Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 727 - Am Josephsschacht - für ein Gebiet westlich der Straße “Am Josephsschacht”, südlich der Wohnbebauung an der Straße “Am Hahl”, östlich der Verlängerung der Straße “Im Welperschen”, östlich der Wohnbebauung an der Welperstraße, südlich der Straße “Ettersheide”

1. Städtebauliche Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes “Ettersheide” und Umgebung

2. Vorhandene Nutzungen

3. Übergeordnete Planungen
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.2 Landesentwicklungsplan NRW und Landesentwicklungsprogramm
3.3 Gebietsentwicklungsplanung
3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

5. Flächennutzungsplanung

6. Trasse der BAB A 44 (DüBoDo)

7. Kindertageseinrichtungen

8. Bebauungsplanung
8.1 Planungsrechtliche Erfordernisse
8.2 Planverfahren
8.3 Städtebauliches Konzept
8.4 Art der baulichen Nutzung
8.5 Maß der baulichen Nutzung
8.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
8.7 Waldfläche
8.8 Verkehrsplanung
8.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr
8.8.2 Individualverkehr
8.8.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze
8.9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
8.10 Leitungsgebundene Infrastruktur, erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

8.11 Naturschutzrechtliche Regelungen
8.12 Geräuschimmissions-Untersuchung
8.13 Telekommunikationsanlagen
8.14 Denkmalschutz
8.15 Brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen
8.16 Altlasten
8.17 Vom Bergbau betroffene Flächen
8.18 Weitere Festsetzungen durch Text
8.18.1 Kennzeichnungen
8.18.2 Hinweise
8.18.3 Nachrichtliche Übernahme (Freileitungen der VEW-Energie)
8.19 Flächenbilanz

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

1. Städtebauliche Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes “Ettersheide” und Umgebung

Die Siedlungsentwicklung im o. g. Bereich hat ihren Ursprung im direkten Zusammenhang mit der ehemaligen Schachtanlage “Friedlicher Nachbar”.
Diese Schachtanlage, die im Jahr 1968 als Stollenbetrieb begonnen wurde, hat im Jahre 1961, im Zusammenhang mit der allgemeinen Zechenstilllegung, ihren Betrieb eingestellt. Die ehemaligen Betriebsgebäude und sonstigen Anlagen werden seit dieser Zeit gewerblich genutzt.

Die im Zusammenhang mit dieser Schachtanlage um 1900 entstandene Bergarbeitersiedlung an den Straßen “Josephsschacht, Ettersheide, Welperstraße und Friedlicher Nachbar” wurde mit Eintragung in die Denkmalliste am 21.05.92 unter Denkmalschutz gestellt.

Seit den 50er Jahren entwickelte sich sowohl die Wohnbaunutzung als auch die gewerbliche Nutzung (u. a. Firma Brieden) in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen ohne verbindliche bauleitplanerische Eingriffe weiter. Das direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist aus dieser Historie zu begründen.

In der Örtlichkeit liegt heute ein “Kleinsiedlungsbereich” in direkter Nachbarschaft zu einem “ungeordneten Gewerbebereich”.
Während der v. g. Siedlungsbereich heute als ausreichend erschlossen angesehen werden kann, trifft dies für den Gewerbebereich - bedingt durch die Topographie und den Ausbauzustand der Straßen - nicht zu.

2. Vorhandene Nutzungen

Bei den Bauflächen handelt es sich in erster Linie um das Werksgelände der Firma “Brieden”, das zu großen Teilen mit Werkshallen, Verwaltungsgebäuden und versiegelten Plätzen überbaut ist. Im westlichen Bereich schließen sich ausgeprägte landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der mit Gehölzen bewachsene Erdwall im Westen des Industriegeländes trennt die Flächen von einer Mähwiese, die ihrerseits westlich an einem Eichenmischwald angrenzt. Nordwestlich des ehemaligen Industriegeländes schließt sich hinter einem Waldstreifen die Wohnbebauung “Am Hahl” und “Welperstraße” an. Diese Wohnbebauung zeichnet sich durch relativ große Hausgärten aus, die intensiv begärtnert werden. Die Straße “Ettersheide” bildet mit ihrer alten Zechensiedlung die nördliche Abgrenzung des Plangebietes. Östlich des Baugeländes schließt sich das Gewerbegebiet an der Straße “Am Josephsschacht” an.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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 Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.
Durch die 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, sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (GEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb dargestellter Siedlungsbereiche - hier Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich a) Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe -. Die geplante Nutzung erweitert den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich in südöstlicher Richtung (Darstellung im Entwurf zum GEP Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum/Hagen von 1997: Allgemeiner Siedlungsbereich).

Die dargestellten Bereiche dieses Planes bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annäherende räumliche Lage. Dies bedeutet, dass eine Konkretisierung und Differenzierung der Planaussage auf kommunaler Ebene erforderlich ist. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden einschließlich des für die Siedlungsentwicklung notwendigen Infrastrukturbedarfs innerhalb der als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Flächen vollziehen.

Die Wohnsiedlungsbereiche sind aber nicht ausschließlich für die Wohnnutzung reserviert, sondern schließen auch alle Flächen ein, die mit dieser Funktion zusammenhängen. Hierzu zählen u. a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrs- und

Grünflächen sowie andersartig genutzte Flächen unter 10 ha. Die Städte können somit mit ihren Planungen die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes kleinräumig konkretisieren.

Ziel 18

(1) Durch die Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 20

(1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Ziel 21

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelagen kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit den Verfügungen vom 17.06.97 und 19.08.98 bestätigt, mit der Bitte, bei den weiteren Planungsüberlegungen zu berücksichtigen, dass die geplante Bundesautobahn A 44 im Bedarfsplan für die Bundesfernstraße als vordringlicher Bedarf enthalten ist.

4. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

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 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B_1, B_2, 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. Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.99 13.800. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 auf ca. 13.000 sinken. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 29.300 auf 28.200 fallen.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 waren die Bevölkerungszahlen in der Vergangenheit rückläufig.

Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort. Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der qm Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs führt.

Aufgrund dieser steigenden Ansprüche an Wohnfläche ist trotz geringfügig sinkender Bevölkerung in Linden die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nötig.

