

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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 448 A - Krockhausstraße - Teil I - für ein Gebiet nördlich und südlich der Krockhausstraße (von der Straße Erbstollen im Osten bis Krockhausstraße 99 und Nachtigallstraße 2 bis 4 im Westen)

Inhalt

1. Übergeordnete Planung
 - 1.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.3 Stadtentwicklungs- und Flächen-nutzungsplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und derzeitige Nutzung
4. Bebauungsplanverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Wohnbebauung
 - 5.1.1 Gestaltung
 - 5.2 Grünflächen
 - 5.3 Fläche für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte
6. Erschließung
 - 6.1 Äußere Erschließung
 - 6.2 Innere Erschließung

7. Entwässerung
8. Umweltschutz
 - 8.1 Berührte Umweltbereiche
 - 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 8.3 Gesamtbewertung
9. Planerischer Immissionsschutz
10. Hinweise und Kennzeichnung
11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung
12. Flächenbilanz
13. Kosten

1. Übergeordnete Planung

1.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind sowohl im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und den zugehörigen Landesentwicklungsplänen (LEP), als auch in den Gebietsentwicklungsplänen (GEP) dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 stellt Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Ballungskern dar. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat in seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Auf der Grundlage des LEPro sind gemäß dem Landesentwicklungsplan I/II Wohnsiedlungsbereiche sowie Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in den Gebietsentwicklungsplänen und den darauf aufbauenden Flächenwidmungen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung abzugrenzen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Der Teilgebietsentwicklungsplan (TGEP) Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis des Regierungspräsidenten Arnsberg von 1986 stellt das Plangebiet in seinem

östlichsten Teil als Wohnsiedlungsbereich, den westlichen Teil als Agrarbereich, ansonsten teilweise als Bereich für den Schutz der Natur und als Erholungsbereich sowie insgesamt als Bereich zum Schutz der Gewässer dar.

Von Bedeutung ist dabei, daß der Teilgebietsentwicklungsplan lediglich die allgemeine Größenordnung und annähernde geographische Lage der einzelnen Bereiche darstellt. Auf die Darstellung von Wohnplätzen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern ist verzichtet worden. Damit ist allerdings weder ein allgemeines Bauverbot noch die Verhinderung der Weiterentwicklung solcher Wohnplätze verbunden. Im Flächennutzungsplan enthaltene bauliche Flächenausweisungen, die vor Erstellung des Teilgebietsentwicklungsplanes genehmigt wurden und deren Darstellung im Teilgebietsentwicklungsplan keine Berücksichtigung fanden, sind dennoch mit den Zielen der v. g. Plan-darstellung vereinbar.

3 Stadtentwicklungs- u. Flächennutzungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungs-

schwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das Räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach diesem Zielkonzept ist der Ausbau der Siedlungsschwerpunkte stadtentwicklungsplanerische Aufgabensstellung. Zu den 13 Bochumer Siedlungsschwerpunkten gehört als Schwerpunkt 3. Größenordnung auch Weitmar-Mark, das mit für seine Stufe definierten Infrastruktureinrichtungen ausgestattet ist. Diesen Infrastruktureinrichtungen ist eine Einwohnerzahl zugeordnet, die einerseits eine Auslastung dieser Einrichtungen sichert und andererseits eine angemessene Versorgung garantiert.

Das Bebauungsplangebiet liegt tlw. im Siedlungsschwerpunkt und tlw. im Funktionsbereich Weitmar-Mark mit ca. 36.000 Einwohnern (01.01.90). Die Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungsprognose bis 2000 auf ca. 38.000 ansteigen.

Die vorhandene Baustruktur wird im wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Nach einer Untersuchung der Verwaltung zur Wohnwert- und Wohnstandortgunst in Bochum aus dem Jahre 1978 und der auch heute stärkeren Nachfrage nach Wohnungen im Bochumer Süden mit entsprechend attraktiver Umgebung eignet sich besonders der Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark und sein Funktionsbereich aufgrund der Nähe großer Freiflächen, fehlender Immissionen und kaum vorhandener gewerblicher Flächen besonders für

den Wohnungsbau. Diese Tendenz wurde bereits durch die Wohnungsmarktanalyse der GEWOS-Hamburg aus dem Jahre 1976 gestützt. Sie ermittelte den Wohnungsmarktbezirk Weitmar-Mark als einen der bevorzugten Wohnstandorte in Bochum. Dies ist auch heute noch so.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in entsprechender Zentrumszuordnung wird die Funktion des Schwerpunktes gestärkt.

Neue Wohnbauflächen sind nach dem Räumlichen Ordnungskonzept vornehmlich im Siedlungsschwerpunkt und speziell für Einfamilienhausbebauung im unmittelbar anschließenden Bereich auszuweisen, um bei steigendem Flächenanspruch je Einwohner für die prognostizierte und zu erwartende Bevölkerung ausreichend Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Wie o. a. sagt die Bevölkerungsprognose für den Funktionsbereich Weitmar-Mark in den nächsten Jahren einen weiteren Bevölkerungsanstieg voraus. Aufgrund dessen besteht u. a. aufgrund des weiterhin ansteigenden Wohnflächenanspruchs und der früheren Haushaltsgründungen (kleinere Haushalte) erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Nur bei maximaler Ausnutzung aller verfügbaren Wohnbaulandreserven, wozu auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 448 A gehören, läßt sich der Wohnungsbedarf befriedigen. Daher sind geeignete Flächen einer Bebauungsmöglichkeit zuzuführen, damit der bestehende Engpaß hinsichtlich der Wohnraumversorgung behoben bzw. gemildert werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für die darzustellenden Wohnbauflächen eine Bedarfsberechnung durchgeführt. Die dargestellten Flächen entsprachen dem prognostizierten Bedarf. Der Bereich südlich der Krockhausstraße ist im o. g. Plan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fesetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die weitere Entwicklung Weitmar-Marks auch aufgrund des Bedarfs an Wohnraum sowie aufgrund neuester Entwicklungen hinsichtlich der Bevölkerungszahlen und entsprechend den Zielen des Räumlichen Ordnungskonzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Steuerung des Siedlungsdrucks durch Bautätigkeit und der Verhinderung der Zersiedlung des Landschaftsraumes. Der Planbereich beinhaltet hochwertige Wohnbauflächen mit Bezug zur freien Landschaft, die auch aus Wirtschaftsförderungsgesichtspunkten in bevorzugter Wohnlage angeboten werden sollten.

