

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

STADT BOCHUM

Begründung einschließlich Umweltbericht

gemäß 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 709 a -Nördliche Sudholzstraße- für ein Gebiet nördlich der Sudholzstraße von Haus Nr. 144 bis 158

1. Planungsanlass
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesplanung
 - 2.2 Gebietentwicklungsplanung
 - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
4. Flächennutzungsplanung
5. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Planinhalt
 - 6.1 Planverfahren
 - 6.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 - 6.3 Allgemeines Wohngebiet
7. Umweltbericht
 - 7.1 Allgemein
 - 7.2 Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 durch die geplante Wohnbebauung
 - 7.3 Bestandsbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 7.4 Diskussion zur Darstellung anderweitiger Lösungsvorschläge
 - 7.5 Erläuterung zur Ausgleichbarkeit des geplanten Wohngebietes Sudholzstraße, Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Nr. 709 a
8. Kompensationsmaßnahmen
 - 8.1 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.2 Entwässerung
 - 8.3 Erschließung
9. Hinweise
10. Kennzeichnungen
11. Flächenbilanz
12. Kosten

13. Vertragliche Regelungen

1. **Planungsanlass**

Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung von 8 Einfamilienhäusern bestehend aus 4 Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen nebst jeweils einer Garage pro Einfamilienhaus verbindlich festgesetzt werden.

In das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 709a werden die Bauland- und Ausgleichsflächen mit einbezogen, um einen gerechten Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander herbeiführen zu können.

2. 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.

2.1 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).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der 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 gem. § 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.

2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), wird das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" mit den Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" und "Regionaler Grünzug" dargestellt.

Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze und Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für den Planbereich maßgeblich:

- Inanspruchnahme von Freiraum und nachhaltige Siedlungsentwicklung, Sicherung und Entwicklung eines Regionalen Freiflächensystems

Ziel 1

- (1) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muß flächensparend und umweltschonend erfolgen.
- (2) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf gemeindlicher Ebene Rechnung zu tragen, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen in konzentrierter, freiraumschonender und -verträglicher Form vorgehalten wird. Nicht mehr erforderliche oder umsetzbare Siedlungsflächen sind für Freiraumfunktionen zu sichern.
- (3) Als Komplementärraum zu den Siedlungsbereichen und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freiflächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern.

Dabei sind die noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräume im Übergang zu den Siedlungsbereichen, insbesondere des Verdichtungsgebietes, mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.

- (4) Als wesentliche Bestandteile dieses regionalen Freiflächensystems insbesondere im Verdichtungsgebiet sind die Regionalen Grünzüge besonders zu schützen. Zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit sind sie flächenmäßig zu vergrößern und untereinander zu vernetzen. Ihre Verbindung zur freien Landschaft ist zu gewährleisten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verbund der innerörtlichen Grünflächen mit den Regionalen Grünzügen anzustreben.

- 1.2 Regionales Ordnungskonzept und Stärkung der innergemeindlichen Schwerpunktbildung, Weiterentwicklung nicht dargestellter Ortsteile

Ziel 2

- (1) Die Siedlungsstruktur ist vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche

Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln. Hierbei ist eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte anzustreben.

(2) Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden hat sich grundsätzlich innerhalb der im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bei der räumlichen Konkretisierung der Bereiche erfolgt in der Regel keine parzellenscharfe Abgrenzung, die regionalplanerische Darstellungsuntergrenze liegt bei 2000 Einwohnern (ASB) bzw. 10 ha (GIB).

(3) In den im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten. Bei einer entsprechenden Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und bei einer Verträglichkeit mit den Freiraumbelangen ist im Einzelfall eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung möglich.

1.3 Inanspruchnahme der dargestellten Siedlungsbereiche, bevorzugte Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen

Ziel 3

(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur entsprechend dem nachweisbaren Bedarf und unter Berücksichtigung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

(2) Neue Bauflächen sollen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen. Die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung, der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen sollen - soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll - bevorzugt genutzt werden.