5. <u>Flächennutzungsplanung</u>

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.80 wirksam. Gem. § 5 Baugesetzbuch hat dieser Plan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen darzustellen.

Im Bereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan “Gewerbliche Baufläche”, “Grünfläche - Parkanlage -“, “Fläche für die Forstwirtschaft/Wald”, “Fläche für die Landwirtschaft” und die geplante Trasse der A 44 dar.

Die beabsichtigte Änderung der o. g. Nutzungsdarstellung erfordert die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens (21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum).

6. <u>Trasse der BAB A 44 (DüBoDo)</u>

Im südlichen Planbereich liegt die Trasse der geplanten BAB A 44, die mit ihrem Vorbehaltsstreifen Teile des Planbereiches tangiert. Es ist geplant, deren Einstufung im betroffenen Abschnitt, welche zur Zeit “noch vordringlicher Bedarf” lautet, in “weiteren Bedarf” zu ändern.
Aufgrund der z. Z. noch laufenden Überarbeitung des Bedarfsplans der Bundesfernstraßen, an deren Ende eine Zurückstellung der Dringlichkeit stehen wird und ein letztendlicher Verzicht auf die Durchführung der Straßenbaumaßnahme nicht auszuschließen ist, berücksichtigt der Bebauungsplan die Trasse nur insofern, dass dort keine Bauflächen ausgewiesen werden.

7. Kindertageseinrichtungen und Schulen

Mit dem Abschluss des Kindergartenausbauprogramms zum 31.12.98 zur Sicherung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz zeigt sich, dass die Reservierung eines Grundstückes für einen Kindergarten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 727 nicht erforderlich ist.
Daran ändert auch die in diesem Gebiet vorgesehene Einrichtung von 144 Einfamilienhäusern, die überwiegend von jungen Familien mit Kindern bezogen werden, nichts. Im engeren Einzugsbereich, zumindest aber im Bezirk Bochum-Südwest stellt sich die Versorgungssituation mit einem Bedarfsdeckungsgrad zum 01.08.1999 bzw. 01.08.2000 von 99,6 % bzw. 100,0 % dar.
Somit ist in jedem Fall sichergestellt, dass den anspruchsberechtigten Eltern in ausreichender Zahl Kindergartenplätze zur Verfügung stehen.
Mit der Baumaßnahme ist außerdem ein Anstieg der Zahl der schulpflichtigen Kinder zu erwarten. Die Untersuchung der Grundschulsituation hat die zukünftige Bevölkerungsentwicklung miteinbezogen.
Es zeigt sich, dass trotz der Baumaßnahme nach einem geringfügigen Anstieg der Schülerzahlen langfristig mit einem Absinken der Zahl der schulpflichtigen Kinder zu rechnen ist.
Die Neueinschulungen sind somit von den Kapazitäten der Grundschulen her problemlos zu verkraften.

8. Bebauungsplanung

8.1 Planungsrechtliche Erfordernisse

Aufgrund der nicht unerheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die nähere Umgebung sowie auf eine Vielzahl von verschiedenen Belangen des allgemeinen Interesses ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daneben besteht die Absicht der Stadt, auch den umliegenden Bereich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu ordnen und die FNP-Darstellungen entsprechend anzupassen.
Neben der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes und dessen Weiterentwicklung in konkrete bauleitplanerische Vorgaben für die folgende Realisierung ist insbesondere die Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen und der Ausgleich mit konkurrierenden Belangen im Rahmen von Planerarbeitung und Verfahren von besonderer Bedeutung.

8.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 727 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft (SAW) am 09.09.97 beschlossen. Zuvor hatte der Investor einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Der von der Verwaltung vorgelegte Beschluss wurde auf Vorschlag der Bezirksvertretung Bochum-Südwest vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft zurückgestellt, mit dem Hinweis, einen Bebauungsplan aufzustellen, um außerdem die südlich anschließende Grünfläche miteinzubeziehen.

In der Zeit vom 15.01.98 bis 13.02.98 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 29.01.98 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 10.03.98 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

In der Zeit vom 12.08.98 bis 11.09.98 lag der Planentwurf öffentlich aus, nachdem der SAW in seiner Sitzung am 23.06.98 den Auslegungsbeschluss gefasst hatte. Durch eine Änderung der Lärmschutzmaßnahmen nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Dabei wurde bestimmt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung beschränkte sich auf den Zeitraum vom 30.11.98 bis 16.12.98.

Die nach der öffentlichen Auslegung bzw. zur 2. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1999/669 zur Sitzung des Rates am 22.04.1999 in die Änderungspläne Nr. 1 und 2 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 22.04.1999 der Grundrissplan und die Änderungspläne Nr. 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 727.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 727,

in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 2, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzten.

8.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine komplette Bebauung des ehemaligen Werksgeländes mit insgesamt 144 Reihen- und Doppelhäusern vor. Die Gebäudestellung ist entweder am Straßenraum oder aber an einer öffentlichen Grünfläche ausgerichtet, so dass sich ingesamt eine ausreichende Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen ergibt. Entlang der Straße “Am Josephsschacht” wird die Gebäudestellung parallel zur Sammelstraße aus Schallimmissionsgründen erforderlich.

Die vorgesehenen Haustypen sollen in kosten- und flächensparender Bauweise errichtet werden. Die Häuser werden zum größten Teil nicht unterkellert, so dass auf den Grundstücken entsprechende Ersatzräume in Form von Nebengebäuden oder als Anbauten vorgesehen sind.

Die erforderlichen Stellplätze sind größtenteils in den Vorgartenzonen in Form von Carports bzw. an den Endhäusern als seitlich angebaute Garagen vorgesehen. Bei den Häusern, die über Wohnwege erschlossen werden, sind Pkw-Einstellplätze oder Flächen für die Errichtung von Carports bzw. Garagen in nächster Nähe geplant. Dabei ist je Hauseinheit ein Einstellplatz berücksichtigt, zusätzlich ist im öffentlichen Straßenraum eine größere Anzahl von Stellplätzen für Zweitwagen und Besucher einkalkuliert.

