

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Begründung

Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Stand: Satzung

Bebauungsplan Nr. 219 I b - Vorm Felde -
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 Teil I

für ein Gebiet südlich der Nettelbeckstraße, westlich der Düsterstraße, nördlich der Brockhauser Straße und östlich der Straße „Beerenhang“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Erfordernis
 - 2.3 Zielsetzung
- 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan / -programm NRW (LEP NRW, LEPro NRW)
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Bauungsplanung – Bisherige Festsetzungen
 - 3.3.4 Natur- und Landschaftsschutz
 - 3.3.5 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung
- 4. Konzept der Planung**

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5. Bebauungsplanverfahren

6. Planinhalt

- 6.1 Grundsätze der Abwägung
- 6.2 Konzeption des Bebauungsplanes
- 6.3 Zweck und wesentliche Auswirkungen
- 6.4 Maß der baulichen Nutzung
- 6.5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - 6.5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Bauordnung NRW
 - 6.5.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
 - 6.5.4 Erschließung und ruhender Verkehr
 - 6.5.5 Grünflächen
- 6.6 Immissionsschutz
- 6.7 Hinweise
 - 6.7.1 Kampfmittelfunde
 - 6.7.2 Methanzuströmungen
 - 6.7.3 Denkmalschutz/Bodendenkmäler
 - 6.7.4 Entwässerung
- 6.8 Kennzeichnungen
 - 6.8.1 Bergbau und Geothermie
 - 6.8.2 Bodenschutz und Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

8. Verkehrliche Anbindung

9. Belange der Nachbargemeinden

10. Flächenbilanz

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

12. Umweltbelange

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I b - Vorm Felde - umfasst nahezu vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden von der Nettelbeckstraße, im Osten von der Düsterstraße und der Straße „Vorm Felde“, im Süden von der Brockhauser Straße, im Westen von der Straße „Beerenhang“.

Das ca. 12,4 ha große Planungsgebiet liegt ca. 1 km südlich vom Zentrum Stiepel und ca. 7 km vom Bochumer Hauptgeschäftszentrum westlich des Kemnader Sees. Es ist an die Innenstadt insbesondere über die Kemnader Straße/Königsallee angebunden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I b ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass

Anlass zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses war eine Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I. Diese hat ergeben, dass in der Vergangenheit eine Vielzahl von Befreiungen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erteilt worden sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I a ist von der Änderung nicht betroffen.

2.2 Erfordernis

Der am 20.10.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 219 I hat, u. a. zur Freihaltung von Sichtbeziehungen in den Talraum, für die zum damaligen Zeitpunkt noch unbebauten Grundstücke eine eingeschossige Bauweise mit Flachdächern festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 I wurde die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich festgeschrieben.

In Verbindung mit den engen Baufenstern ließen sich damit jedoch nur relativ kleine Einfamilienhäuser realisieren, die den Nutzungsansprüchen von Familien mit Kindern nicht gerecht wurden. Daher wurde in der Praxis meist ein Ausbau des Dachgeschosses bzw. ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen.

Die allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung in der Vergangenheit hat auch die Wohnbedürfnisse der Bürger verändert. Insbesondere sind die Ansprüche an die Größe und die Gestaltung des persönlichen Wohnraumes erheblich gestiegen. So hat sich seit 1950 der durchschnittliche Wohnraum pro Person von 13 auf 40 m² mehr als verdreifacht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bislang sind noch nicht alle Grundstücke in dem Wohngebiet bebaut worden. Um bei zukünftigen Bauanträgen auf weitere Befreiungen verzichten zu können, bedarf es einer Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 I b - Vorm Felde - ist erforderlich, um für zukünftige Bauanträge eine eindeutige, den aktuellen Anforderungen an das Wohnen gerecht werdende planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

2.3 Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 219 I b ist die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 219 I an die vorhandenen baulichen Strukturen und eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke im ausgewiesenen Wohngebiet. Hiermit soll die Aufstockung der Gebäude und somit Erweiterungsspielraum zur Wohnraumbeschaffung grundsätzlich ermöglicht werden.