(3) Auf eine flächensparende Nutzung der Bauflächen ist auch im Hinblick auf die Standortwahl für Kompensationsflächen hinzuwirken.

1.5 Sicherung und Entwicklung von besonderen Orts- und Landschaftsbildern und charakteristischen Strukturen

Ziel 5 (Auszug)

(3) Im Übergangsbereich vom Siedlungsraum zum Freiraum sind Planungen erforderlich, die das Orts- und Landschaftsbild in sensiblen Teilräumen entsprechend sichern und entwickeln.

2.1 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

2.1.1 Nutzung der ASB

Ziel 6

- (1) Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.
- (2) Hierbei ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

2.1.2 Bedarf an ASB

Ziel 7

- (1) Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind am nachweisbaren, aktuellen Bedarf zu orientieren.
- (2) Eine rechtzeitige planerische Aufbereitung und eine zeitlich gestaffelte Verfügbarkeit der Flächen ist durch die Kommunen sicherzustellen. Notwendige Umplanungen sind mit dem erforderlichen zeitlichen Vorlauf durchzuführen bzw. zu veranlassen.

3.1 Freiraumentwicklung

Ziel 16 (Auszug)

- (1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume grundsätzlich zu erhalten. Die noch vorhandenen großen, unzerschnittenen Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung und Fragmentierung zu bewahren.

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist auf den unbedingt erforderlichen Rahmen zu begrenzen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen in ihren Folgen zu mildern.

3.2 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Ziel 17

- (1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit zu sichern.
- (2) Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum und Agrarbereichen für andere Zwecke sind die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage zu gewährleisten.

Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

3.4.1 Regionale Grünzüge

Ziel 22

- (1) Die zeichnerisch dargestellten Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems zu sichern. Sie dürfen nicht für Siedlungszwecke und andere, dem Freiraum fremde Nutzungen in Anspruch genommen werden. Planungen und Maßnahmen, die ihre Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Die Regionalen Grünzüge sind durch Maßnahmen zur qualitativen, ökologischen Aufwertung des Freiraumes, zum Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Vernetzung vereinzelt vorhandener ökologischer Potenziale zu entwickeln und zu verbessern.

3.4.2 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)

Ziel 23

- (1) Zur Sicherung der ökologischen Funktionen soll die Nutzungsstruktur in den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung in ihrer jetzigen Ausprägung weitgehend erhalten bleiben. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen; wo erforderlich, ist auf die Verbesserung oder Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit hinzuwirken.
- (2) In den BSLE ist im Rahmen eines Biotopverbundsystems ein Netz von naturnahen Biotoptypen und extensiv genutzten Flächen sowie eine reiche Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen zu entwickeln und zu sichern.
- (3) Die BSLE sind in ihren wesentlichen Teilen als Landschaftsschutzgebiete festzusetzen.
- (4) In Bezug auf ihre Erholungsfunktion haben die BSLE der landschaftsorientierten Erholung zu dienen. Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dürfen nur in geringem Umfang und sollen nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen angelegt werden. Eine übermäßige Erschließung und „Möblierung“ der Landschaft ist zu vermeiden.
- (5) In den BSLE ist die Zugänglichkeit der Landschaft für

Erholungssuchende im Rahmen der Landschaftsplanung zu sichern.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 07.12.1998 bestätigt.

3. Ziele der Stadtentwicklung

Bestandsdarstellung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept 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.

Nach diesem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet sowohl im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C) als auch im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl betrug am 01.01.2001 in den o. a. Bereichen in Höntrop 36.189 und in Linden-Dahlhausen 29.399. Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungsprognose auf 34.600 Einwohner für Höntrop und auf 28.230 Einwohner für Linden-Dahlhausen bis zum Jahr 2010 zurückgehen.

Wohnen

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

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum 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.

Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

4. Flächennutzungsplanung

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist im Bereich des VBB Nr. 709 die Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Planbereich ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4 (LP Bochum-West).

