

## **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

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m.  
§ 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 694 - Parkallee - für ein Gebiet westlich der Parkallee, nördlich der Marktstraße, östlich der Monstadtstraße und südlich der Bergknappenstraße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
  - 1.2 Gebietsentwicklungsplan
  - 1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Stadtentwicklungsplan
3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
  - 3.1 Bedarf
    - 3.1.1 Bisherige Entwicklung
    - 3.1.2 Zukünftige Entwicklung
    - 3.1.3 Gesamtkapazität
    - 3.1.4 Verfügbarkeit
4. Flächennutzungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 5.1 Geltungsbereich
  - 5.2 Planverfahren
  - 5.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA-Gebiet
7. Erschließung
  - 7.1 Innere Erschließung
  - 7.2 Äußere Erschließung
  - 7.3 ÖPNV
8. Entwässerung
9. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
10. Kennzeichnungen

11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Kosten

## 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend aufgeführten Programm und Plänen genannt und dargestellt.

### Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Nach § 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes - ist die räumliche Struktur des Landes unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der natürlichen Gegebenheiten, der Erfordernisse des Umweltschutzes, sowie der infrastrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse so zu entwickeln, daß sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gesellschaft am besten dient.

### 1.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

### 1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Planungsgebiet als Bestandteil eines Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten

Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

### 1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Da der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb eines dargestellten Wohnsiedlungsbereichs liegt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

## 2. Stadtentwicklungsplanung

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

Dieses vom Rat am 30.03.95 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen 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 dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B1).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.95 = 22 810. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2000 von heute 45 679 auf 45 108 sinken. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere

Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahre 2000).

Vor dem Hintergrund ist die Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

### 3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

#### 3.1. Bedarf

##### 3.1.1 Bisherige Entwicklung

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

##### a) Bevölkerungsentwicklung

In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Bochum wie in vielen anderen Städten durch einen ständigen Rückgang gekennzeichnet. Von 1975 bis 1987 nahm die Bevölkerung um 40 000 Einwohner ab.

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW

In den letzten Jahren ist eine veränderte Entwicklung zu beobachten. Von 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl in Bochum um 14 400 Einwohner an. Der Bevölkerungsanstieg ist nicht auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen (nach wie vor Sterbefallüberschuß) sondern in erster Linie auf eine verstärkte Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 34 577 im Jahr 1993 (9 765 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind ca. 3 900 politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

##### b) Wohnfläche pro Einwohner

Entgegengesetzt zur Bevölkerungszahl verlief die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner. Sie stieg kontinuierlich um ca. 0,5 qm pro Einwohner und Jahr an, während die Einwohnerzahl abnahm. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1968 noch bei 22 qm so war sie 1987 bereits auf 32,6 qm pro Einwohner gestiegen.

Die Zunahme der Wohnfläche steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. Je geringer die Haushaltsgröße wird umso höher ist die Wohnfläche pro Person. Lebten 1968 noch 2,7 Personen in einem

Haushalt, waren es 1987 nur noch 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ab 1988 ging die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm bis 1993 zurück und die Haushaltsgröße stieg auf 2,2 Personen an.

Der Anstieg der Wohnfläche/EW war so stark, daß er durch den gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerung nicht kompensiert wurde; d. h. es gab trotz Bevölkerungsrückgang einen erheblichen Wohnungsbedarf. Trotz einer Wohnungsbauleistung von zeitweise über 1 000 Wohnungseinheiten pro Jahr nahm die Bevölkerung nicht zu sondern ab.

### 3.1.2 Zukünftige Entwicklung

#### a) Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre läßt sich verhältnismäßig sicher vorhersagen. Schwieriger ist die der künftigen Wanderungsbewegungen, die u. a. von nicht voraussehbaren politischen Entwicklungen in Osteuropa u. a. Ländern abhängig sind, die den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen.