Deshalb soll die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 erfolgen. Hierdurch findet auch die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW bezüglich des Geschossbegriffes Anwendung im Plangebiet, welcher sich von älteren Fassungen unterscheidet. In Bereichen mit bisher festgesetzter Flachdachbebauung, wird die Errichtung eines gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzten obersten Geschosses (Staffelgeschoss) im Sinne des § 2 Absatz 5 BauO NRW, zulässig.

Die bestehende Beschränkung des Bebauungsplanes auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich beibehalten. Gleichzeitig sind aber auch Vorgaben für die Gestaltung der Dächer entwickelt, die die Höhenentwicklung auf ein stadt-gestalterisch verträgliches Maß begrenzen.

Weitere Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umweltverträgliche Einbindung zusätzlichen Wohnraums in den Bestand,
- Schaffung von Baurecht für die unterschiedlichen Wohn- und Lebensansprüche,
- Erhalt des räumlichen Siedlungszusammenhanges sowie des einheitlichen Stadtbildes, Verhinderung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Innenverdichtung,
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur,
- langfristige Sicherung eines attraktiven Wohnstandortes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Bebauungsplanänderung schafft insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Geschosses und ermöglicht somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist in erster Linie durch Wohnnutzung charakterisiert. Die Wohngebäude sind als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in lockerer Bauweise errichtet. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht hängig und fällt nach Süd und Südwest in den Talraum der Ruhr.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz. Die Freiflächenstruktur des Plangebietes wird auch durch die privaten Gärten bestimmt. Aufgrund der planerischen Intention liegt der durchschnittliche Anteil dieser Freiflächen bei ca. 50 %, teilweise auch darüber.

Die vorhandene ringförmige Erschließung des Plangebietes erfolgt, abzweigend von der Kernader Straße, über die Nettelbeckstraße, die Straße Beerenhang sowie die Brockhauser Straße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Vorm Felde“, Haferweg, „Roggenkamp“ sowie über private Stichstraßen. Sie sind als Trennflächen mit Gehweg sowie als Mischflächen innerhalb der Tempo-30-Zone ausgebildet.

Die als Sammelstraße konzipierte Kernader Straße IA - L 551 entspricht in ihrem Ausbaustandard dieser Funktion und leitet den Verkehr in nördlicher Richtung auf die Königsallee sowie in südlicher Richtung zur Stadtgrenze Bochum-Hattingen-Witten. Von dieser Hauptverkehrsstraße wird der Anschluss an das Bundesautobahnnetz der BAB 43 Wuppertal - Münster, Anschluss Witten-Herbede ermöglicht. Daneben wird über die Königsallee der Anschluss an den Nordhausen-Ring hergestellt.

3.1.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird unmittelbar von überwiegend kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung charakterisiert. Die an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nettelbeckstraße, der Straße „Beerenhang“, Brockhauser Straße und dem südlichen Straßenabschnitt der Straße „Vorm Felde“ besteht aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und einer Reihenhausbauung. Diese Bebauung wurde in der offenen Bauweise errichtet. Die Gebäude sind zu den Straßen hin orientiert und bilden wahrnehmbare Raumkanten aus.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Südwestlich des Wohngebietes liegt die Stiepelor Dorfkirche. Das im Süden gelegene Ruhrtal mit dem Kemnader See ist für die Bewohner ein beliebtes Naherholungsgebiet. Mit der Wasserburg Haus Kemnade liegt eine weitere Sehenswürdigkeit im Umfeld des Plangebietes.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

3.2.1 Landesentwicklungsplan / -programm NRW (LEP NRW, LEPro NRW)

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) dargestellt.

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen-Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal-Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW)).

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Bekanntmachung der Genehmigung am 17.07.2001, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

In der Nachbarschaft des Plangebietes werden Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt, in der östlichen, südlichen und westlichen Umgebung zusätzlich Regionale Grünzüge.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) 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 weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 31.01.1980 der Stadt Bochum stellt den Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielanlage dar. Entsprechend dem Planungswillen der Stadt Bochum werden die Darstellungen für den Planungsbereich im neu aufzustellenden Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) nicht geändert. Die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3.3 Bebauungsplanung – Bisherige Festsetzungen