Die freien Wohnbauflächen sind auch in Weitmar-Mark generell in zwei Gruppen zu unterteilen,

- einerseits in einzelnen Baulücken über den Siedlungsbereich verteilt (Streulage), i. d. R. im Besitz jeweils unterschiedlicher privater Eigentümer,
- andererseits in größeren zusammenhängenden Flächen, in zahlenmäßig geringem Umfang im Bereich Dewinkelstraße, Wohlfahrtstraße und Krockhausstraße.

Die Inanspruchnahme des privaten Einzelbesitzes in Streulage ist kaum steuerbar. Dies hat sich im Rahmen von Baulückenprogrammen gezeigt. Die vereinzelte Bebauung solcher Streulagen-Grundstücke bringt auch nicht den für die angestrebte Entwicklung erforderlichen Erfolg, da er vom Umfang her zu gering ausfällt. Daher ist es jetzt und zukünftig erforderlich, daß auch größere zusammenhängende unbebaute Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden.

Die Gründe hierfür ergeben sich aus nachfolgenden Gesichtspunkten:

- frühzeitigere Haushaltsgründung junger Menschen
- mehr und kleinere Haushalte
- weiterer Anstieg der Wohnflächenansprüche, die im Bochumer Süden generell über dem Stadtdurchschnitt liegen
- Hemmnisse bei der Bebaubarkeit kleinerer geeigneter Flächen in Streulagen
- geringere Anzahl geschaffener Wohnungen auf gleicher Fläche als in den 70er Jahren, sowohl aus stadtentwicklungsplanerischen als auch aus marktwirtschaftlichen Gründen.

Vor diesem Hintergrund wird für die gleiche Bevölkerungszahl mehr Fläche, auch Wohnfläche, benötigt. So ist in vielen Bebauungsplänen die zulässige Ausnutzung, die festgesetzt wurde, nicht realisiert worden oder wird nicht mehr realisiert, da eine übermäßige Verdichtung nicht mehr erwünscht ist.

Um dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel entsprechend, Weitmar-Mark als Siedlungsschwerpunkt 3.

Größenordnung zu stärken und einen Beitrag zum Abbau des Wohnungsfehlbestandes zu leisten, sind die Bebauungsmöglichkeiten, die der Flächennutzungsplan durch Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen bietet, auszuschöpfen.

Diesem Gesichtspunkt ist auch im wesentlichen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 448 A - Teil I - gefolgt worden. Die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner in diesem Bereich dient der Stärkung der Funktion des Zentrums Weitmar-Mark, der Auslastung der Infrastruktureinrichtungen, dem Abbau des Wohnungsfehlbestandes sowie der Befriedigung der Wohnungsnachfrage im Stadtteil.

Die relativ starke Wohnungsnachfrage in Weitmar-Mark liegt z. T. an den noch verfügbaren Wohnbauflächen und teils an der o. g. Einschätzung als guter Wohnstandort. Der Wohnungsneuzugang konzentriert sich besonders auf die Siedlungsteile, die Bezug zur freien Landschaft aufweisen. Es gilt die private Investitionstätigkeit zu steuern und zu lenken, um negative Auswirkungen zu verhindern. Auch diesem Ziel dient u. a. dieser Bebauungsplan, der eine lockere und stark durchgrünte Einfamilienhausbebauung vorsieht.

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Bauabsichten städtebaulich zu leiten und notwendige Erschließungs- und Grünflächen zu sichern.

Die nördlich und südlich anschließenden Flächen sind bereits bebauungsplanmäßig erfaßt.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Wohnbedürfnisse der Bochumer Bevölkerung zu erfüllen, d. h. die Errichtung von Wohnungen in der Nähe zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark und in der Nachbarschaft von Grün- und Freiflächen zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird hierdurch auch eine Eigentumsbildung für Teile der Bochumer Bevölkerung ermöglicht.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und derzeitige Nutzung

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf ein Gebiet nördlich und südlich der Krockhausstraße von der Straße "Erbstollen" im Osten bis zur Krockhausstr. 99 und Nachtigallstraße 2 bis 4 im Westen.

Derzeit ist das Plangebiet tlw. noch landwirtschaftlich genutzt. Es besteht nur eine Bebauung beidseitig der Krockhausstraße.

Der bereits im ersten Planverfahren Mitte der siebziger Jahren abgetrennte Teil II ist nicht in das Aufstellungsverfahren einbezogen worden, da er bauplanerisch als eigenständige Einheit zu betrachten ist.

Dies liegt zum einen daran, daß dieses Gebiet erschließungsmäßig unabhängig ist, da eine gemeinsame Erschließung der Teilgebiete I und II aus städtebaulichen, topographischen und wirtschaftlichen Gründen ausscheidet.