8.4 Art der baulichen Nutzung

Der Wohnpark Bochum-Linden wird entsprechend der formulierten Zielsetzung sowie in Anbetracht der benachbarten Nutzungen als “Allgemeines Wohngebiet” (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit sind neben dem Wohnen optional auch kleinere Laden- und Dienstleistungseinrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sowie kleinere Büros möglich. Die in § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden jedoch ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsberuhigten und ansprechend gestalteten Wohngebiets realisiert werden kann. Insbesondere verkehrsanziehende, immissionsverursachende

und gestalterisch problemtische Einrichtungen werden daher grundsätzlich ausgeschlossen:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

8.5 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GRZ beträgt zwischen 0,3 in den rückwärtigen Baureihen und 0,4 entlang der Haupterschließung. Auf diese Weise wird den individuellen Platzverhältnissen sowie den besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz (Schallschutzbebauung) entlang des Straßenzugs “Am Josephsschacht” Rechnung getragen. Die zulässige GFZ beträgt entsprechend zwischen 0,6 und 0,75. Durch das jeweilig zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 11,0 m wird einerseits eine kosten- und flächensparende Bauweise ermöglicht, andererseits aber auch dem Erfordernis der Einbindung in die Umgebung Rechnung getragen.

§ 2 Zum Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe von 11,0 m ist die Höhe des öffentlichen oder privaten Verkehrsraums im Vorbereich der jeweiligen Hauseinheit anzusetzen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

8.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster zeigen, angepasst an die unterschiedlichen Platzverhältnisse, eine Tiefe von 12 - 13 m. Damit wird einerseits die gewünschte städtebauliche Struktur gesichert, andererseits bleibt auch genügend Spielraum für die individuelle und kostenbewusste Gestaltung. So bleibt genug Platz für den Anbau von Abstell- und sonstigen Nebenräumen, was den Verzicht auf eine Unterkellerung ermöglicht.

Die Bebauung ist maximal zweigeschossig vorzusehen mit der Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses. Die Dächer der Wohngebäude sind durchweg als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung hat dabei zwischen 30° und 40° zu betragen. Mit diesen Festsetzungen ist beabsichtigt, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen. Bei den Nebengebäuden und Garagen parallel zur Haupterschließung sind höhere Dachaufbauten aus Schallschutzgründen erforderlich (vgl. ausführlicher Punkt 8.12).

8.7 Waldfläche

Der gesamte südliche Planbereich (z. Z. landwirtschaftliche Nutzfläche) wird als Waldfläche überplant. Es ist vorgesehen, hier einen Flächenpool festzulegen, um bei Planung in anderen Stadtteilen Bochums Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise in Form von Anpflanzungen, vornehmen zu können. Über dieser Fläche verlaufen zwei Freileitungen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Anpflanzungen nur in geringerem Umfang möglich und sollten mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Für den Wohnpark Linden können die Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Planbereich durchgeführt werden, so dass für den südlichen Planbereich z. Z. keine detaillierteren Aussagen notwendig sind. Der zum Wohnpark Linden erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) trifft für den südlichen Planbereich daher ebenfalls keine Aussagen.

8.8 Verkehrsplanung

8.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird durch die Buslinien 352 und 357 (zwei Fahrten in jeder Stunde) über die Haltestelle “Ettersheide” erschlossen. Damit ist eine direkte Anbindung an die benachbarten Nebenzentren sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG gegeben.

8.8.2 Individualverkehr

Gemäß einer durchgeführten Verkehrsprognose beläuft sich das Gesamtverkehrsaufkommen durch die geplante Baumaßnahme pro Tag auf 1.030 Kfz-Fahrten.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße “Am Josephsschacht”, die diese Verkehrsmenge (ca. 120 Kfz in der Spitzenstunde) ohne Probleme aufnehmen kann. Die Straße “Am Josephsschacht” wird sowohl durch den Straßenzug Ettersheide/Welperstraße als auch über die Deimkestraße an das städtische Hauptstraßennetz (Wuppertaler Straße - B 51) angebunden. Der Knotenpunkt Welperstraße/Wuppertaler Straße ist signalgeregelt, so dass die Ein- und Ausfahrt sowie die Querung in Richtung Zentrum Linden im Schutz der Signalanlage erfolgen kann.

Die Straße “Am Josephschacht” soll in ihrer jetzigen Linienführung erhalten bleiben, wobei der westliche Fahrbahnrand im Zuge der geplanten Bebauung ausgebaut werden soll. Sie soll eine Breite von 5,50 m sowie einen 1,50 m breiten Gehweg erhalten, der an der Einmündung der Planstraße C endet. Dort soll eine Wegeverbindung über den geplanten Spielplatz geführt werden. Die Straße soll der Bauklasse V mit einem Aufbau von 60 cm mit einer bituminösen Decke entsprechen.

Die Planstraße A bis D sollen als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,00 m ausgebaut werden. Der Aufbau entspricht der Bauklasse V mit einer Pflasterdecke.

Die Planstraße B endet in einem für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegten Wendehammer.

Die Planstraße A1, A2, D, E, F und G und die Wohnwege in Verlängerung der Planstraßen A1 und A2 sollen im Eigentum der Käufer der anliegenden Grundstücke bleiben und dienen nur als Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen der jeweiligen Grundstücke bzw. als Zuwegungen mit Vorfahrtmöglichkeit (A1, A2).

8.8.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze

Die Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und ihren Zufahrten sind so angeordnet und dimensioniert, dass sie einerseits die städtebauliche Struktur unterstützen und andererseits, unter Berücksichtigung der möglichen Unterbringung solcher Anlagen innerhalb der Baufenster, sämtliche erforderliche private Stellplätze aufnehmen können. Längs des Straßenzugs “Am Josephsschacht” sind Carports mit schallgedämmten Rückwänden und Dächern sowie dazwischen errichtete Wandelemente Teil des Lärmschutzkonzepts. Daher ist dort straßenbegleitend ein durchgehender Streifen für die Errichtung von Carports und Nebengebäuden sowie dazwischen platzierten Schallschutzwänden ausgewiesen und eine entsprechende Realisierung verbindlich festgeschrieben (vgl. ausführlicher Punkt 8.12).