Für den Flächennutzungsplan ist ein Änderungsverfahren (Parallelverfahren) vorgesehen. Danach ist die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Wohnbau- und Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der nördlichen Sudholzstraße in Höhe der Haus Nr. 144 bis 158 in einer Tiefe von ca. 40 m.

6. Planinhalt

6.1 Planverfahren

Einleitungsbeschluss:	28.11.2000
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Juli 2001
Bürgerversammlung:	04.07.2001
Auslegungsbeschluss	19.03.2002

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 709 a - "Nördliche Sudholzstraße" hat in der Zeit vom 02.04.2002 bis 03.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 26.03.02 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde Ende 2001 der Gehölzsaum um die Trafostation beseitigt. Der landschaftspflegerische Begleitplan hat die v.g. Fläche in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 19.03.2002, Nr. 29 I/4, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Damit ist eine Gehölzanzpflanzung im Bereich der Trafostation östlich des 1. Erschließungsweges planungsrechtlich abgesichert worden. Hierdurch kommt es zu einer Überkompensation im Plangebiet. Die betroffenen

Eigentümer wurden beteiligt, Anregungen wurden nicht geltend gemacht.

6.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- eine ungestörte Planeinsicht war nicht möglich,
- auf bergbauliche Tätigkeiten wird hingewiesen,
- der empfohlene Abstand zwischen Bebauung und Wald wird nicht eingehalten,
- die Entwurfsbegründung des landschaftspflegerischen Begleitplanes mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung hat nicht mit öffentlich ausgelegt,
- die Ausführungen zur tatsächlichen und rechtlichen Situation im Plangebiet seien als unvollständig, widersprüchlich und als verschleiern dargestellt. Der LBP weise darauf hin, dass der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 4 umfasst, diese würden jedoch nicht konkret benannt,
- es seien die hochtrabenden Entwicklungsziele des Landschaftsplanes aufgelistet, ohne das deutlich wird, welche Ziele für das Plangebiet gelten,
- es werde von "Randlage des LSG" gesprochen, als ob es sich dabei um ein LSG geringerer Qualität handeln würde,
- der LBP gehe nicht darauf ein, warum trotz der hohen Ziele des Landschaftsplanes eine "ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche" entstehen konnte,
- welchen Standpunkt hat der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde zur Befreiungsabsicht eingenommen?
- es wird in Frage gestellt, ob der Plangeber an einer Beteiligung der Bürger interessiert ist,
- des weiteren sei die Beteiligung des Kommunalverbandes Ruhrgebiet nicht aufgeführt und aus welchen Gründen dieser der Löschung eines Teiles der Verbandsgrünfläche zugestimmt habe,
- es werden die Inhalte der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 2a BauGB - Umweltbericht - kritisiert, da vermutlich keine Alternativen erwogen worden seien,
- die Ausgleichbarkeit des Bodens wird hinterfragt,
- es bestehe ein Widerspruch zwischen der landesplanerischen Anpassungserklärung vom 07.12.1998, die die Wohnbebauung zum Gegenstand hatte und dem seit dem 17.07.2001 verbindlichen Gebietsentwicklungsplan. Da die Anpassungserklärung früher datiert wäre, sei sie mit dem Verbindlichwerden des Gebietsentwicklungsplanes ungültig geworden,
- es wird vermutet, dass mit dem Begriff "Bearbeitungsgebiet" der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemeint ist.

6.3 Wohnbauflächen

Das geplante Wohngebiet soll als "Wohnbaufläche" festgesetzt werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einfamilien - Doppelhäuser geplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt max. zwei.

Als Obergrenze der GFZ soll 0,8 festgesetzt werden.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung nicht anzurechnen.

Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung von 8 Einfamilienhäusern bestehend aus 4 Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen verbindlich festgesetzt werden.