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 für die Bundesrepublik würde die Bevölkerung zunächst leicht ansteigen und vom Jahr 2000 an kontinuierlich sinken. Wenn die Bevölkerung gegenüber dem derzeitigen Stand stabil bleiben soll, müßte die jährliche Zuwanderungsrate 350 000 - 500 000 betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1 500 -2 500 bedeuten.

Auch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) kommt zu dem Ergebnis, daß ohne immer höhere Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist.

"Ursache ist die niedrige Geburtenhäufigkeit. Sie liegt seit zwanzig Jahren unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus, wirkt sich aber - aufgrund der Trägheit demographischer Prozesse - erst mit erheblicher Zeitverzögerung auf die Bevölkerungszahl aus. Eine Verringerung oder gar Kompensation sowohl der langfristigen Bevölkerungsabnahme als auch der starken Alterung der Bevölkerung ist - wenn überhaupt - nur durch anhaltend hohe Zuwanderungen aus dem Ausland möglich."

Für die Region Bochum (Bochum und Herne) prognostiziert die BfLR bis 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, das entspricht für das Stadtgebiet von Bochum einer gegenüber heute konstanten Zahl von 393

000 Einwohnern (Hauptwohnsitz).

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) im Jahr 2000.

Die vorliegenden Prognosenergebnisse für die Bundesrepublik stimmen grundsätzlich darin überein, daß bis 2000 ein leichter Anstieg bzw. mindestens eine konstante Bevölkerungszahl gegenüber 1993 zu erwarten ist, während nach 2000 die Entwicklung rückläufig sein wird, wenn nicht noch weiter erhöhte Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es realistisch, für 2000 von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und nach 2000 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese Annahmen basieren auch auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, die seit 1970 von einer Geburtenrate weit unterhalb des langfristigen Bestandserhaltungsniveau geprägt ist.

b) Haushaltsgröße/Wohnfläche pro Person

Für die Bedarfsermittlung ist zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung die Wohnfläche pro Einwohner von Bedeutung. Wie bereits dargestellt, sinkt diese Zahl zur Zeit etwas ab nachdem sie vorher über einen langen Zeitraum kontinuierlich zugenommen hat.

Bei einer konstanten Einwohnerzahl ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Person wieder steigen wird. Diese Annahme erscheint vor allem deshalb gerechtfertigt, da die Haushaltsgröße bei der deutschen Bevölkerung immer noch weiter sinkt und bei den Zuwanderern ein gewisser "Nachholbedarf" an Wohnflächenbedarf zu erwarten ist.

Bis zum Jahr 2000 wird daher ein leichter Rückgang der Haushaltsgröße auf 2,15 Personen pro Haushalt angenommen.

c) Wohnungsbedarf

Aufgrund der geschilderten Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich damit folgende Berechnung des Wohnungsbedarfs in Bochum bis zum Jahr 2000:

$$\begin{array}{r} 407\ 000 \text{ Einwohner} \\ - \underline{8\ 000 \text{ Heimbewohner}} \\ \hline 399\ 000 \text{ Einwohner (in Wohnungen)} \end{array}$$

Bei 2,15 Personen pro Haushalt werden dann insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen (ohne WE in Wohnheimen), so daß sich ein Neubaubedarf von 4 600 Wohnen errechnet.

Hierzu kommen noch der Ersatzwohnungsbau, der entsprechend den Erfahrungswerten der Vergangenheit mit 0,2 % pro Jahr angenommen wird und mit 1 % die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf bis 2000 beläuft sich somit auf 8 900 Wohnungseinheiten.

Nach 2000 wird die weitere Entwicklung voraussichtlich wieder durch zurückgehende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sein. Dies bedeutet aber keineswegs die Gefahr von Leerständen, da von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird also weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

### 3.1.3 Gesamtkapazität

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind ca. noch 200 ha freie Wohnbauflächen enthalten.