Zum anderen gibt der Flächennutzungsplan eine Grünverbindung von der Krockhausstraße zu den südlichen Frei- und Erholungsflächen in Form einer Parkanlage

und eines Spielplatzes vor, die die beiden Teilgebiete voneinander trennt.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 19.12.1974 einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 448 - für einen Bereich nördlich, südlich und östlich der Krockhausstraße (von der Kemnader Straße bis zur Krockhausstr. 99), westlich der Kemnader Straße (von Krockhausstraße bis Haarkampstraße) sowie nördlich der Haarkampstraße - gefaßt.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 18.06.1976 bis 19.07.76 öffentlich ausgelegen. Die während der Auslegungszeit vorgetragenen Bedenken und Anregungen haben dazu geführt, daß der Bebauungsplan Nr. 448 in einen westlichen Teil I und einen östlichen Teil II geteilt worden ist.

Der Teil I des Bebauungsplanes Nr. 448 ist verfahrensmäßig weitergeführt worden und hat erstmalig am 30.03.79 Rechtskraft erlangt. Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte den Bebauungsplan am 12.02.1982 für nichtig.

Daraufhin wurde das Bebauungsplanverfahren mit der Entscheidung über die Bedenken und Anregungen und dem Satzungsbeschluß wiederholt. Der Bebauungsplan Nr. 448 I erlangte am 18.02.1983 erneut Rechtskraft.

Am 06.11.1985 stellte das Oberverwaltungsgericht Münster fest, daß der Bebauungsplan Nr. 448 Teil I rechtswidrig und somit nichtig sei.

Das Bebauungsplanverfahren sei nur unter Beachtung aller für die Aufstellung eines Planes maßgeblichen Vorschriften - insbesondere des damals noch geltenden § 2 Abs. 1 Satz 2 sowie Abs. 5 Sätze 1 und 3, § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz - BBauG - neu durchzuführen. Dies macht deutlich, daß der Bebauungsplan jeweils aufgrund von Fehlern im Aufstellungsverfahren und nicht wegen seines Abwägungsergebnisses für nichtig erklärt worden ist.

Der Bebauungsplan wurde deshalb von Anfang an nach den Vorschriften des Baugesetzbuches neu aufgestellt. Der Rat der Stadt Bochum hat dieses Verfahren mit einem neuen Aufstellungsbeschluß am 28.01.88 eingeleitet.

Anschließend fand im März die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Bürgerversammlung statt.

Im gleichen Monat ist auch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Vom 16.01.89 bis 17.02.89 hat der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegen.

Der vorbereitete Satzungsbeschluß konnte jedoch nicht gefaßt werden, da sich die Bezirksvertretungen Süd und Südwest sowie der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung gegen eine Abbindung der Krockhausstraße durch einen Wendekreis ausgesprochen haben.

Da die Grundzüge der Planung berührt wurden und der Kreis der Betroffenen nicht abzugrenzen war, schied eine vereinfachte Änderung des Planentwurfes aus. Eine erneute öffentliche Auslegung ist erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Einleitung eines neuen Verfahrens durch einen Aufstellungsbeschluß erfolgt.

Hierdurch wird sichergestellt, daß die in der Zwischenzeit novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer neuesten Fassung Anwendung findet.

Aufgrund der bestehenden Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt wurde auch vom Städtebaurecht ein Beitrag zur Bewältigung dieser Probleme erwartet.

Die planungsrechtliche Grundlage hierzu ist vom Gesetzgeber mit dem Art. 2: Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990 geschaffen worden.

Da der vorliegende Bebauungsplan, wie unter Pkt. 1.3 ausgeführt, der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, sollen nunmehr auch die Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG Anwendung finden.

Auf die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist verzichtet worden, da diese im vorherigen Verfahren durchgeführt worden ist und keine neuen Erkenntnisse zu erwarten waren.

5. Planinhalt

5.1 Wohnbebauung

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der das Gelände als Wohnbaufläche darstellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen nördlich und südlich der Krockhausstraße reine Wohngebiete vor. Die vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich durch Festsetzung von Art und Maß

der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Einhaltung der entsprechenden Obergrenzen der BauNVO auch so sichergestellt ist.

Die Festsetzung reines Wohngebiet für die Bebauung nördlich der Krockhausstraße entspricht den gegenwärtigen Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB.

Südlich der Krockhausstraße ist eine lockere eingeschossige Bebauung vorgesehen, die sich der an der Krockhausstraße vorhandenen, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung angleicht.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von ca. 35 Einfamilienhäusern, von denen die meisten als Einzelhäuser zu bauen sind. Zwei Doppelhausgruppen sind im Bereich der sich teilenden Erschließungsstraße vorgesehen.

Dadurch wird die Großzügigkeit des bisherigen Siedlungscharakters der Gebäude südlich der Krockhausstraße fortgesetzt, auch wenn die Grundstücke selbst kleiner werden. Die hohe Wertigkeit der vorhandenen Bebauung bleibt erhalten und wird unterstrichen.

Gestalterische Vorschriften sollen dazu beitragen das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu stören. Darüber hinaus soll sich die Neubebauung harmonisch an

die vorhandene Flachdachbebauung (Krockhausstr. Nr. 13 bis Nr. 31) anschließen.

Durch den Bebauungsplan scheiden die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zur Naherholung für die Weitmarer Bevölkerung aus und werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Der Bevölkerung des Stadtteils Weitmar stehen jedoch die unter 5.2 erwähnten, hervorragenden Naherholungsgebiete zur Verfügung. Die im Plan ausgewiesenen Grünverbindungen ermöglichen einen Einstieg in das zusammenhängende Grünflächensystem der Stadt Bochum, welches das regionale Grünflächensystem ergänzt.

Der im Bebauungsplan vorgesehenen Inanspruchnahme von Freiflächen für eine Bebauung ist daher Vorrang vor einer Freiflächennutzung eingeräumt worden.