Dem Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 219 I b liegt der im Jahr 1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 219 Teil I der Stadt Bochum zugrunde, der für den zu ändernden Planbereich reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit ein- und zweigeschossiger Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bis 0,8 festgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens vorherrschenden städtebaulichen Zielvorstellungen wurden in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Flachdächer festgesetzt, während für die vorhandene Altbebauung im Zuge einer weitgehenden Bestandsfestschreibung auf eine planungsrechtliche Regelung zur Dachform verzichtet wurde. Hiervon ausgenommen ist die Straßenrandbebauung auf der südlichen Seite der Straße „Roggenkamp“. In diesem Straßenabschnitt ist auf Grund der Altbebauung mit Satteldächern eine Dachneigung von 35 Grad festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 219 I ermöglicht durch seine Festsetzungen in Teilgebieten lediglich die Errichtung einer ein- bis zweigeschossigen Flachdachbebauung. Unter diesen Bedingungen war bzw. ist eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude bzw. ein Dachausbau zu Wohnzwecken nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 219 Teil I dient der Ordnung und Leitung dieser Bebauung, der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für die Erschließung. Die dafür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I b grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 219 I a, rechtskräftig seit dem 21.12.2002. Dem Plangebiet benachbart ist der Bebauungsplan Nr. 391, rechtskräftig seit dem 21.07.1975.

3.3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der Landschaftsplan der Stadt Bochum „BOCHUM-MITTE/OST“ umrahmt das Plangebiet und setzt hier, teilweise angrenzend, die Landschaftsschutzgebiete Nr. 31 und Nr. 33 fest. Die rückwärtigen Hausgärten hinter den Häusern Nettelbeckstraße 70 - 76 h liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 -Hülsenbusch/Berger Feld/ Waßmegge/Henkenberg/Kortwiger Feld/Haar/Rumbergs Berg/Königsbusch- des Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost. Die Wiesenflächen und die rückwärtigen Hausgärten hinter den Häusern Brockhauser Straße 53 - 65 liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 31 - Auf dem Schrick/Piepers Kamp/Kleve/Honberg/Im Haarholz/Haiweg/Oberstiepel - des Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost. In der Festsetzungskarte (Maßstab 1:5000) ist dieser Bereich als „Renaturierung von Bachläufen“ Nettelbecke Re 24 festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Darüber hinaus sind keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

3.3.5 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Sundern-Stiepel". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 8. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

4. Konzept der Planung

Das Konzept sieht vor, die Wohnnutzung des Plangebietes grundsätzlich zu sichern, die vorhandenen Strukturen im Wesentlichen zu erhalten, jedoch Erweiterungen zur Wohnraumbeschaffung zu ermöglichen. Die bestehende Beschränkung des Bebauungsplanes Nr. 219 I auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich beibehalten. Dies hat zur Folge, dass ein nun zulässiges Staffelgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Landesbauordnung NRW werden darf. Auf diese Weise soll das Ausmaß der Erweiterung gesteuert und eine Überdimensionierung verhindert werden. Durch den Ausbau bzw. die Errichtung von Dachgeschossen für Wohnzwecke kann ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen weiterer Wohnraum auf den Gebäudegrundflächen im Bestand geschaffen werden.

Die momentan nicht baulich genutzten Flächen im zentralen Planbereich werden einbezogen.

Erschlossen werden die Wohnbauflächen weiterhin über die von der Kernader Straße abzweigenden Straßen Nettelbeckstraße und Brockhauser Straße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Vorm Felde“, Haferweg, „Roggenkamp“, „Beerengang“ sowie über private Stichstraßen.

Da das Plangebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und auch der unmittelbare Umgebungsbereich durch Wohnnutzung geprägt ist, eignet sich das Gebiet weiterhin für eine Wohnnutzung.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 219 I b - Vorm Felde - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 I wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 05.12.2006 gefasst. Der Beschluss wurde am 24.05.2007 bekannt gemacht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.05.2007 bis zum 29.06.2007 statt. Die Planung wurde am 31.05.2007 im Zuge der Bürgerversammlung in der Gräfin-Imma-Schule, Kemnader Straße 218 in 44797 Bochum erörtert. Stellungnahmen von Bürgern wurden vorgetragen.