Diese Flächen reichen aus für die Errichtung von ca. 10 000 Wohnungen. In diesen Kapazitäten sind alle Baulücken enthalten. Die Baulücken sind nicht flächenmäßig sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) beurteilt worden.

Über den Flächennutzungsplan hinaus gibt es weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Dies sind zusätzlich zum FNP noch ca. 100 ha mit einer Kapazität für etwa 6 000 Wohnungen.

Damit ergibt sich eine Gesamtkapazität für den Bau von ca. 16 000 Wohnungen in Bochum. diese Zahl ist etwa doppelt so hoch wie der für 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes zu beachten.

### 3.1.4 Verfügbarkeit

Für die tatsächliche Bedarfsdeckung ist zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist, bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird. Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstücke von ihren Besitzern nicht für Eigennutzung benötigt werden und als Kapitalanlage oder als Erbe für nachfolgende Generationen unbebaut gelassen werden.

Dies wird zum Problem, weil sich nur ein geringer Anteil der Wohnbauflächen des FNP im Besitz der Stadt bzw. im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften befinden:

- städtische Grundstücke für ca. 500 WE
- in Besitz von Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke für ca. 1 500 WE.

Dies sind nur etwa 20 % der gesamten freien Wohnbaukapazitäten im FNP.

Um die privaten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, sind die Erhebungen über bebaubare Grundstücke kartiert und öffentlich zugänglich gemacht worden, so daß sich bauwillige, grundstückssuchende Interessenten informieren können. Diese Aktion hat allerdings keinen spürbaren Effekt für die Bebauung privater Grundstücke gebracht.

Zur realistischen Einschätzung der Verfügbarkeit der Angebotsflächen werden sie aufgeteilt in Baulücken und größere zusammenhängende Flächen:

- a) Baulücken  
Für die Baulücken wird angenommen, daß sie bis zum Jahr 2000 zu 30 % für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden; d. h. es können 2000 Wohnungen in Baulücken errichtet werden. Dieser Ansatz erscheint nicht zu hoch, da er unter den Werten liegt, die in einer Untersuchung der Universität Dortmund ermittelt worden sind.
- b) Einzelflächen (FNP + GEP)  
Alle Einzelflächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, wurden hinsichtlich der bestehenden Restriktionen untersucht und zusammengestellt. Zu den Restriktionen gehören Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht (FNP-Änderung, B.-Pläne), Erschließung und Altlasten. Zum Abbau der Restriktionen wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauf Flächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7 000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9 000 WE, die den Bedarf bis 2000 deckt.

#### 4. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Bereich des VEP's ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Hinweis auf ein Defizit an Spielflächen im Siedlungsbereich ist auf der Fläche das Planzeichen - Spielplatz -eingetragen.

#### 5. Vorhaben- und Erschließungsplan

##### 5.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung Bergknappenstraße, im Osten an die teilweise vorhandene Bebauung Parkallee, im Süden an die vorhandene Bebauung Marktstraße und im Westen an die vorhandene Bebauung Monstadtstraße.

##### 5.2 Planverfahren

Einleitungsbeschluß über das  
Satzungsverfahren zum Vorhaben-  
und Erschließungsplan

14.03.95

##### 5.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- wie ist die künftige Entwässerung an der Parkallee geplant bzw. wie wird die Entwässerung sichergestellt (z. Z. durch Grundbuch gesichert)
- wer trägt die Kosten für evtl. notwendige Änderungen an der Kanalführung
- die Privatstraße ist als Fläche gem. § 3 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auszuweisen
- zur Stromversorgung (z. B. Kabelverteilerschränke), die nicht in der Privatstraße aufgestellt werden können, ist im inneren Planbereich ein 50 cm breiter Streifen als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB auszuweisen.
- Vorlage des "Wasser- und abfallwirtschaftlichen Erläuterungsberichtes"
- ob im Planbereich Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, ist mit der Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- Der Punkt 8 der Begründung bezüglich der Entwässerung ist bei Vorliegen von Altlasten zu überprüfen.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet (16 WE) soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt werden.