§ 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports, Garagen sowie deren Zufahrten sind nur in den in der Planzeichnung für den jeweiligen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig (§ 8 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Vorderseiten der Garagen haben einen Mindestabstand von 1,20 m gemessen vom zugewandten Fahrbahnrand einzuhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB).

8.9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, das die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einen Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Vom Ingenieurbüro Siedek wurde ein Hydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Es zeigt sich, dass für den Bereich des 1. Bauabschnittes eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Vorgesehen ist demnach ein zweigeteiltes System aus Mulden- und Rohr-/Rigolenversickerung in den Gartenbereichen (Versickerung des Wassers der privaten Flächen) und einer unterirdischen Versickerungsfläche, die sich zwischen den beiden nach Westen verlaufenden Stichstraßen (Planstraße D) befindet, in der das Wasser der öffentlichen Flächen geleitet wird.

Das Regenwasser aus Dach-, Straßen- und Stellplatzabflüssen sowie das Schmutzwasser der Wohnhäuser des 2. Bauabschnittes (nördlicher Bereich zwischen Welperstraße und Am Josephsschacht) soll über den geplanten Mischwasserkanal in der Straße Am Josephsschacht abgeleitet werden. Dazu führt der Ruhrverband Essen aus, dass die Fläche des Bebauungsplanes im Einzugsbereich der Kläranlage Hattingen liegt. Für das Einzugsgebiet ist zur Dimensionierung von Niederschlagswasserbehandlungsanlagen eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt worden. Die Bauflächen sind dabei als abflußwirksame Flächen im Mischsystem berücksichtigt worden.

Schachtversickerung wird zu Gunsten einer möglichst ertragsreichen Grundwasserneubildung grundsätzlich ausgeschlossen. Daher erfolgt folgende textliche Festsetzung:

Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.10 <u>Leitungsgebundene Infrastruktur, erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>

Sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsmedien der Stadtwerke und der Stadt Bochum werden im Sinne einer problemlosen zukünftigen Unterhaltung weitgehend im Bereich des öffentlichen Erschließungsraums verlegt. Die auf den privaten Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken dennoch erforderlichen Leitungsführungen und Versickerungsflächen sowie deren Unterhaltung werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. u.) abgesichert. Die vorgehaltenen Kapazitäten an ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen bzw. die im Bestand existierenden Leitungsquerschnitte reichen aus, den durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Anforderungen zu genügen.

Die Versorgung mit Strom und Erdgas wird seitens der Stadtwerke gewährleistet. Die Errichtung der zur Stromversorgung des Baugebietes benötigten 10-kV-Station ist durch die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen (siehe Planzeichen) an geeigneter Stelle abgesichert.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR 1: Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit

LR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VEW Energie AG zum Betrieb und zur Wartung der bestehenden Starkstrom-Freileitungen und der dazugehörigen Masten

LR 2: Leitungsrecht zugunsten der direkten Anlieger zu Verlegung, zum Betrieb und zur Wartung einer Rigole zur Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers

LR 3: Leitungsrecht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Wartung einer unterirdischen Entwässerungsleitung zugunsten der Anlieger

LR 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum zur Verlegung, zum Betrieb und zur Wartung von unterirdischen leitungsgebundenen Medien

LR 5: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung, zum Betrieb und zur Wartung der den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger betreffenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

LR 6: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Verlegung, zum Betrieb, und zur Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf den privaten Grundstücken wird ein Leitungsrecht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Wartung einer unterirdischen Entwässerungsleitung zur Entwässerung der zur Straßenseite orientierten Dachflächen zugunsten der Anlieger innerhalb der gleichen Häuserzeile eingeräumt.

Auf den privaten Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger eingeräumt.

8.11 Naturschutzrechtliche Regelungen

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a BNatSchG, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Die hierbei entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ermittelt und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bilanziert.

Der LBP wurde von der Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH erstellt und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die darin enthaltenen Maßnahmen sind beim Bau der Wohnanlage zu beachten und haben unter § 4 Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

§ 4 Festsetzungen zum Eingriffsausgleich und zur Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 a, b BauGB)

M 1 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich

Beschreibung:
Flächenentsiegelung
Aufnahme der Betonplatten und des Unterbaus, fachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwendung des Materials im Straßenbau.

Einbau von wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder speziellem, porösem Pflaster mit hohem Fugenanteil.
Einsaat von trittfesten Gras- und Krautarten
Zeitpunkt der Ausführung: Zeitparallel zu der Gebietserschließung.

M 2 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz

Beschreibung:
Anpflanzung einer Strauchreihe, siehe Plan 3 und Ausführungsplan
Sträucher, 2xv, o. B. Pflanzabstand 1,00 m in Reihe:
Stechpalme (lex aquifolium 15 %), Weißdorn (Crataegus monogyna 15 %), Hasel (Coryllus avelana 20 %), Brombeere (Rubus fructiosus spec. 20 %), Hundsrose (Rosa canina 10 %), Schlehe (Prunus spinosa 20 %)
Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Breite des Pflanzenstreifens 2 m, Breite des Wiesenstreifens 0 - 4 m
Wiese:
Auf übrigen Flächen Graseinsaat, Mahd 2x jährlich Juli und September
LÖBF-Ansaatmischung N 1 für extensive Wiesen
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungswege

M 3 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Gestaltung

Beschreibung:
Gehölzanpflanzung
Bäume, 3xv, m. B. 4x Hainbuche (Carpinus betulus)
Sträucher, 2xv, o. B. Pflanzabstand 1,50 m im Verband
Hartriegel (Cornus sanguineum 20 %), Hasel (Cryllus avelana 20 %), Hundsrose (Rosa canina 20 %), Schlehe (Prunus spinosa 20 %), Weißdorn (Crataegus monogyna 20 %)
Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Staudenaufwuchs und spätere Verbuschung durch natürlichen Samenanflug in den übrigen Flächen zulassen, kein Freischneiden
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode während des Baubeginns der Wohnbebauung

M 4 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz, Gestaltung

Beschreibung:
Anpflanzung einer Baumreihe mit schmalem Kronenaufbau, Pflanzabstand 10 m

Darunter Einsaat von Extensivrasen
Bäume 2. Ordnung:
Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigata') 7 Stück, Hochstämme, 16 - 18, 4xv mit Ballen oder "Wildbirne" (Pyrus communis) 7 Stück, Hochstämme, 16 - 18, 4xv mit Ballen
Rasen:
Auf übrigen Flächen Graseinsaat, Mahd 2x jährlich Juli und September
LÖBF-Ansaatmischung N 1 für extensive Wiesen
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen

M 5 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz

Beschreibung:
Gehölzanpflanzung
Sträucher, 2xv, o. B. Pflanzabstand 1,50 m im Verband:
Weißdorn (Crataegus monogyna 15 %), Hasel (Cryllus avelana 20 %), Hundsrose (Rosa canina 10 %), Eberesche (Sorbus aucuparia 20 %), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus 15 %), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus 20 %)
Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschleißungsstraßen

M 6 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz

Beschreibung:
Anpflanzung einer Strauchreihe, siehe Plan 3 und Ausführungsplan
Sträucher, 2xv, o. B. Pflanzabstand 1,00 m in Reihe:
Stechpalme (lex aquifolium 15 %), Weißdorn (Crataegus monogyna 15 %), Hasel (Coryllus avelana 20 %), Brombeere (Rubus fructiosus spec. 20 %), Hundsrose (Rosa canina 10 %), Eberesche (Sorbus aucuparia 20 %), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus 10 %), Schlehe (Prunus spinosa 20 %)
Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Wiese:
Auf übrigen Flächen Graseinsaat, Mahd 2x jährlich Juli und September
LÖBF-Ansaatmischung N 1 für extensive Wiesen
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungswege

M 7 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz

Beschreibung:
Anpflanzung einer Hainbuchhecke mit Überhältern auf den Privatgrundstücken. Alte Obstsorten gemäß Sortenempfehlung für die Hellwegzone der Landwirtschaftskammer Rheinland Koordinierungsausschuss "Obstwiesenschutz in NRW" vom 15.05.1998.

Apfelsorten
Rote Sternrenette virusfrei, Hochstämme 3xv, 10 - 12, o. B., 2 Stück
Schöner aus Bokoop, virusfrei, Hochstämme 3xv, 10 - 12, o. B., 3 Stück

Birnensorten
Gellertus Butterbirne, Hochstämme 3xv, 10 - 12, o. B., 3 Stück

Pflaumensorte
Hauszwetsche, Hochstämme, 3xv, 10 - 12, o. B., 2 Stück

Heckenpflanzung, einreihig, Anzahl 3 Stück pro lfd. m
Hainbuche (Carpinus betulus), Heckenware

Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungswege

M 8 Maßnahme, Typ der Maßnahme Ausgleich, Schutz, Gestaltung

Beschreibung:
Anpflanzung von Straßenbäumen mit schmalem Kronenaufbau
Lage siehe Planzeichnung
Bäume:
Hainbuche (Carpinus betulus ‘Fastigata’), Hochstämme, 20 - 25, 4xv mit Ballen oder “Wildbirne” (Pyrus communis), Hochstämme, 20 - 25, 4xv mit Ballen oder Spitzahorn (Acer platanoides spec.), Hochstämme, 20 - 25, 4xv mit Ballen
Unterwuchs auf den ca. 60 Baumscheiben, Größe je Baumscheibe Durchmesser 2 m: Geranium macrorrhyzum Sorten zu 50 % Spessart, 50 % Ingwersen
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungswege

M 9 Maßnahme, Typ der Maßnahme Schutz, Gestaltung
Spielplatzgestaltung

Beschreibung:
Bepflanzung des Spielplatzgeländes mit Einzelbäumen und Sträucher, 2xv, o. B. Pflanzabstand 1,50 m in Gruppen, versetzt
Wildapfel (malus sylvestris 10 %), Weißdorn (Crataegus monogyna 15 %), Hasel (Cryllus avelana 25 %), Eberesche (Sorbus aucuparia 20 %), Wildbirne (pyrus communis 15 %)
Untersaat HESA M820, Leguminosenmischung
Zeitpunkt der Ausführung: 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungswege
M 10 Maßnahme

Beschreibung:

Anpflanzung eines locker bepflanzten Waldsaums mit busch- und strauchartiger Vegetation. Eine Präzisierung der Festsetzung erfolgt im Rahmen späterer Planungen als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für zukünftige auszugleichende Vorhaben.

E 1 Maßnahme

Beschreibung:
Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

Maßnahme Gestaltung Freiflächen
Typ der Maßnahme Ausgleich, Ersatz, Schutz, Gestaltung

Beschreibung:
Bau von Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen Decken
Bau von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Decken
Einbau von wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder speziellem, porösem Pflaster mit hohem Fugenanteil
Einsaat von trittfesten Gras- und Krautarten
Zeitpunkt der Ausführung: Zeitparallel zur Gebietserschließung

8.12 Geräuschimmissions-Untersuchung

Für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich östlich der Straße “Am Josephsschacht” liegt z. Z. kein verbindlicher Bauleitplan vor. Die dort z. Z. im überwiegenden Teil bestehende Nutzungsstruktur entspricht, abgesehen von der direkt östlich an den Straßenraum angrenzenden Bebauung “Am Josephsschacht” Nr. 33 - 41, welche eine Mischnutzung darstellt sowie des Bereichs südlich Nr. 45 (Reitsport und Kleingärten), der eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Die Zulässigkeit von zukünftigen Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Damit ist sowohl die Erweiterung bestehender als auch die Errichtung neuer gewerblicher Vorhaben zulässig, soweit sie sich betreffend ihrer Immissionen in den für ein Gewerbegebiet vorgeschriebenen Grenzen (Richtwerte nach DIN 18005 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) bewegen.