- Die geplanten Änderungen bezüglich der Streichung der Festsetzung Flachdach sowie die Umstellung auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 werden abgelehnt, da mit Beeinträchtigungen einiger Grundstückseigentümer aufgrund der Aufstockungsmöglichkeiten zu rechnen ist.
- Die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten würden die Wohnqualität im Wohngebäude der Anreger über das bisher gegebene Maß verschlechtern und haben eine Wertminderung des Objektes (Grundstück, Wohngebäude) zur Folge.
- Die geplante Festsetzung der Dachneigung von 10° verstößt gegen den gerichtlich geschlossenen Vergleich vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (5. Kammer) vom 15.05.1996.
- Die geplante Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Teilbaugebiet südlich der Straße „Roggenkamp“ führt zu einer Beeinträchtigung und Wertminderung des Grundstücks der Anreger.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 219 I vorgegebenen Baufenster und Grundstücksgrößen bieten ausreichende Möglichkeiten auch zu sehr großen, selbst für kinderreiche Familien hinreichenden Wohnflächen. Die in der Praxis vollzogenen Grundstücksteilungen würden deshalb eine mehrgeschossige Bauweise erfordern.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz sind in der Praxis vor Ort für die Allgemeinheit nicht erreichbar.
- Ferner werden Bedenken geäußert, dass das Abwassersystem der entstandenen und vorgesehenen Verdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der nachweislich gestiegenen Regenspenden gewachsen sein wird.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.05.2007.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Planänderungen/-ergänzungen:

- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - (zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum)
- Ergänzung der Begründung unter Punkt „3 Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung“ mit folgendem Unterpunkt „3.3.5 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung“ (Anmerkung der WMR GmbH, Bochum)

Die Durchführung des Planverfahrens wurde gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung, diese bereits in Anspruch genommene Fläche für wohnbauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2006 im Rahmen des Auslegungsbeschlusses eine Änderung der Plangebietsgrenze durch Anpassung an die Örtlichkeit ergeben. Die Anpassung ist im Bereich der Brockhauser Straße erforderlich, da die Straße bislang nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 I ausgebaut wurde. Eine weitere Anpassung erfolgt als Korrektur der Abgrenzung entlang der öffentlichen Grünfläche zwischen der Düsterstraße und der Nettelbeckstraße.

Am 09.10.2007 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Änderung der Abgrenzung des Plangebietes, die Umstellung des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf das beschleunigte Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 219 I b - Vorm Felde - und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 24.10.2007. Dementsprechend lag der Entwurf in der Zeit vom 02.11.2007 bis 03.12.2007 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 24.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme wurde entsprochen, diese Begründung wird im Kapitel 8 „Verkehrliche Anbindung“ wie folgt ergänzt: „Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Linien CE31, 356 und 370 mit den Haltestellen Vorm Felde, Stiepeler Dorfkirche und Stiepel Dorf angebunden.“

Folgenden Vorschlägen der Stadtverwaltung wurde entsprochen:

Die Unstimmigkeit hinsichtlich der Angaben zur Dachneigung in der „überschlägigen Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen“, Zeile 1, Spalte 2, Spiegelstrich 2, wird auf 10 beziehungsweise auf maximal 35 korrigiert.

Bezüglich der Entwässerung wird in der Begründung und unter Punkt 6.7 Hinweise der Unterpunkt 6.7.4 Entwässerung mit folgendem Inhalt ergänzt: „Das anfallende Schmutzwasser von Neubebauung ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten.“

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit anfallendem Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken ist nach § 51 a LWG zu verfahren“.

Ferner wird der oben genannte Hinweis auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch Bürger wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2007 bis 03.12.2007 zu Bedenken gegeben, dass die Wohnqualität in ihrem Wohngebäude durch die geplanten Festsetzungen verschlechtert würde und eine nachhaltige Wertminderung ihres Objektes zur Folge haben würde. Die Bürger wiesen auf den am 15.05.1996 vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen geschlossenen Vergleich hin, in welchem dem Kläger eine auf einen noch einzureichenden Bauantrag die Baugenehmigung zur Errichtung eines Pultdaches mit einer Neigung von 18° vom Beklagten (Stadt Bochum) zu erteilen ist. Daneben wird auf eine vom Bebauungsplan Nr. 219 I vermeintlich abweichende Grundstücksteilung hingewiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz für die Allgemeinheit nicht erreichbar sind. Letztlich wird bezweifelt, dass das Abwassersystem als Mischsystem der entstandenen und vorgesehenen Verdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der nachweislich gestiegenen Regenspendsen gewachsen sein wird.

Die Stellungnahmen der Bürger wurden nicht berücksichtigt.

6. Planinhalt

6.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 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.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Anforderungen Kosten sparenden Bauens Vorrang gegenüber dem Wunsch einzelner Eigentümer eingeräumt, ihre Sichtbeziehungen in der bisherigen Form zu erhalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.2 Konzeption des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 I b - Vorm Felde - beschränken sich auf die Änderung der Festsetzungen zur Dachneigung im Bebauungsplan 219 I. Die Festsetzung von Flachdächern als zwingende Vorgabe soll entfallen. Daneben soll in Teilbaugebieten aus stadtgestalterischen Gründen die Dachform „Satteldach“ (SD) festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 erfolgen. Hierdurch findet auch die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW (BauO NRW) Anwendung im Plangebiet, deren Begriff des Vollgeschosses sich von älteren Fassungen unterscheidet. Im Gegensatz zu dem Geschossbegriff zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 I werden nach dem derzeitigen Vollgeschossbegriff zurückgesetzte obere Geschosse (Staffelgeschosse) nicht mehr auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 219 I b um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I handelt, werden die einzelnen Festsetzungen aufeinander abgestimmt.

6.3 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Durch den Wegfall der Flachdachfestsetzung und die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung sind zukünftig höhere Gebäude als in der Vergangenheit zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke aus. Insgesamt erfahren die meisten Grundstücke durch die günstigere Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit eine Werterhöhung. Allerdings werden damit auch nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung lassen sich nicht vollständig vermeiden. Die Sichtbeziehungen ins Tal sind bedingt durch die Genehmigungspraxis in der Vergangenheit beeinträchtigt. Schon jetzt ist keine ungehinderte Tal-Sichtbeziehung mehr gegeben. Eines der früheren Anliegen des ursprünglichen Planes ist daher nur sehr beschränkt realisiert worden, d. h., der freie Ausblick ist nicht mehr uneingeschränkt vorhanden. Durch die Errichtung eines weiteren Geschosses und trotz einer damit einhergehenden maßvollen Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude kann es bei einzelnen vorhandenen Wohngebäuden zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Talraum kommen. Hier soll jedoch dem allgemeinen Interesse an der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen der Vorrang gegeben werden.

Die Bereitstellung von größtenteils bereits erschlossenem Wohnbauland innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers mit überdurchschnittlich guten Wohnverhältnissen trägt dem in § 1 a Absatz 1 BauGB niedergelegten Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung. Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland der gerade im Ruhrgebiet zu beobachtenden Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitig zu konstatierenden Suburbanisierungsprozessen entgegengewirkt.

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dabei ist zu berücksichtigen, dass trotz der zu weiten Teilen entspannten Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bestehen wird. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierte Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurückzuführen. Außerdem haben Untersuchungen für Bochum gezeigt, dass vor allem die Gruppe der selbstnutzenden Bauherren wegen eines teilweise unzureichenden Angebotes in Bochum in Nachbargemeinden abwandert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Anpassung des Bebauungsplanes an die vorhandenen baulichen Strukturen und eine Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im ausgewiesenen Wohngebiet einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt, der Landschaftsraum geschont und die vorhandene kommunale Infrastruktur besser ausgelastet wird. Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht. Zudem lässt sich die Planung schnell und ohne großen finanziellen Aufwand für die Stadt Bochum umsetzen.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die bestehenden Wohngebiete in ihrem Bestand erhalten.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - ein- und zweigeschossige Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 bzw. 0,8 bleiben unverändert, da die Festsetzungen zur Dachneigung (siehe Punkt 6.5.2) so gewählt sind, dass kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Im Bebauungsplan Nr. 219 I wurde in den Teilbaugebieten keine Dachneigung festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die auf der südlichen Seite der Straße „Roggenkamp“ vorhandene Straßenrandbebauung. Hier wurde eine Dachneigung von 35 festgesetzt, da die seinerzeit schon vorhandene Bebauung mit einer derartigen Dachlandschaft zur Ausführung gelangt ist. Die Festsetzung zur Dachneigung des Bebauungsplanes Nr. 219 I mit 35° wird beibehalten.