Damit sich das v. g. Wohngebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt, ist die Bebauung in offener, aufgelockerter Bauweise geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Bau NVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 Bau NVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt eins. Orientierungswert der GFZ von 1,2.

## 7. Erschließung

### 7.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Parkallee erschlossen.

### 7.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in Randlage des Zentrums Günnigfeld und wird verkehrlich über die Marktstraße und Günnigfelder Straße an das überregionale Straßennetz angebunden.

### 7.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 383 und 390 im Zuge der Straße Parkallee befahren. Damit ist eine direkte Anbindung an das Zentrum Günnigfeld sowie nach Herne-Eickel bzw. Wattenscheid-Höntrop mit Schnellverkehrsanschluß der Deutschen Bahn (S 1 Düsseldorf - Dortmund) gegeben.

## 8. Entwässerung

Versickerung des Dachflächenwassers (Gebäude und Garagen) in Sickermulden. Die Größe der Muldenfläche berechnet sich aus der anfallenden Niederschlagsmenge und der Sickerfähigkeit des Bodens.

Da der anstehende Boden keine große Sickerfähigkeit besitzt, müssen die Muldenflächen entsprechend groß ausfallen. Daher beträgt eine Muldenfläche 20 qm, die Tiefe ist 0,2 m. Die Zuläufe sind im Drainagerohr mit Kiessand-Ummantelung auszuführen, damit das Restwasser aus den Rohren versickert. Die Rohrenden sind in gemauerte oder auf andere Weise befestigte Gruben von etwa 0,5 qm Fläche zu führen, um bei großem Wasserzufluß Erosionen auf der Sickerfläche zu vermeiden.

Die mit Mutterboden - Sand - Mischung bedeckten Muldenflächen sind mit RSM 7.3.1 Landschaftsrasen-Feuchtlagen einzusäen. Dieser Rasen muß dreimal im Jahr geschnitten werden, daß Mähgut ist zu entfernen. Jede Verdichtung oder Versiegelung der Sickermulden ist zu vermeiden (Gutachten Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Labor für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau,

11.04.1995).

Das auf dem Grundstück von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück in die Vegetation abzuleiten und zu versickern. Anderweitige Nutzung des Regenwassers ist unzulässig.  
Die häuslichen Schmutzwasser werden dem Schmutzwasserkanal Parkallee zugeführt.

## 9. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein landespflegerischer Begleitplan durch das Büro Heimer und Herbstreit Umweltplanung, Alte Bahnhofstraße 56 in 44892 Bochum erstellt. Die gutachterlichen Maßnahmen sind in einer Karte dargestellt. Der Begleitplan wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Es ist geplant, in Bochum-Günnigfeld an der Parkallee auf einer Fläche von 5 585 qm 4 freistehende Einfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser zu errichten. Insgesamt entstehen 16 Wohneinheiten mit jeweils einer Garage und einem Privatgarten, wobei die Erschließung über die Parkallee erfolgt.

Für dieses Bauvorhaben wird Grabeland (arten- und strukturreiche Gärten) mit z. T. altem Obstbaumbestand in Anspruch genommen.

Durch den Bau der Gebäude, Garagen und Erschließungsstraße wird auf einer Teilfläche von 3 590 qm der Naturhaushalt beeinträchtigt. Es handelt sich um einen Eingriff im Sinne § 4 LG NW. Nach § 8 a (1) Satz 5 BNatSchG ist die Eingriffsregelung bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-Maßnahmen anzuwenden, so daß ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich ist.

Die Veränderung der Nutzung, d. h. Umwandlung von Grabeland (Gärten arten- und strukturreich) und Gartenbrache in eine Wohnbaufläche, führt zu einem Eingriff in den Naturhaushalt.