7 Umweltbericht

7.1 Allgemein

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG (BGBl. Nr. 48 vom 19. September 2001 S. 2351) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde über die üblichen Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes hinaus einen Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen. Der Bebauungsplan soll eine Größenordnung festsetzen, die unterhalb der in der Anlage zum UVP-Gesetz Nr. 18.7 genannten liegt. Trotzdem hat sich die Stadt Bochum entschlossen, eine UVP durchzuführen, da ein Teil eines Landschaftsschutzgebietes für die geplante Bebauung in Anspruch genommen werden soll. Diese oben genannte Inanspruchnahme lässt es geboten erscheinen, dass eine systematische Prüfung des § 2 a BauGB erfolgt. Die im bereits vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan bislang unberücksichtigten Inhalte des Umweltberichtes, § 2 a BauGB werden ergänzt und somit die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um die folgenden Punkte:

- Auswirkungen auf das LSG Nr. 4 (Landschaftsplan Bochum-West, 1995) durch die geplante Wohnbebauung.
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
- Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.

7.2 **Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 durch die geplante Wohnbebauung**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4 (LSG) gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG).

Der Landschaftsplan hat für dieses LSG Entwicklungsziele definiert, insbesondere

- zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsstruktur,
- zur Erhaltung der naturnahen Laubwaldbestände,
- zur Erhaltung der Gehölzbestände mit ihren Immissions-, Lärm- und Klimaschutzfunktionen,
- zur Erhaltung von Lebens- und Teillebensräumen gefährdeter Tierarten,
- zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Bodens,
- wegen des Landschaftsbildes, das durch den Wechsel zwischen Wald und

- offener Feldflur sowie den kleineren Gehölzbeständen geprägt wird und wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Für das betreffende Landschaftsschutzgebiet wurden im Landschaftsplan Bochum-West keine Festsetzungen getroffen.

Die wesentlichen Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4 gemäß § 21 (LG) sind

- der im Westen landwirtschaftlich geprägte Raum, der durch mehrere Waldstreifen und ein bewaldetes Bachtal gegliedert ist und
- die im Osten gelegene große Parkanlage mit Altholzbeständen.

Diese Bereiche werden durch die geplante Baumaßnahme jedoch nicht berührt. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Randlage des Landschaftsschutzgebietes und besteht überwiegend aus einer ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Aus dem Landschaftsschutz werden die Wohnbau- und Wegeflächen herausgenommen. Die Ausgleichs- und Kompensationsflächen bleiben Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes treten mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat. Der Träger der Landschaftsplanung hat mitgeteilt:

“Sofern aus schwerwiegenden wichtigen Gründen die Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche erforderlich ist, bestehen von hier folgende ergänzende Anforderungen an den VBB:

Gemäß des Verursacherprinzips ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhaften Erhalt verpflichtet. In Anbetracht der Lage der Fläche und den bisherigen Erfahrungen in ähnlichen Fällen erscheint es sinnvoll, dass nach Abschluss der Entwicklungspflege die Kompensationsfläche kostenfrei an die Stadt Bochum -Grünflächenamt- zur Unterhaltung übergeben wird. Die Details hierzu sind im Durchführungsvertrag zu regeln.”

Die o.g. Vorbehalte des Grünflächenamtes werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.3 **Bestandsbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung wird Bestandteil der Begründung.

7.4 Diskussion zur Darstellung anderweitiger Lösungsvorschläge

§ 2 a Abs. 1 Satz 5 BauGB sieht bei einer Flächengröße ab 10 ha die Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge vor (Variantendiskussion). Im Vorfeld der 103. Änderung FNP hat eine intensive Variantendiskussion über die

Darstellung von Wohnbauflächen mit der Bezirksregierung stattgefunden. Als Ergebnis ist die nunmehr zur Rede stehende und mit der Landesplanung abgestimmte Version von insgesamt 8 Wohneinheiten.

Aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens (4 Doppelhaushälften mit maximal 8 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von 0,5 ha) ist eine erneute Diskussion über Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte unverhältnismäßig. Deshalb wird auf die weitere Variantendiskussion verzichtet.

Die Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg, dass die "vorgelegte öffentlich ausgelegte Fassung der 103. Flächennutzungsplanänderung gem. § 20 Abs. 1 und 5 LPlG NRW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpasst ist", liegt vor.

7.5 **Erläuterung zur Ausgleichbarkeit des geplanten Wohngebietes Sudholzstraße, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 709 a**

Schutzgut "Mensch"

Kurzfristig sind im Rahmen der Baumaßnahme für das Schutzgut "Mensch" zeitlich begrenzte, baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten. Es handelt sich im wesentlichen um Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen. Außerdem können eine Verschmutzung der Fahrbahn und Verkehrsbehinderungen z. B. durch Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Langfristig ist eine geringfügige Erhöhung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung nicht zu vermeiden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung des Menschen durch die geplante Wohnbebauung geringfügig zunimmt. Dies ist jedoch aufgrund der Art und Größe des Bauvorhabens vernachlässigbar, so dass die Beeinträchtigung für den Menschen durch die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Schutzgut "Kulturgüter"

Da keine Kulturgüter in Form von Kulturdenkmälern oder das Landschaftsbild prägende Abgrabungen und Aufschüttungen vorhanden sind, kann das geplante Bauvorhaben auch keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet erzeugen. Somit sind keine über die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen zur Ausgleichbarkeit des Schutzgutes "Kulturgüter" erforderlich.

Schutzgut "Sachgüter"

Es befindet sich nur ein Trafohäuschen im Grenzbereich zur Eingriffsfläche, welches durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt wird. Folglich sind auch hier keine weiteren Maßnahmen zur Ausgleichbarkeit des Schutzgutes "Sachgüter" erforderlich.

"Schutzgüter-Wechselwirkungen"

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch die geplante Baumaßnahme keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten. Werden die Schutzgüter in ihrer Wechselwirkung zueinander betrachtet, so ist auch hier nur von geringfügigen gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen. Diese sind ebenfalls durch die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen ausgleichbar.

Zusammenfassung gem. § 2 a Abs. 3 BauGB

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 709 a "Nördliche Sudholzstraße" beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Somit kann der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Eingriff, auch unter Berücksichtigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

8. Kompensationsmaßnahmen

Das Büro Emkes GmbH, Hauptstraße 207 in 44892 Bochum hat für das Plangebiet einen Landschaftspflegerischen Begleitplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt (Juni 2002).

Danach sind aufgrund des geringen Eingriffes (Errichtung von max. 4 Doppelhäusern mit max. 8 WE auf landwirtschaftlicher Fläche) und der Größe des Plangebietes nach dem v.g. Landschaftspflegerischen Begleitplan keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Büro Emkes kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich für die Wohngebietsplanung "Sudholzstraße" gewährleistet ist.

8.1 **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch Festsetzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegeben:

Planzeichen 1

- *Schutz des Oberbodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.*
Mit dem Oberboden ist vor allem während der Baumaßnahmen in der im landschaftspflegerischen Begleitplan angegebenen Weise sorgfältig und schonend umzugehen.

Planzeichen 2

- *Anlage einer naturnahen Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.*
Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Brache mit Feldgehölzinseln und integrierten mittelgroßen Laubbäumen anzulegen. In diese Ausgleichsflächen ist, nach den Angaben des vorliegenden Gutachtens (Blankmeister, W.), je Doppelhaushälfte ein Retentionsraum mit einem Speichervolumen von 20 cbm anzulegen. Zur Berechnung des Volumens wurde der größte einmal in 5 Jahren auftretende Starkregen zugrunde gelegt. Die einzuhaltenen Abstände der Mulden betragen zur unterkellerten Bebauung 6 m und zu den Grundstücksgrenzen 2 m. Zur konkreten Umsetzung der Regenwasserversickerung sind, unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeneiveaus, die Angaben des oben genannten Gutachtens zu beachten.