.1.1 Gestaltung

Es war beabsichtigt, für den Südteil des Plangebietes gestalterische Vorschriften nach § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in einer eigenständigen Gestaltungssatzung, parallel mit dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan zu erlassen.

Von der Festsetzung gestalterischer Vorschriften in einer eigenständigen Gestaltungssatzung wird Abstand genommen. Diese Vorschriften sollen nunmehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise bietet der § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden.

Von dieser Ermächtigung hat das Land Nordrhein-Westfalen mit dem § 81 Abs. 4 BauO NW Gebrauch gemacht. Danach können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bebauungspläne einschließlich ihrer Genehmigung oder Anzeige (§§ 1 - 13 BauGB) sowie über die Wirksamkeitsvoraussetzungen (§§ 214 - 216 BauGB) anzuwenden.

Die gestalterischen Regelungen für den Südtteil des Plangebietes beschränken sich auf die Festlegung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Firsthöhe. Die Höhe baulicher Anlagen und somit auch die Firsthöhe wurde über die Novellierung der BauO NW 1968, 1977 und 1990 in ihrer Bedeutung als Höhenbestimmungsmaß für die baulichen Anlagen neben der Zahl der Vollgeschosse angehoben.

Die Möglichkeit, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, ist nunmehr gleichrangig neben die sonstigen Festsetzungsmöglichkeiten gestellt worden.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Firsthöhe bietet somit der § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO.

Ortsbaurechtliche Gestaltungssatzungen dürfen keine irgendwie gearteten Zulässigkeitsregelungen über das

Maß der baulichen Anlagen enthalten, da insoweit die bundesrechtlichen Vorschriften des Planungsrechtes allein maßgeblich sind.

Diese Regelungen bzgl. der Firsthöhe müssen somit in jedem Fall im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen werden.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Somit müssen diese Regelungen ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen werden.

Demgegenüber bietet der § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW die Rechtsgrundlage für Regelungen über die Dachform und die Dachneigung.

Entsprechende Vorschriften können wahlweise als selbständige Satzung beschlossen werden oder auch gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Festsetzungen dieses Planes.

In dem vorliegenden Falle würde es sich aus Gründen der Übersichtlichkeit und somit auch aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit nicht anbieten, die gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Firsthöhe und der Firstrichtung im Bebauungsplan zu treffen, für die übrigen gestalterischen Festsetzungen jedoch eine eigenständige Satzung zu erlassen.

Daher sollen nunmehr sämtliche gestalterischen Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

In der letzten Zeit ist wiederholt Unverständnis gegenüber detaillierten gestalterischen Festsetzungen, insbesondere für neue Einfamilienhausgebiete, geäußert worden.

Einerseits werden Gestaltungsvorschriften als Bevormundung des Bürgers, als Regelungsperfektionismus der Verwaltung, als kostensteigernder Faktor beim Bauen sowie als Hindernis für neue Bauformen zur Nutzung von alternativen Energiequellen angesehen.

Andererseits wird jedoch oftmals vom gleichen Personenkreis, der Gestaltverlust der Neubaugebiete kritisiert.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.

Die vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt bewirken, daß sich die geplante Bebauung den vorhandenen Gebäuden anpaßt und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

Darüber hinaus verbleibt den einzelnen Bauherren ein genügend großer individueller Gestaltungsspielraum.

Für die in dem Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Bereich wird für die Gebäude eine maximale Firsthöhe festgelegt. Da es sich in den betroffenen Bereichen um bewegtes Gelände handelt, wird die Höhenfestsetzung unmittelbar auf NN bezogen. Dieses entspricht im Mittel einer maximalen Firsthöhe von 6,3 m über vorhandener Geländeoberfläche.

Hiermit soll die harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt werden.

Weiterhin sollen die nördlich und südlich der Planstraße vorgesehenen eingeschossigen Gebäude Satteldächer erhalten.

In Einfamilienhausgebieten prägt das Dach ein Gebäude am stärksten. Seine gestaltbestimmenden Merkmale sind insbesondere die Form und die Neigung.

Das Vorherrschen einer einheitlichen Dachform für die Wohngebäude bewirkt Ruhe und Kontinuität. Das Nebeneinander von Flach-, Sattel- und Walmdächern in unmittelbarer Nachbarschaft wirkt störend.

Die Dachneigung ist auf 22 ° festgelegt worden. Dieser Neigungswinkel läßt den Fachregeln des Dachdeckerhandwerkes entsprechend noch eine Ziegeleindeckung ohne besondere Mehraufwendungen, wie Schalung und Abdichtung, zu.

Einer befürchteten Monotonie wird durch die unterschiedliche Ausbildung in Detailpunkten (Dachüberstand, Trauf- und Ortgangausbildung) sichergestellt.

Da die vorhandene Gebäudereihe südlich der Krockhausstraße bereits zweigeschossig ist, soll die bestehende Flachdachsituation festgeschrieben werden.

Durch die Abstufung von Norden nach Süden - zweigeschossig mit Flachdach und eingeschossige mit flachgeneigtem Satteldach plus maximaler Gebäudehöhe - wird ein Einfügen in das Landschaftsbild erzielt und die nachbarlichen Belange werden in ausreichendem Maße gewürdigt.

Einen rechtlich gesicherten Anspruch auf unverbaubare Sicht nach Süden auf die Waldkulisse können die Anlieger nicht geltend machen. Diese ist auch bereits heute schon teilweise durch Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken eingeschränkt.

Im westlichen Planbereich sind Gebäude mit Satteldächern vorhanden, entsprechend sollen dort auch Satteldächer für die Alt- und Neubebauung festgelegt werden.

Das Grundstück Krockhausstraße Nr. 79 a, welches sich im Hintergelände befindet, besitzt z. Z. ein Flachdach. Die hierdurch auftretende gestalterische Problematik und Situation des Einzelgrundstückes hinsichtlich einer höheren Bebauung der Nachbargrundstücke erscheint aufgrund der lockeren Bebauung mit Einzelhäusern vertretbar. Sofern das Gebäude Krockhausstraße Nr. 79 a nachträglich mit einem Satteldach versehen werden soll, gelten die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Stellung der Gebäude wird mit Hilfe der Hauptfirstrichtung so festgelegt, daß diese überwiegend parallel zu den Höhenlinien verläuft. Hierdurch fügen sich die Gebäude harmonischer in das bewegte Gelände ein. Eine Störung des Landschaftsbildes wird somit vermieden.

Darüber hinaus ist die Stellung der Gebäude ein beherrschendes Merkmal für das Erscheinungsbild einer Siedlung. Das unabgestimmte Nebeneinander von traufen- bzw. giebelständigen Gebäuden würde störend auf das anzustrebende Straßenbild wirken. Es kommt kein Gleichklang der Gebäude zustande, man kann nicht von einem geordneten Städtebau sprechen.

1.2 Grünflächen

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen - Parkanlagen - dienen der Naherholung und stellen eine

Verbindung zwischen dem Zentrum von Weitmar-Mark und dem städtischen Grün- und Freiflächensystem her, zu dem auch das Landschaftsschutzgebiet "Haarkamps Feld" gehört.

Desweiteren bilden diese eine Übergangszone von den privaten Hausgärten zu den südlich angrenzenden Waldgebieten.

Die öffentlichen Grünflächen haben aufgrund ihrer Lage einen besonderen ökologischen Wert, da sie Ausgleichsfunktionen übernehmen können. Sie sind mit Ausnahme des Kinderspielplatzes als Streuobstwiese zu gestalten.

Die im südöstlichen Teilbereich liegende Parkanlage erhält einen Anschluß an den östlichen Wendekreis. Hierdurch entsteht eine fußläufige Verbindung von der nördlichen Krockhausstraße durch das Neubaugebiet zu der neu anzulegenden Parkanlage am südlichen Rand des Plangebietes.

Diese Maßnahme soll Erholungssuchenden die Möglichkeit geben das Naherholungsgebiet Weitmarer Holz, welches eine Verbindung zum Ruhrtal darstellt, auf kurzem Wege zu erreichen.

Als weitere Naherholungsgebiete stehen die Gebiete "Henkenberg" und "Bliestollental" zur Verfügung.

In der nordöstlich vorgesehenen Parkanlage ist ein Spielplatz mit ca. 2.000 m² ausgewiesen. Es handelt sich um einen Spielbereich der Kategorie B, der die Versorgung für diesen Wohnbereich sichern soll und

vorzugsweise für Kinder im schulpflichtigen Alter bestimmt ist (bis max. 16 Jahre). Die Ausweisung des Spielplatzes folgt der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Zur Vermeidung von Störungen der angrenzenden Wohnbebauung wird diese durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen vom Spielplatz getrennt.

5.3 Fläche für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte

Auf dem Grundstück Krockhausstr. 68 unterhalten die Stadtwerke Bochum eine Transformatorenstation. Die Fläche wird als Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt. Die Zuwegung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers gesichert.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern vorhandene bzw. geplante Kanäle und Leitungen und deren Schutzstreifen sowie die Erschließung einzelner Grundstücke.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Krockhausstraße. Der nördlich des Einmündungsbereiches der Krockhausstraße in die Kemnader Straße liegende Verkehrsknotenpunkt Markstraße/Kemnader Straße/Roomersheide/ Karl-Friedrich-Straße bindet das Plangebiet günstig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchaus noch als befriedigend zu bezeichnen, obwohl das Wohngebiet nach den VRR-Richtlinien als nicht erschlossen gilt.

- Nach diesen Richtlinien gilt ein Gebiet als erschlossen, wenn mind. 80 % seiner Flächen innerhalb eines 400 m Radius einer Haltestelle liegen.

Die Flächen des Plangebietes Krockhausstraße liegen zu mehr als die Hälfte außerhalb des Einzugsbereiches der Haltestelle Kemnader Straße der Linie 349.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straße, die zwischen den Häusern 23 und 25 rechtwinklig von der Krockhausstraße abzweigt. Nach ca. 60 m teilt sie sich in eine östliche und westliche Stichstraße, die mit Wendemöglichkeiten enden.

Diese Lösung beruht auf den topographischen Gegebenheiten und ist die verkehrstechnisch sinnvollste, auch wenn die Längsneigung gegenüber anderen Alternativen geringfügig zunimmt, da sie das Neubaugebiet mittig erschließt, der Verkehr somit auf kürzesten Wegen auf die Krockhausstraße geführt wird.

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Linienführung, die die Erschließungsstraße in einem spitzen Winkel von Südwesten auf die Krockhausstraße führen sollte, hat die neue Lösung den Vorteil, daß im Einmündungsbereich besser zugeschnittene Grundstücke entstehen.

Der Nachteil der geringfügigen Inanspruchnahme des Grundstücks 23 wird dadurch voll ausgeglichen.

Weiterhin grenzen die Grundstücke 25 - 25 b im rückwärtigen Bereich nicht mehr an die Planstraße, so daß mögliche Verkehrsgeräusche für die Gebäude gemindert werden.

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt erfolgen. Die Höhenlage wird in einem gesonderten Höhenplan festgelegt.