Daneben soll in einem weiteren Teilbaugebiet zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Mischgebiet westlich der Straße „Vorm Felde“, aus stadtgestalterischen Gründen die Dachform Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt werden. Der Sieden innerhalb der öffentlichen Grünfläche trennt die Teilbaugebiete räumlich voneinander ab. Die vorhandene Bebauung westlich der Straße „Vorm Felde“ und nördlich der Brockhauser Straße wurde mit Satteldächern errichtet.

6.4.1 Maximale Trauf- und Firshöhe

Ergänzungen zum derzeit bestehenden Planungsrecht sollen für das in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes - im südlichen Kreuzungsbereich der Straßen „Roggenkamp“ und „Vorm Felde“ - welcher bislang noch unbebaut ist, erfolgen. Die Höhenentwicklung der

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dächer soll begrenzt werden, um einen zu starken Kontrast zwischen den vorhandenen Gebäuden in der Straße Roggenkamp und zukünftig zu errichtenden Gebäuden zu vermeiden. Durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 wäre hier bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise die Errichtung eines Gebäudes mit Staffelgeschoss, welches die bereits vorhandenen Gebäude der Nachbarschaft in der Höhe deutlich überschreitet, möglich. Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen Erscheinungsbild führen. Dies soll mittels der Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe in diesem Teilbaugebiet verhindert werden. Die in diesem Teilbaugebiet festgesetzte Dachneigung des Bebauungsplanes Nr. 219 I mit 35° wird beibehalten. Die mit den getroffenen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung, zu realisierenden Gebäude, gleichen sich der bereits vorhandenen Bebauung in der Straße Roggenkamp an, wodurch eine gebietsverträgliche Einbindung der Neubebauung gewährleistet werden kann. Um zu verhindern, dass unverhältnismäßig hohe und damit das Ortsbild und die Nachbarn störende Gebäude errichtet werden, sind im Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die maximalen Traufhöhen (TH) und die maximalen Firsthöhen bestimmt.

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 119,15 m über NHN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen den Außenflächen der Außenwand und den Außenflächen des Daches bestimmt.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 123,65 m über NHN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung wird der höchste Punkt der oberen Abschlusskante der geneigten Dachfläche (Dachfirst) bestimmt.

6.5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Für die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 219 I b gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Umstellung des Bebauungsplanes auf die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 soll insbesondere erfolgen, um die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW bezüglich der Geschossigkeit anzuwenden. Nach dem derzeitigen Vollgeschossbegriff werden zurückgesetzte obere Geschosse (Staffelgeschosse) nicht mehr auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, dadurch wird die Aufstockung der Wohngebäude möglich, solange kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Dies kann durch ein Staffelgeschoss oder aufgrund der Änderung der Dachform auch durch ein Dachgeschoss erreicht werden.

Auswirkungen hat die Umstellung der BauNVO auch auf die Berechnung der zulässigen Grundfläche, da die BauNVO 1990 für § 19 Abs. 4 eine umfassende Änderung gebracht hat. Hierdurch werden die Regelungen über die Nichtanrechnung von bestimmten Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl geändert. Im Gegensatz zu der BauNVO 1968 sind nach der BauNVO 1990 die Grundflächen der Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen, d. h., die Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird bezüglich der vorgenannten Anlagen verringert. Dies ist vor dem Hintergrund der größeren Höhenentwicklung jedoch gerechtfertigt.

6.5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Bauordnung NRW

Die Festsetzung „Flachdach“ (F) in den Reinen Wohngebieten (WR) und den Allgemeinen Wohngebieten (WA) entfällt.

Die Festsetzung von Flachdächern als zwingende Vorgabe soll entfallen. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 219 I b - Vorm Felde - ist die Änderung der Festsetzungen zur Dachneigung im Bebauungsplan 219 I erforderlich. Die Dachneigung soll entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung in den Teilbaugebieten auf maximal 10° beziehungsweise auf maximal 35° beschränkt werden.

