensraum.
Die Säugetierfauna wird durch die typischen innerstädtischen Vertreter geprägt (Hausmaus, Hausspitzmaus, Waldmaus, Wanderratte u. U., Steinmarder und Igel).

6.1.3 Abiotische Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Die Geologie des Untergrundes im Untersuchungsraum wir durch Ablagerungen des Oberkarbon bestimmt (Graue Sandsteine, Konglomerate und Schiefertone mit zahlreichen Steinkohleflözen).
Die Bodengesellschaften bestehen aus Braunerden, teils Gley-Parabraunerden die gut bis mittel basenhaltig sind. Als überwiegende Bodenart findet sich schluffiger Lehm, teils auf schwerem Untergrund. Hydrogeologisch finden sich nur lokale, wenig ergiebige

Grundwasservorkommen in dem anstehendem Tonstein, der teilweise deutlich geschiefert ist und Sandstein und Konglomeratbänke aufweist.
1991 legte die Stadt Bochum eine "Klimaanalyse - Stadt Bochum" auf der Grundlage eines Klimagutachtens des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vor. Diese Klimaanalyse bezieht sich auf das Stadtklima Bochums, "sie entwickelt eine Synthese der Ergebnisse ... und gibt praktische Planungshinweise für eine städtische Entwicklung unter klimatologischen Bedingungen." In der synthetischen Klimafunktionskarte sind die bebauten Bereiche des Untersuchungsraumes dem Stadtklima - lockere Bebauung in parkartiger Umgebung - zugeordnet. Für den inneren Grünbereich ist Freilandklima - Parkklima - dargestellt.
Die Karte "Planungshinweise" stellt den Untersuchungsraum im Übergangsbereich zwischen "städtischer Zone" und "südlicher Zone" dar. Die "praktischen Planungshinweise" der Klimaanalyse stellen sich leider nur als sehr allgemein und unspezifisch formulierte Grundsätze dar. Verwertbare Aussagen für den betroffenen Raum sind in der städtischen Zone:

< Keine weitere Verdichtung der Bebauung und des Versiegelungsgrades.

Für die südliche Zone wird formuliert:

< Vorhandene Bebauung ist nicht weiter auszudehnen.
< Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen.

Die abiotischen Landschaftsfaktoren im Untersuchungsraum stellen sich allesamt als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung dar. Es finden sich im Untersuchungsraum keine Ausprägungen, die als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für die Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Klima, Luft betrachtet werden müssen.

6.2 Bestandsbewertung

Konkrete flächen- bzw. parzellenscharfe Planungen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor. Zur Ermittlung der Wertigkeit wurde der gesamte Umgriff des Bebauungsplanes gewählt. Eine Aufteilung in Teilflächen wurde nicht vorgenommen.

6.3 Gutachterliche Empfehlung zur Schutzausweisung wertvoller Flächen und Elemente

Im Rahmend der Kartierung des Planungsgebietes und der anschließenden Bewertung sind verschiedene Strukturen aufgefallen, die sich durch ihre Ausprägung als besonders wertvolle Biotopstrukturen darstellen. Diese Biotopstrukturen verdienen aus gutachterlicher Sicht eine besondere Aufmerksamkeit und sollten durch geeignete Schutzausweisung bzw. Festsetzungen vor negativen Veränderungen geschützt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich dabei um folgende Strukturen:

< 2 alte Platanen vor dem Haus Knappenstraße 28. Die beiden alten Platanen haben einen Stammumfang von je 2,40 m und prägen durch ihre Größe das Straßenbild positiv.
< 3 alte Platanen vor dem Haus Markstraße 352. Die alten Platanen haben Stammdurchmesser von je 2,10 m und prägen aufgrund ihrer Größe das Straßenbild der Markstraße positiv.

Die Platanen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I und werden daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei einem ersten Kartierdurchgang im Juli 2005 wies der kleine Waldbestand westlich und

südlich des Hauses Prinz-Regent-Straße 49 eine hohe ökologische Bedeutung auf. Er bestand zum Großteil aus alten Buchen, war wenig durch menschliche Nutzung (Erholung, spielende Kinder) gestört und relativ naturnah ausgeprägt. In dem Bestand fand sich Totholz und verschiedene Baumstämme wiesen Höhlen auf. Die im Planungsgebiet angetroffenen Grün- und Buntspechte finden hier potentielle Höhlenbäume. Auch der Gartenbaumläufer hat vermutlich seinen Habitatschwerpunkt in diesem Gehölzbestand. Im Rahmen einer mit dem Forstamt Gevelsberg abgestimmten Durchforstung im September 2005 sind allerdings einige der alten Buchen entnommen worden. Die Geschlossenheit des Bestandes ist z.Z. nicht mehr gegeben. Dem Bestand kann in der derzeitigen Ausprägung nur noch eine mittlere ökologische Bedeutung zugesprochen werden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt.

7. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 353, Haltestellen Prinz-Regent und Knappenstraße entlang der Prinz-Regent-Straße, sowie durch die Buslinien 346 und 349, Haltestelle Am Steinknapp entlang der Markstraße, sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Alle Buslinien verkehren tagsüber im 20-Minuten-Takt, abends und an Sonn- und Feiertagen im 30-Minuten-Takt.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen den § 34 BauGB anzuwenden. Es werden nur zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in geringem Umfang geschaffen, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB realisierbar sind und auch bereits realisiert wurden, oder auf bereits versiegelten Flächen liegen. Die Erstellung einer zusätzlichen Wegeverbindung ist vorgesehen. Der Umfang der planungsrechtlich zu sichernden neuen Maßnahmen ist so gering, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

9. Eingriff/Ausgleich

Im Bebauungsplan Nr. 809 Teil I wird eine öffentliche Wegeverbindung festgesetzt. Für den hierin verlaufenden Weg wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung vorgenommen. Die Aussagen des Gutachtens, die sich auf den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 809 beziehen, können daher für den Bebauungsplan Nr. 809 Teil I übernommen werden.

9.1. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1.1 Darstellung des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan sieht eine neue Wegeverbindung (Geh- /Radweg) zwischen der Knappenstraße und der Waldenburger Straße vor. An der Knappenstraße soll der Weg zwischen Haus-Nr. 32 und 34 verlaufen, an der Waldenburger Straße soll zunächst der Zugang zu den Häusern 31 und 31a genutzt werden und diese Zuwegung dann als neuer Weg fortgesetzt werden. Der Weg soll eine Breite von 2,00 m haben und als wassergebundene Wegefläche ausgeführt werden. Insgesamt werden 237 m² Grundfläche durch den Weg beansprucht.

9.1.2 Bewertung des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen

Bei der Ausführung des Weges wurde von einer wassergebundenen Decke ausgegangen. Durch die Wegeführung sind strukturarme Zier- und Nutzgärten, strukturreiche Zier- und Nutzgärten und Hecken, Gebüsche, Feldgehölze betroffen.

9.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz des Eingriffs

B. Untersuchungsraum gem. Festsetzungen des BP	415.870 Punkte
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes	416.735 Punkte
Gesamtwert B - Gesamtwert A	- 883 Punkte

Bei Umsetzung des derzeitigen Entwurfes des Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf mit einem Flächenwert von insgesamt **883**.

9.2 Kompensation des Eingriffs

9.2.1 Art der Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffs wird wegbegleitend eine Baumreihe aus insgesamt 8 bodenständigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18cm angepflanzt. Die zu verwendenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Folgende Arten können grundsätzlich Verwendung finden: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Sandbirke (Betula pendula), Sommer-Linden (Tilia platyphyllos).

Diese Kompensation wird folgendermaßen im Bebauungsplan festgesetzt:

> **M1 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
>
> ***Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Fußweges (2,00 m Breite mit wassergebundener Decke) muss wegbegleitend eine Baumreihe aus insgesamt 8 bodenständigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18 cm angepflanzt werden. Die zu verwendenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.***

9.2.2 Bewertung der Kompensation

Die Bewertung der Kompensation erfolgt auf der Grundlage des Grundwertes der Bäume und des voraussichtlichen Kronentraufbereichs nach 30 Jahren. Bei den oben genannten Arten wird von einem Kronentraufbereich von 20 m² nach 30 Jahren Entwicklungszeit ausgegangen. Der anzusetzende Grundwert beträgt für alle Arten 6. Im Gutachten wird beispielhaft für eine Baumreihe aus 4 Sommer-Linden und 4 Berg-Ahorn der Kompensationswert dargestellt. Hierbei wird ein Gesamtflächenwert vom 960 erreicht.

Nach der Durchführung der vorangehend beschriebenden Kompensationsmaßnahme - Pflanzung einer wegbegleitenden Baumreihe aus 8 Laubbaumhochstämmen - werden alle erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, die durch den Neubau des

wassergebundenen Weges hervorgerufen werden, ausgeglichen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 33.770 m²
Mischgebiet:	ca. 3.020 m²
Fläche für Gemeinbedarf:	ca. 3.930 m²
öffentliche Grünfläche:	ca. 960 m²
Private Grünfläche-Hausgärten:	ca. 28.600 m²
Waldfläche:	ca. 7.360 m²

11. Kosten

Durch den Ausbau und die Unterhaltungspflege der Wegeverbindung entstehen der Stadt Bochum folgende Kosten:

-	Herstellungskosten:	ca. 16.000 €
-	jährl. Pflegekosten:	ca. 700 €

Durch die überwiegend bestandssichernden Festsetzungen sind keine Entschädigungen aufgrund von Planungsschäden zu erwarten.

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde folgendes Gutachten erstellt:

< Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bestandserfassung und -bewertung, Eingriffsermittlung und Kompensationsableitung zum Bebauungsplan Nr. 809, Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5, 44867 Bochum, 16.01.2006.