Da es sich bei dem geplanten Wohngebiet um eine Neuplanung handelt, ist der Spielraum für eine Zurückstellung des Immissionsschutzes gegenüber anderen planungsrelevanten Aspekten im Rahmen der Abwägung begrenzt. Daher sind die planerischen Darstellungen des Bebauungsplans in der Form vorzunehmen, dass die anzuwendenden Richtwerte nach DIN 18005 sowohl zur Tageszeit als auch nachts eingehalten werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Immissionen um solche gewerblicher Art handelt, ist es zudem auch nicht hinreichend, dass sich der Immissionsschutz auf die Gewährleistung der Grenzwerte innerhalb der zum ständigen Aufenthalt dienenden Räume der Wohnbebauung beschränkt, sondern es ist durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten, dass die in der DIN 18005 für ein

“Allgemeines Wohngebiet”, also 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts, auch für den gebäudenahen Bereich gilt. Da im vorliegenden Fall die Wohnbebauung an eine vorhandene gewerbliche Nutzung heranrückt, obliegt die Herstellung eines hinreichenden Immissionsschutzes dem Entwicklungsträger des Wohnparks Bochum-Linden.

Das Schallschutzkonzept, welches in Zusammenarbeit mit dem bestellten Gutachter (Schwetzke & Partner, Dortmund) erarbeitet wurde, sieht eine konsequent straßenparallele Bebauung mit geschlossenen Reihenhauszeilen vor, welche sowohl die Hauszeilen in zweiter und dritter Reihe als auch die schallabgewandten Räume dieser Gebäude schützen. Diesen Zeilen sind durchgehende Riegel, bestehend aus Carports mit schallgedämmten Rückwänden sowie dazwischen platzierten Lärmschutzwänden vorgelagert. Die Stichstraßen sind von Garagen oder Carports gleichen Typs flankiert.

Die Schallschutzbauwerke müssen eine Mindesthöhe von 4,75 m aufweisen, damit ein hinreichender Schallschutz für die der Schallquelle zugewandten Aufenthaltsräume in EG und OG und für die Bebauung in 2. und 3. Reihe gewährleistet werden kann. Voraussetzung ist, dass die Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses der Häuser der ersten Baureihe ebenfalls nur max. 4,75 m über dem angegebenen Höhenniveau liegen.

Bei den Carports und Garagen ist die erforderliche Mindesthöhe auf die Firsthöhe der Dachaufbauten bezogen. Aus gleichem Grunde ist die Festsetzung betreffend des von den Materialien zu erfüllenden Schalldämm-Maßes erforderlich.

Für das Dachgeschoss der ersten Gebäudereihe direkt an der Straße “Am Josephsschacht” ist kein hinreichender Schallschutz gegeben, so dass die zur Belüftung erforderlichen Dachfenster zwingend zur schallabgewandten Seite auszurichten sind. In Anbetracht der bei einer Reihenhausbebauung in den Dachgeschossen üblichen Grundrisslösung (durchgehende Arbeitszimmer oder Studios) führen diese Einschränkungen jedoch zu keiner Minderung der Wohnqualität bzw. tangieren die Funktionsfähigkeit der Wohnungen nicht.

Der Spielplatz an der Straße “Am Josephsschacht” wird an seiner nord- und südöstlichen Seite von einer Kombination aus Lärmschutzwall und -wand eingefasst, so dass auch betreffend der Spielfläche ein hinreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

In der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden gutachterlichen Arbeit (Schwetzke & Partner Dortmund, Juni 1998) wurde die aufgrund der planungsrechtlichen Situation maximal mögliche Beeinträchtigung des Plangebiets durch die Emissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzung der Schallimmissionsprognose zu Grunde gelegt. Bebauungsstruktur, festgesetzte Standards und Nutzungsbeschränkungen gewährleisten danach für den gebäudenahen Außenbereich in Höhe des EG und 1. OG die Einhaltung der Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet für die Tageszeit (55 dB(A)) und auch betreffend der Nachtzeit (40 dB(A)).

Dementsprechend werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen S 1 - S 4:
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Flächen sind durchgehend mit Garagen, schallgedämmten Carports, Schallschutzwänden und/oder Nebengebäuden zu bebauen. Die Bauten haben dabei eine Mindesthöhe von 4,75 m, bezogen auf das Höhenniveau des direkt angrenzenden Teils des Straßenraumes aufzuweisen. Bei den Carports, Garagen und Nebengebäuden bezieht sich die zu gewährleistende Mindesthöhe auf die Firsthöhe der Dachaufbauten. Diese Bauten sind aus Baustoffen zu errichten, die ein bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 52210 (Schalldurchgang) von mindestens Rw = 18 dB sicherstellen.

Auf den Flächen S 1 - S 5:
In den Dachgeschossen sind zu öffnende Fenster, welche zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, nur auf der der gewerblichen Nutzung abgewandten Seite (Südwestseite) zulässig.

Auf der Fläche S 8
Auf der Fläche des Spielplatzes ist längs der Straßenführung “Am Josephsschacht” und längs der Planstraße D ein Lärmschutzbauwerk von mindestens 4,75 m Höhe, bezogen auf das Niveau des Straßenraumes auf Höhe des Schutzbauwerkes zu errichten. Zulässig ist die Ausbildung einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus einem Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand.

8.13 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sollte sich der Bauträger mindestens sechs Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom, Niederlassung Bochum, in Verbindung setzen.

In allen Straßen und Zuwegungen sollten ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

8.14 Denkmalschutz

Die im Zusammenhang mit der Schachtanlage “Friedlicher Nachbar” um 1900 entstandene Bergarbeitersiedlung an den Straßen Am Josephsschacht, Ettersheide, Welperstraße und Friedlicher Nachbar, wurde mit Eintragung in die Denkmalliste am 21.05.92 unter Denkmalschutz gestellt.

Da sich die künftige Wohnbebauung teilweise in der engeren Umgebung der Baudenkmäler Ettersheide 61/63, 65/67 sowie Am Josephsschacht 24/26 und 27/29 entwickeln wird, ist es erforderlich, dass die dort gegenüberliegenden Neubauprojekte einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 b Denkmalschutzgesetz NW bedürfen.