Durch den Wegfall der Flachdachfestsetzung und die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung sind zukünftig höhere Gebäude als in der Vergangenheit zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke aus. Insgesamt erfahren die meisten Grundstücke durch die günstigere Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit eine Werterhöhung. Allerdings werden damit auch nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung lassen sich nicht vollständig vermeiden. Durch die Errichtung eines weiteren Geschosses und trotz einer damit einhergehenden maßvollen Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude kann es bei einzelnen vorhandenen Wohngebäuden zu einer Verschlechterung der Sichtbeziehungen zum Talraum kommen.

Dies hat zur Folge, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 I b - Vorm Felde - keine Festsetzung zur Dachform erfolgt. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich für das auf der südlichen Straßenseite gelegene, noch nicht baulich genutzte, Grundstück in der Straße „Roggenkamp“ im Kreuzungsbereich mit der Straße Vorm Felde.

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Für diesen Bereich soll als Dachform die Festsetzung Satteldach (SD) erfolgen, damit das einheitliche Straßenbild entlang der Straße „Roggenkamp“ fortgeführt wird. Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um das letzte noch unbebaute Grundstück an der Straße „Roggenkamp“. Die Festsetzung der Dachneigung des Bebauungsplanes Nr. 219 I wird mit 35° beibehalten.

6.5.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen ortbaurechtlichen Festsetzungen ergänzt bzw. geändert, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 219 I für ein Gebiet zwischen der Kemnader Staraße, Brockhauser Straße (teilweise beidseitig) und Nettelbeckstraße (teilweise beidseitig).

6.5.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Fragen der Erschließung sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen, da die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke in Form vergrößerter Wohnflächen insgesamt keine wesentlichen Veränderungen der Siedlungsstruktur bewirkt. Eine unvermeidbare Mehrbelastung z.B. der Erschließungsflächen und sonstiger Infrastruktureinrichtungen durch die zusätzliche Errichtung von Geschossen ist aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen auszuschließen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Öffentliche Stellplätze sind in den öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl angeboten.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend des Bestandes auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze und Garagen ist ausreichend für die bestehende Anzahl an Wohneinheiten. Eine signifikante Erhöhung des Stellplatzbedarfes ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da durch die ergänzende Errichtung von Staffelgeschossen in aller Regel keine neuen, zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Planungs-rechtliche Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinausgehen, sind insofern nicht erforderlich.

Jede zusätzliche abgeschlossene Wohneinheit erfordert den Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes, der nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden kann.

6.5.5 Grünflächen

Fragen der Grünflächen sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Kinderspielplätze

Innerhalb des Plangebietes ist kein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden. Südlich der Brockhauser Str. befindet sich im 850 m-Radius ein/e Bolzplatz/Ballspielwiese. Ein Kinderspielplatz ist im 1.250 m-Radius an der Straße „Rotteland“ vorhanden. Die privaten und öffentlichen Freiflächen innerhalb des Plangebietes sowie die öffentlichen Freiflächen außerhalb des Plangebietes decken den Bedarf an vielfältigen Spielmöglichkeiten für Kinder ausreichend ab.

6.6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

6.7 Hinweise

Der Bebauungsplan wird durch die nachfolgenden Hinweise ergänzt.

6.7.1 Kampfmittelfunde

Der Planbereich liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung ist daher nicht erforderlich. Hinweise auf Kampfmittel liegen zurzeit nicht vor, dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Sollte bei Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel.-Nr.: 0 29 31 /82 21 44 oder 0 23 31/6 97 20) zu verständigen.

6.7.2 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 (0a) der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.7.3 Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler nach Denkmalliste der Stadt Bochum vorhanden. Auch werden keine Einzelobjekte oder Gebäudeensemble als schutzwürdig bzw. erhaltenswert eingestuft. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

6.7.4 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das vorhandene örtliche Mischwasserkanalnetz gewährleistet. Eine Aufstockung vorhandener Bebauung ändert an der Größe der versiegelten Flächen nichts und daher ist von einer Erhöhung des Regenwasseranteils durch die Aufstockung nicht auszugehen.

Zur Regelung der Entwässerung bei erstmals bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das anfallende Schmutzwasser von Neubebauung ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten. Mit anfallendem Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken ist nach § 51 a LWG zu verfahren.