Der im südwestlichen Bereich vorhandene Privatweg wird als private Straßenverkehrsfläche des Grundstücks Gemarkung Stiepel, Flur 23, Flurstück 179 festgesetzt. Zusätzlich zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum sowie zum Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - wird die private Straßenverkehrsfläche entsprechend der bestehenden Rechtslage mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Gemarkung Stiepel, Flur 23, Flurstücke 97, 177 und 178 belastet.

7. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Bochum-Rauendahl, die schon bei Trockenwetter bis an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit ausgelastet ist. Die biologische Behandlung des 2-fachen Trockenwetterzuflusses im Regenwetterfall ist bei weitem nicht gewährleistet. Aus diesem Grunde hat der Regierungspräsident Arnsberg die vom Ruhrverband bis zum 31.12.1992 beantragte Einleitungserlaubnis jedoch nur bis zum 31.12.91 befristet.

Durch die Maßnahmen

a) "Klärwerk Hattingen, Erweiterung"

b) "Klärwerk Hattingen, Anschluß Bochum-Rauendahl,
1. Bauabschnitt"

soll die Kläranlage Bochum-Raudendahl aufgegeben und das anfallende Abwasser in Hattingen behandelt werden. Die Bauarbeiten zu a) wurden im Sommer 1989 begonnen, und mit Fertigstellung des 2. Bauabschnitts Ende 1991 ist eine grundlegende Voraussetzung der Sanierung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Rauendahl gegeben.

Parallel dazu soll die Maßnahme b) durchgeführt werden. Mit den Bauarbeiten wird im April/Mai 1991 begonnen, so daß auch die 2. Voraussetzung zur Aufgabe der Kläranlage Bochum-Rauendahl Ende 1991/Anfang 1992 erfüllt sein wird.

Vor Ablauf der bestehenden Einleitungserlaubnis (31.12.1991) und Fertigstellung der o. a. Maßnahmen ist eine weitere Belastung der Kläranlage auszuschließen.

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen dürfte sich das kaum auswirken, da bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes, Genehmigung von Bauanträgen und Fertigstellung der Gebäude, der Ausbau der Kläranlage Hattingen bis Ende 1991/Anfang 1992 abgeschlossen sein wird.

Ggf. kann durch Auflagen in den Baugenehmigungen sichergestellt werden, daß ein Bezug der Häuser und somit Anschluß an das Entwässerungssystem nicht vor Ende 1991/Anfang 1992 stattfinden wird.

Darüber hinaus ist eine Versickerung des Niederschlagswassers geplant.

Da es rechtlich ungeklärt ist, ob eine diesbezügliche Regelung durch den Bebauungsplan möglich ist, soll diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Von der Versickerung des Niederschlagswassers muß lediglich der Straßenabfluß aufgrund seiner Verschmutzung oder Verschmutzungsgefahr (Öl, Tausalz, Reifenabrieb, ...) ausgenommen werden.

8. Umweltschutz

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Gleichwohl werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Da der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, der die Fläche als Wohnbaufläche darstellt, stellt sich die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit der bisher als Acker genutzten Fläche nicht mehr. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die diesbezüglichen umweltrelevanten Aspekte in die Abwägung und Entscheidung eingeflossen.

8.1 Berührte Umweltbereiche

- Boden/Altlasten -

Gemäß Freiflächenplan der Stadt Bochum ¹⁾ handelt es sich bei dem Bodentyp des derzeit noch unbebauten Teiles des Plangebietes um Löß-Braunerden, z. T. mit Verwitterungslehmen, bei der Bodenart um feinsandigen, schluffigen Lehm, der im Untergrund grusig ist. Das Nährstoffangebot, die Wasserkapazität und die Wasserdurchlässigkeit wird mit mittel bezeichnet. Das Plangebiet gehört nicht zu den landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodengüte (Bodenwertzahl > 70 und Mindestflächengröße von 5 ha).

Die Oberbodenfunktionen mit ihren positiven physikalisch-mechanischen sowie chemisch-biologischen Eigenschaften existieren im bisher unbebauten Teil des Plangebietes zwar noch, sind jedoch durch die Folgen intensiver agrarwirtschaftlicher Produktion stark beeinträchtigt. Auch ohne nähere Untersuchungen kann daher vermutet werden, daß die ökologischen Regelungsfunktionen des Oberbodens stärker und - wahrscheinlich - auch nachhaltig belastet sind.

Es ist wohl nicht auszuschließen, daß auch ohne eine Bebauung des Plangebietes die derzeitigen Oberbodenfunktionen als Folge der Intensivbewirtschaftung auf Dauer eingeschränkt sein werden.

1) Stadt Bochum: Freiflächenplan, 1981

Die zusätzliche Bodenversiegelung durch das geplante Wohngebiet ist verhältnismäßig gering. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke von 60 % wird aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte kaum ausgenutzt werden.

Desweiteren ist der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße mit 7,0 m Breite auf ein angemessenes Mindestmaß reduziert worden.

Der durch das geplante Wohngebiet (17.400 m²) und die geplante Erschließungsstraße (3.300 m²) maximal 20.700 m² neu versiegelten Fläche, stehen minimal 21.600 m² unversiegelte Flächen gegenüber (unversiegelte Fläche der Baugrundstücke: 11.600 m²; Parkanlage: 8.000 m²; Spielplatz: 2.000 m²).

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht vorhanden, da keine gewerbliche oder industrielle Vornutzung erfolgt ist. Desgleichen sind keine Vorkehrungen zum Schutz des Bodens erforderlich, da lediglich eine Wohnbebauung vorgesehen ist und eine geordnete Entsorgung der Abwässer und der Haushaltsabfälle erfolgen wird.

- Wasser -

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Freiflächenplan > 20 dm. Der ökologische Feuchtegrad wird mit "frisch" bezeichnet. Eine Bedeutung für die Grundwassererneuerung wird dem Plangebiet nicht zugesprochen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird weder die Temperatur des Grundwassers verändert, noch wird es durch Schadstoffeinträge in den Boden belastet.

Durch den Anschluß des neuen Baugebietes an das öffentliche Kanalnetz ist eine schadlohe Beseitigung des Schmutzwassers sichergestellt.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Bodenversiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate nicht spürbar reduziert. Darüber hinaus ist eine Versickerung des Niederschlagwassers geplant. Da es rechtlich ungeklärt ist, ob eine diesbezügliche Regelung durch den Bebauungsplan möglich ist, soll diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Von der Versickerung des Niederschlagwassers muß lediglich der Straßenabfluß aufgrund seiner Verschmutzung oder Verschmutzungsgefahr (Öl, Tausalz, Reifenabrieb,...) ausgenommen werden.

- Luft -

Die geplanten Wohngebäude sollen mit Gas beheizt werden. Die Luftverunreinigung fällt somit geringer aus als bei der Verwendung anderer fossiler Brennstoffe.

Die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs aufgrund der Planrealisierung und die hiermit verbundenen Luftverunreinigungen sind unbedeutend.

- Klima -

Im Freiflächenplan wird der derzeit unbebaute Teil des Plangebietes als Fläche mit Leistungsvermögen (Sekundärstufe) bzgl. des klimaökologischen Ausgleichspotentials eingestuft.

Hierunter werden alle zusammenhängenden bewachsenden Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und Wasserflächen verstanden, denen ein ausgleichender

Effekt auf die stadtbedingten negativen Modifikationen des Lokalklimas zugeschrieben werden kann und die eine Mindestgröße von 2,5 ha aufweisen.

Das Meso- und Makroklima ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Das Temperaturverhalten des unbebauten Teiles des Plangebietes weist, wie Ackerflächen generell, deutliche Unterschiede im Tagesverlauf auf. Die Fläche erwärmt sich durch die Sonneneinstrahlung, die bis in den Erdboden eindringen kann, im Tagesgang sehr schnell. Die Spitzentemperaturen der Stadt werden jedoch nicht erreicht. Bei Nacht kühlt sich die Fläche schnell beträchtlich ab, und es bilden sich in Strahlungsnächten bei geringer Luftbewegung Kälteflutschichten, wobei dieser abkühlende Effekt jedoch vorwiegend auf die Fläche selbst beschränkt bleibt. Nur bei Luftbewegungen wird die Temperaturdifferenz zu dem umliegenden Straßen- und Häuserraum durch Verwirbelung ausgleichend beeinflusst.

Bedeutsame Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch eine weitere Bebauung des Plangebietes sind somit ausgeschlossen.

- Biotop und Artenvorkommen -

Die für die Wohnbebauung bestimmte Ackerfläche ist bekannt als Überwinterungsfläche für Amphibien.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft jedoch genügend gleichwertige Flächen bestehen, ist dieses von untergeordneter Bedeutung.

Darüber hinaus sind weite Fläche der Umgebung Lebensraum für Amphibien, die sich während der bekannten Zeiten auf Wanderung begeben. Diese Wanderung führt auch über die Krockhausstraße hinweg.

Aufgrund der lediglich geringen Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Krockhausstraße durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird dieser Konflikt durch den Bebauungsplan weder geschaffen noch verschärft.

Da die Krockhausstraße sowohl durch Durchgangsverkehr als auch durch Anliegerverkehr genutzt wird, ist eine vollständige Unterbindung des Durchgangsverkehrs durch bauliche Maßnahmen nicht möglich.

- Wald -

Die Bedeutung des Waldes als natürliche Lebensgrundlage gebietet seinen Erhalt und die Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner vielfältigen Funktionen. Dabei soll bei der Bauleitplanung im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden. Dieser Abstand wird mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches östlich des östlichen Wendekreises eingehalten. Da hiervon lediglich ein Gebäude betroffen ist, ist eine gegenseitige Beeinträchtigung zwischen der Wohnbebauung und dem Wald dennoch ausgeschlossen. Darüber hinaus ist durch die geplanten öffentlichen Grünflächen südlich der vorgesehenen Wohnbebauung tlw. eine Schutzzone zum Wald ausgebildet.

- Landschaftsbild -

Die neu zu erstellenden Gebäude sollen freistehend in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Gestalterische Vorschriften sind wie unter Pkt. 5.1.1 ausgeführt bzgl. der Stellung der baulichen Anlagen, der Firsthöhe, der Dachform und der Dachneigung beab-

sichtigt. Ziel ist ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das Landschaftsbild.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die aufgrund des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnbebauung gilt gem. § 8 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 3 Landschaftsschutzgesetz NW nicht als Eingriff in die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Dennoch ist aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit eine Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der Erhalt von Lebensräumen erforderlich.

Von besonderer Bedeutung ist daher die im Plan vorgesehene öffentliche Grünfläche zwischen dem Waldbestand und der geplanten Bebauung.

Diese hat aufgrund ihrer Lage einen besonderen ökologischen Wert, da sie Ausgleichsfunktionen übernehmen kann. Diese Grünfläche ist als Streuobstwiese zu gestalten. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Kinderspielplatzes.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten, vorrangig heimischen Gehölzen zu erstellen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Straßenbäume zu pflanzen.

Mit Hilfe dieser Maßnahme ist der als Eingriff zu wertende Bau der geplanten Erschließungsstraße ausgeglichen.

Flächenbilanz

Fläche der Erschließungsstraße	ca. 3.300 m ²
--------------------------------	--------------------------

Grünfläche: 1. Fläche südwestliches Plangebiet	
---	--

ca. 3.590 m ²

2. Fläche südöstliches Plangebiet (ohne Spielplatz)	
---	--

ca. 3.520 m ²

3. Kinderspielplatz	
---------------------	--

ca. 1.900 m ²

Kompensationsfähige Grünfläche	
--------------------------------	--

<u>ca. 7.110 m²</u>

.3 Gesamtbewertung

Aufgrund der starken Nachfrage und des unzureichenden Angebots an Baugrundstücken, ist die Inanspruchnahme von Freiflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und den wohngebietsbezogenen Infrastruktureinrichtungen und zentralen Einrichtungen in den Zentren günstig zugeordnet sind, für Wohnbebauung nach landes- und regionalplanerischen sowie stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen sinnvoll.

Demgegenüber kommt aber auch dem Schutz der Umwelt eine besondere Bedeutung zu.

Zu berücksichtigen ist jedoch, daß es sich bei dem bisher unbebauten Bereich des Plangebiets bedingt durch seine natürlichen Eigenschaften und seine derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht um eine ökologisch so wertvolle Fläche handelt, die unbedingt erhalten werden muß.

Einzelne Umweltbereiche werden lediglich geringfügig

beeinträchtigt. Die Lebensfähigkeit des Gesamtkomplexes einzelner Ökosysteme ist auch weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden und der Auflage, bei der Gestaltung eine harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu erzielen, ist eine Verträglichkeit gegenüber der angrenzenden freien Landschaft und den Forstflächen gegeben. Zwischen dem vorh. Wald und den geplanten Hausgärten ist eine Grünfläche geplant, die eine gewisse Pufferwirkung zwischen intensiv und extensiv genutzten Erholungsbereichen bildet.

Aber auch aus ökologischer Sicht trägt solch eine breite Randzone zur Vernetzung einzelner Lebensräume bei. Aufgrund wachsenden Umweltbewußtseins bei Gartenbesitzern hinsichtlich der Anwendung von Pestiziden läßt sich die Einfamilienhausbebauung mit großen Gärten und entsprechenden Eingrünungen durchaus als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bezeichnen.

Die Bedenken gegen eine Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche werden daher zurückgestellt.

9. Planerischer Immissionsschutz

- Verkehrslärm -

In mehreren Ausschnittszählungen ist die Verkehrsstärke auf der Krockhausstraße ermittelt worden. Beispielhaft sind für einige Gebäude die Mittelungspegel errechnet worden. Diesen Diagnosen wurden zwei Prognosen gegenübergestellt. Zum einen mit Durchgangsverkehr, zum anderen ohne Durchgangsverkehr.

Der Anstieg der Geräuschpegel liegt tlw. unter der Wahrnehmbarkeitsgrenze, in allen Fällen aber unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung, die für reine und allgemeine Wohngebiete Werte von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts vorsieht.

- Sportanlagenlärm -

Die Konfliktsituation zwischen der nördlich der Krockhausstraße liegenden Wohnbebauung und den nördlich davon liegenden Sportanlagen wird durch den Bebauungsplan weder geschaffen, noch verschärft.

Bereits heute gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dortmund hat durch Schallpegelmessungen und entsprechende Berechnungen ermittelt, daß vor den Wohnhäusern nördlich der Krockhausstraße der Lärmimmissionswert von 50 dB (A) tagsüber durch den von den Sportanlagen ausgehenden Lärm eingehalten wird.

Falls durch den Spielbetrieb und den damit verbundenen Begleiterscheinungen oder durch anlagenbedingten Kraftfahrzeugverkehr in den täglichen Ruhezeiten oder nach 22.00 Uhr Lärmbelästigungen entstehen sollten, sind entsprechende Auflagen zur Einschränkung der Spielzeit möglich.

9. Hinweise und Kennzeichnung

Der Regierungspräsident Münster hat als zuständige Luftfahrtbehörde darauf hingewiesen, daß mit evtl. Lärmbelästigungen durch den ca. 3,5 km nördlich

gelegenen Hubschraubersonderlandeplatz "Bergmannsheil" gerechnet werden müsse.

In den Bebauungsplan sollen folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen werden:

Hinweise

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Kennzeichnung

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. 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 BauGB).

10. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planung erfordert tlw. eine Neuordnung der Grundstücke. Deshalb erfolgte mit dem Auslegungsbeschluß eine Umlegungsanordnung für den südlich der Krockhausstraße gelegenen Teilbereich.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche

- Bestand	51.000 m ²
- Planung	29.000 m ²

Öffentliche Grünflächen

- Parkanlagen	8.000 m ²
- Spielplatz	2.000 m ²

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Bestand	6.700 m ²
- Planung	<u>3.300 m²</u>

insgesamt 100.000 m²

12. Kosten

Öffentliche Grünflächen

- Parkanlagen

Erwerb und Ausbau inkl.
Ausgleichsmaßnahmen ca. 250.000 DM

- Spielplatz

Erwerb und Ausbau ca. 150.000 DM

insgesamt ca. 400.000 DM

Öffentliche Straßenverkehrs-
flächen

(Dertmanns Feld)

Erwerb und Ausbau ca. 600.000 DM

Die erschließungsbeitragsfähigen Kosten sollen zu 90 %
durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Bochum, den

Baudezernent

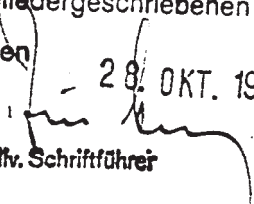
Leiter des Planungsamtes

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den

28. OKT. 1991


Stellv. Schriftführer