8.15 Brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen

Für die öffentliche Verkehrsfläche sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung (BauO NW) und Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NW) sinngemäß zu beachten. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge müssen entsprechend erstellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass jede Nutzungseinheit der zu errichtenden Gebäude mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (z. B. Kraftfahrdrehleiter) erreicht werden kann, wenn die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass jedes Objekt einen Abstand zu einem öffentlich zugänglichen Hydranten von max. 40 m hat.

8.16 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Aufschüttungen. Diese Aufschüttungen bestehen aus unreinem Lehm, verlehmtem Sand, Waschbergen, Bauschuttresten, Mörtel- und Ziegelresten und Betonbrocken. Sie wurden als Gründungsschicht für die weitläufigen Pflasterungen und Betonversiegelungen auf den natürlichen Boden aufgebracht. Die Lärmschutzwälle setzen sich aus umgelagerten Läßlehmen mit beigemischten Konglomeraten aus Bauschutt und Bergematerial zusammen, die anschließend mit einer Mutterbodenschicht abgedeckt wurden.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind benzinhaltige mineralölkohlenwasserstoffhaltige Bodenpartien angetroffen worden, die eine sachgerechte Sanierung/Entsorgung erforderlich werden lassen. Die übrigen Auffüllungen stellen für die geplante Nutzung keine Gefährdung dar und können mit “kulturfähigen” Böden abgedeckt werden, um sie später gärtnerisch und spielplatztauglich nutzen zu können. Eine Gefährdung der verschiedenen Schutzgüter ist nicht gegeben (vgl. Siedeck, Kügler, 1997 B).

Die sich aus der geschilderten Situation ergebenden Maßnahmen sind in die Kennzeichnungen bzgl. Altlasten eingeflossen:

Altlasten

Der Altstandort ist z. T. mit Schwermetallen - Bereich Lärmschutzwall -, Monoaromaten (BTEX) - Bereich der ehem. Betriebstankstelle -, polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffen (CKW) - Bereich Betriebsgelände - und Mineralölkohlenwasserstoffen - Bereich der ehem. Betriebstankstelle - kontaminiert.

Abbruch

1. Im Umweltamt - Gruppe Altlasten - ist vorab ein Abbruchkonzept vorzulegen.
2. Die Abbrucharbeiten müssen durch einen entsprechenden Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten überwacht werden. Sämtliche Abbruchmaterialien sind geordnet zu entsorgen (vgl. KrW-/AbfG § 3 Nr. 7).
3. Die Kontaminationsfreiheit der Aushubsohlen ist mittels Analytik zu beweisen.
4. Die Abbrucharbeiten - einschließlich der Entsorgungsnachweise - sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und im Umweltamt - Gruppe Altlasten - einzureichen.

Erdarbeiten

5. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter aus umwelttechnischer Sicht zu überwachsen. Die Aushubmaterialien sind geordnet zu entsorgen (vgl. KrW-/AbfG § 3 Nr. 7) oder mit Hilfe eines, durch einen Fachgutachter zu erstellenden Sanierungsplanes nach Landesabfallgesetz § 41 Abs. 3 auf der Fläche umzulagern.
6. Freiflächen bzw. mögliche Kinderspielplatzbereiche sind mit 0,50 m mächtigem, sauberen Bodenmaterial abzudecken.
7. Sämtliche Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und im Umweltamt - Gruppe Altlasten - einzureichen.
8. Der Beginn und die Beendigung der Arbeiten sind im Umweltamt - Gruppe Altlasten - anzuzeigen.

8.17 <u>Vom Bergbau betroffene Flächen</u>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil über Gebieten, in denen Kohleabbautätigkeiten stattgefunden haben. Insbesondere wurde auch oberflächennah abgebaut.

Zur Klärung der das Plangebiet betreffenden bergbaulichen Aktivitäten in der Vergangenheit und der daraus resultierenden heutigen Gefährdungssituation wurde von der "DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung" ein Gutachten erarbeitet, welches sich in seiner Aussage sowohl auf die beim Oberbergamt vorliegenden

Unterlagen (z.B. Grubenbilder) als auch auf die Ergebnisse von gezielten Probebohrungen vor Ort stützt.

Nach fachgutachterlicher Aussage sind die aus dem in dieser Gegend umgegangenen "Tiefen Bergbau" resultierenden bergbaulichen Entwicklungen auf die Tagesoberfläche, insbesondere die zeitlich begrenzte Senkungsverformung, bereits seit einem längeren Zeitraum abgeklungen. Damit kann eine Gefährdung seitens des ehemaligen "Tiefen Bergbau" ausgeschlossen werden.

Dagegen muss betreffend des tagesoberflächennahen Bergbaus bis zu einer Tiefe von max. 35 m von einer Gefährdung in Form von weiterhin möglichen Nachbrüchen und Nachverdichtungen, welche an der Tagesoberfläche zu Tagesbrüchen und in den Randbereichen zu unterschiedlichen Setzungen führen, gerechnet werden. Das Auftreten dieses bergschadenstechnischen Problems ist zeitlich nicht begrenzt. Darüber hinaus existieren gemäß Aussage des Landesoberbergamtes NW im Geltungsbereich insgesamt 14 verlassene Tagesöffnungen, 5 davon befinden sich im Bereich des geplanten Wohnparks. In diesem Bereich muss nach Aussage des Landesoberbergamtes mit einem Nachsacken oder Abgehen ggf. vorhandener Verfüllsäulen oder beim Einstürzen dieser Schächte in der näheren Umgebung mit einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden muss.

Die laut DMT-Gutachten im Hinblick auf Tagesbrüche und Senkungen betroffenen Bereiche sowie die verlassenen Tagesöffnungen mitsamt 20-m-Umkreis sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Es wird laut Gutachten empfohlen, im Hinblick auf den Nachweis der Standsicherheit der Tagesoberfläche, die gekennzeichneten Bereiche stichprobenartig zu erkunden und dabei den Nachweis des Vorhandenseins einer ausreichenden Tagsicherheitsfeste in diesen Flözen zu führen. Weiterhin wird empfohlen, alle einwirkungsrelevanten Hohlräume und Verbruchzonen mit einem hydraulisch erhärtenden Füllgut lage- und erosionsbeständig zu verfüllen. Die Gefügeauflockerungen in den Hangendschichten der Flöze sollten dabei durch das Einpressen einer Zementsuspension stabilisiert werden. Weiterhin ist laut Stellungnahme des Landesoberbergamts im 20-m-Umkreis vom Schachtmittelpunkt verlassener Tagesöffnungen betreffend der in diesen Bereichen geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen eine gesonderte fachliche Begutachtung zu veranlassen.