6.8 Kennzeichnungen

6.8.1 Bergbau und Geothermie

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Schiffsrueder“ (Eigentümerin Gewerkschaft Schiffsrueder Verwaltungsgesellschaft für Bergvermögen mbH, Postfach 13 04 20, 47104 Duisburg), zum Teil über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Gibraltar Erbstollen“ (Eigentümerin Ruhrkohle AG, hier vertreten durch

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne), über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ (Eigentümerin E.ON AG, hier vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen) sowie zum Teil im Bergfreien. Nach den bei der DSK vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen. Heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planfläche nicht verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist bei der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt daher, die Bergwerkseigentümerinnen der o. a. Felder diesbezüglich um Auskunft zu bitten.

Das Plangebiet befindet sich ferner über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Prometheus“. Eigentümerin des Erlaubnisfeldes „Prometheus“ ist die Ruhr-Universität Bochum, Universitätsstraße 150 in 44780 Bochum.

Folgende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Prometheus“. Eigentümerin des Erlaubnisfeldes „Prometheus“ ist die Ruhr-Universität Bochum, Universitätsstraße 150, 44780 Bochum.

6.8.2 Bodenschutz und Altlasten

Folgende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Erdarbeiten ist auf Bodenauffälligkeiten (z. B. Farbe, Geruch, Bestandteile, Konsistenz) zu achten. Sollten diese angetroffen werden, ist das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum umgehend zu unterrichten, damit weitere Maßnahmen eingeleitet 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 Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - der Stadt Bochum einzureichen.

7. Ver- und Entsorgung

Im südwestlichen Kreuzungsbereich der Nettelbeckstraße und der Straße „Vorm Felde“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - (zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum). Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück (Transformatorstation) innerhalb der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

festgesetzten Baugrenzen eines „Reinen Wohngebietes“ handelt, besteht keine Ausgleichspflicht bezüglich des Eingriffs.

Im Übrigen sind Fragen der Ver- und Entsorgung von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch die vorhandenen Netze gewährleistet. Mit der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraumes erhöht sich der Bedarf an Ver- und Entsorgungsleistung nur geringfügig und bleibt somit im Rahmen der derzeitigen Leistungsgrenzen.

Das anfallende Schmutzwasser von Neubebauung ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten. Mit anfallendem Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken ist nach § 51 a LWG zu verfahren (siehe auch den Hinweis unter Punkt 6.7.4 Entwässerung).

8. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die Kernader Straße. Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Linien CE 31, 356 und 370 mit den Haltestellen „Vorm Felde“, „Stiepeler Dorfkirche“, und „Stiepel Dorf“ angebunden.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,4 ha, die als Wohngebiet (WR, WA) ca. 8,34 ha, als Mischgebiet ca. 0,60 ha, als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz - ca. 1,65 ha und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und bereits größtenteils bebautes Gebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan nicht. Die Erschließung ist bereits gesichert. Entschädigungskosten durch Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Somit resultieren aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine Kosten für die Stadt Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12. Umweltbelange

Umweltrelevante Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Darüber hinaus sind keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 219 I b im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000 qm bzw. 70.000 qm) unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die festgesetzte Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zwischen 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter beträgt, wurde eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen durchgeführt, um die Anwendbarkeit des § 13 a zu ermitteln.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten, da für das Plangebiet bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB besteht.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da vor Aufstellung des Bebauungsplanes Baurechte nach § 30 BauGB bestanden. Die Erweiterung der Wohnflächen durch den Ausbau bzw. die Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen kann ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen auf den bereits versiegelten Gebäudegrundflächen im Bestand erfolgen.

Der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren wurde zeitgleich mit dem Auslegungsbeschluss gefasst.

Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist ohnehin eine Bebauung gemäß § 30 BauGB bereits zulässig, so dass durch den Bebauungsplan Nr. 219 I b kein zusätzlicher Eingriff verursacht wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20080116

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Immissionsschutz:

Trotz der Aufstockung der Dächer behalten die Gebäude eine geringe Höhe, so dass auch im Hinblick auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse keine relevanten Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Wasser / Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war überwiegend bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht für alle Grundstücke bestehen.