Ausgleichsmaßnahmen bzw. Hinweise zu Festsetzungen im V + E Plan und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen verhindern, daß nachhaltige negative Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tier und Pflanzen entstehen.

Die Bewertung aller Faktoren erfolgt durch Vergleich des vorhandenen Zustandes mit dem zukünftigen Zustand. Für die Faktoren Wasser, Boden, Klima/Luft erfolgt eine qualitative Eingriffsbewertung. Dagegen wurden die Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz quantitativ und qualitativ nach einem für die Bauleitplanung entwickelten Verfahren (Kreis Recklinghausen, 1994) bewerten.

Die Auswirkungen des Baus der Gebäude, Garagen und Erschließungsstraße anhand allgemeiner Informationen sowie auf der Grundlage der Angaben zu den baulich-technischen Maßnahmen des geplanten Bauvorhabens werden im Gutachten dargestellt.

### **Kompensationsflächenberechnung**

Für die Versiegelung (Lebensraumverlust) wird der Kompensationsbedarf ermittelt. In

der Eingriffsbewertung wird der vorhandene Biotopwert des Bebauungsplangebietes dem zukünftigen Wert gegenübergestellt. Der Eingriff durch die Bebauung wird durch ökologische Aufwertung einer Freifläche (Ausgleichsfläche) ausgeglichen.

Für die Versiegelung berechnet sich nach einem für die Bauleitplanung entwickeltem Verfahren (Kreis Recklinghausen, 1994) ein Kompensationswert von 5252.

Dabei wird dem Grabeland ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 gegeben. Dieser setzt sich aus versiegelter Fläche (Biotopwert 0), Rasen (Biotopwert 1,0), Gebüsch (Biotopwert 5,0), Grabeland (Biotopwert 5,0) und Hecken (Biotopwert 5,0) zusammen. Die neu angelegten Privatgärten werden durch die Sickermulden, Obstbäume und Hecken von einem Biotopwert 2,0 (Kreis Recklinghausen, 1994) auf einen Biotopwert 2,8 aufgewertet.

Wird bei der noch fehlenden Ausgleichsflächen von einem erzielten Biotopwert 5 (junge Ersatzpflanzung) ausgegangen, so verbleibt ein Kompensationsbedarf von **1 050 qm**.

Da Ausgleichsmaßnahmen in der Regel sowohl die ökologischen als auch die landschaftsästhetischen Funktionen gleichermaßen erfüllen sollen, brauchen zur Ermittlung der Gesamt-Kompensationsfläche die für die betroffenen Schutzgüter getrennt ermittelten Kompensationsflächen nicht addiert werden. Es gilt, daß die größte der ermittelten Einzelflächen als Minimum der gesamten zu kompensierenden Fläche aufzufassen ist.

### **Ausgleichsflächen**

Innerhalb der V + E-Plangrenze stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher muß eine Ausgleichszahlung erfolgen.

Die Vorauszahlung des Ausgleichsbetrages werden zur Verwirklichung des Landschaftsplanes in Bochum-Wattenscheid verwandt.

#### 10. Kennzeichnungen

Festsetzungen durch Text

##### § 1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Kennzeichnung (A)

Der Boden weist punktuelle PAK Kontaminationen auf.

Folgende Auflagen müssen eingehalten werden:

- 1) Der kontaminierte Boden ist auszukoffern, getrennt zu lagern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 2) Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- 3) Gegen die Regenwasserversickerung bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde ist die Dimensionierung der Fläche für die Sickermulde zu überprüfen.

- 4) Nach Beendigung der Arbeiten ist vom Gutachter ein Abschlußbericht vorzulegen.

#### 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).

### 11. Hinweise

#### Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen 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).

### 12. Flächenbilanz

a) Verkehrsfläche privat	450 qm
b) WA-Gebiet	<u>3300 qm</u>
	<u>3750 qm</u>

### 13. Kosten

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