Den o.g. Anforderungen werden im Rahmen der vorgesehenen Planung und Durchführung der Baulandberäumung und -vorbereitung entsprochen. Im Hinblick auf mögliche Gasaustritte im Umkreis der auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche liegenden 4 verlassenen Tagesöffnungen wird im Vorfeld der Baufeldberäumung eine gesonderte Begutachtung auf Basis von an den Standorten durchgeführten entsprechenden Messreihen, vorgenommen.

Im Bebauungsplan wird daher der gesamte Geltungsbereich folgendermaßen gekennzeichnet:

Auf den mit B1 gekennzeichneten Flächen zu berücksichtigen:

Flächen mit Tagesbruchgefahr laut bereits durchgeführter Erkundung und gutachterlicher Aussage.

Es wird laut Gutachten empfohlen, im Hinblick auf den Nachweis der Standsicherheit der Tagesoberfläche, die gekennzeichneten Bereiche stichprobenartig zu erkunden und dabei den Nachweis des Vorhandenseins einer ausreichenden Tagsicherheitsfeste in diesen Flözen zu führen. Weiterhin wird empfohlen, alle einwirkungsrelevanten Hohlräume und Verbruchzonen mit einem hydraulisch erhärtenden Füllgut lage- und erosionsbeständig zu verfüllen. Die Gefügeauflockerungen in den Hangendschichten der Flöze sollten dabei durch das Einpressen einer Zementsuspension stabilisiert werden.

Auf den mit B2 gekennzeichneten Flächen zu berücksichtigen:

20-m-Umkreis vom Schachtmittelpunkt verlassener Tagsöffnungen.

In diesem Bereich muss nach allgemeinen Erfahrungen mit einem Nachsacken oder Abgehen ggf. vorhandener Verfüllsäulen oder beim Einstürzen dieser Schächte in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden muss. Betreffend der in diesen Bereichen geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine gesonderte Begutachtung zu veranlassen.

8.18 <u>Weitere Festsetzungen durch Text</u>

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) am 01.01.1998 ist das zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde entfallen (vgl. hierzu § 19 BauGB).
Gleichwohl ist den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt worden, für die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne eine Teilungsgenehmigung durch Satzung zu beschließen.
Die entsprechende Satzung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Bochum am 18.02.1999 beschlossen.
Durch diese Satzung werden alle zur Zeit rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Bebauungspläne, die sich im laufenden Verfahren befinden, dem Erfordernis einer Teilungsgenehmigung unterworden.

Darüber hinaus wurde der Beschluss gefasst, dass bei künftigen Bebauungsplanverfahren das Erfordernis der Teilungsgenehmigung bereits Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden soll.

Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan Nr. 727 folgende textliche Festsetzung:

§ 8

Teilungsgenehmigungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

8.18.1 Kennzeichnungen

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Ausgasungen

Aufgrund der potentiell vorhandenen Ausgasungen aus dem Bergbau sind vor Baubeginn Untersuchungsergebnisse über Methan und Begleitgase dem Umweltamt der Stadt Bochum - Altlasten - vorzulegen. Beim Nachweis möglicher Ausgasungen sind unterhalb der Gebäude konstruktive Maßnahmen so zu wählen, dass ein ungehindertes Austreten von Methan und Kohlendioxid in die Atmosphäre gewährleistet ist. Diese Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bochum - Altlasten - abzustimmen und in die Bauanträge aufzunehmen.

8.18.2 Hinweise

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

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

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung

1. Aus Bereichen mit Bodenkontaminationen, die durch versickerndes Niederschlagswasser weiter verteilt werden könnten, ist die Ableitung des Niederschlagswasser mittels Nutzung oder Verbringung in unbedenkliche Versickerungsbereiche sicherzustellen.

2. Die im Rahmen der geologischen/bodenkundlichen Untersuchungen für erforderlich angesehenen Sicherheitsauflagen sind zu beachten.

3. Die Anlagen zu § 51 a LWG NW sind für ein Regenereignis r15; n = 0,2 auszulegen.

4. Die Nutzung des Niederschlagswassers wird den Haus- und Grundstücksbesitzern im Rahmen der Hygienerichtlinien (Hinweisschild "Kein Trinkwasser") z.B. für die Toilettenspülung freigestellt.

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, insbesondere Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingeräumten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bedürfen der Zustimmung des im Rahmen der eingeräumten Rechte Begünstigten.

8.18.3 Nachrichtliche Übernahme (Freileitungen der VEW-Energie)

Das Plangebiet wird von zwei Freileitungen, die von der VEW betreut werden, berührt. Es handelt sich um die 110-kV-Freileitung Abzweig Linden (450 - 298) und die 380/110-kV-Freileitung Hattingen - Bochum (459 - 60).

Die Freileitungen sind mit dem dazugehörigen Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Baufahrzeuge zu gewährleisten.

Im Schutzstreifenbereich der Leitungen sind nur Anpflanzungsmaßnahmen zulässig, bei denen gewährleistet ist, dass der gemäß DIN VDE 0210 erforderliche Mindestabstand zu den Leiterseilen auch bei Erreichen der Endwuchshöhe eingehalten wird. Auch Bäume und Sträucher, die außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifenbereich hineintragen, müssen so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass der gemäß DIN VDE 0210 erforderliche Mindestabstand zu den Leiterseilen jederzeit eingehalten wird.

8.19 Flächenbilanz

Allg. Wohngebiet	2,90 ha
Verkehrsfläche	
- privat	0,24 ha
- öffentlich	0,76 ha
Grünfläche	
- privat	0,11 ha
- öffentlich	0,41 ha
Waldfläche	9,80 ha
insgesamt	14,22 ha

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 727 - Am Josephsschacht -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 2 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 14.10.1999 in Kraft gesetzt.