Zur Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wird auf die Ausführungen in Kap. 7 des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes hingewiesen.

Auflistung der zu verwendenden Gehölze zur Anlage des Feldgehölzes:

Mittelgr. Bäume (Hochstamm, 4 x v. mit Drahtballierung, 20 - 25)	Sträucher (verpflanzt ohne Ballen 60 - 100)
Feldahorn	Faulbaum s
Hainbuche	Haselnuss d
Vogelkirsche	Holunder d
	Hundsrose s
	Roter Hartriegel d
	Salweide d
	Schlehe d
	Schneeball s
	Weißdorn d

s schwach wachsende Arten
d dominant wachsende Arten

Planzeichen 3

- *Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen gemäß § 9(1) Nr. 11 und 20 BauGB*
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie die Parkplätze im öffentlichen Bereich sind so anzulegen, dass die Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Planzeichen 4

- *Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB.*
Das anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Das übrige Regenwasser wird in anzulegenden Retentionsräumen innerhalb der Ausgleichsfläche zur Versickerung gebracht. Die Größe der Retentionsflächen wurde im Rahmen eines Gutachtens (Blankmeister W.) ermittelt, in dem der größte einmal in 5 Jahren auftretende Starkregen zugrunde gelegt wird. Je Doppelhaus ist somit eine Mulde mit einem Speichervolumen von 20 cbm anzulegen. Die einzuhaltenen Abstände der Mulden betragen zur unterkellerten Bebauung 6 m und zu den Grundstücksgrenzen 2 m. Zur konkreten Umsetzung der Regenwasserversickerung sind die Angaben des oben genannten Gutachtens zu berücksichtigen. Bei der Anlage der Mulden ist das natürliche Geländeniveau zu beachten.

8.2 Entwässerung

Das Büro für Ingenieur- und Hydrologie hat ein Gutachten über die Möglichkeit der Regenversickerung erstellt (30.08.2001).

Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG zur Versickerung zu bringen.

Die angeschlossene Dachfläche beträgt je Doppelhaus Ared = 250 qm.

Es ist eine Muldenversickerung vorgesehen. Für jedes Doppelhaus soll eine Mulde in dem nördlich der Häuser geplanten Grünstreifen angelegt werden.

Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem § 7 WHG zu stellen. Die Maßnahmen zur Versickerung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

8.3 Erschließung

Die Zufahrt soll über die Sudholzstraße erfolgen.

ÖPNV:

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar vom ÖPNV erschlossen.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Altlasten:

Der oberflächennahe Boden ist nach Bundes- Bodenschutzgesetz § 8 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 darauf hin zu überprüfen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 575 b aufgehoben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - 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).

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler.

10. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:

Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet ein Bombenabwurfgebiet ist, ist es erforderlich, dem "Ordnungsamt" die ausgehobene Baugrube rechtzeitig, ca. 5 Tage vor Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden.

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Im Plangebiet wurden bergbaulich-geotechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Auf den Bericht der "Deutsche Montan Technologie GmbH" wird hingewiesen.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5000 qm
private Grünanlage	ca. 2240 qm

12. Kosten

Mit dem Investor ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen. Danach trägt der Investor die Kosten der Erschließung.

13. Vertragliche Regelungen

Zur Absicherung der Umsetzung der mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält im wesentlichen Aussagen zu folgenden Punkten:

- Für den erhöhten Pflegeaufwand (Kontrollen und Entnahmen von Gefahrenbäumen entlang der Gartengrenze) und den Bau eines

wassergebundenen Weges durch den Wald zur Erschließung der Ausgleichsfläche (einschließlich der erforderlichen Baumfällarbeiten und des Wegebaumaterials) wird ein einmaliger Betrag verlangt.

- Übergabe der Kompensationsfläche an die Stadt Bochum.
- Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers.