

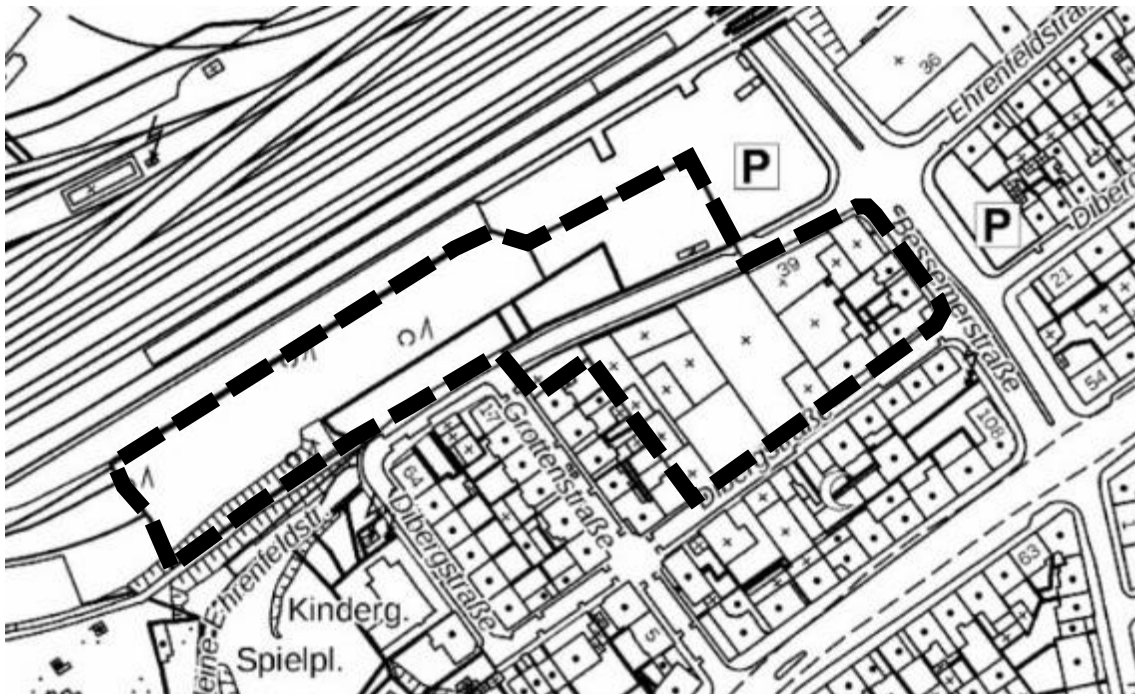
Bebauungsplan Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss

[08.05.2020]



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.	BESTANDSANALYSE	5
3.1	Situation im Plangebiet	5
3.1.1	Historische Entwicklung	5
3.1.2	Städtebauliche Struktur	6
3.1.3	Nutzungsstruktur	7
3.1.4	Freiraum und Grünflächen	7
3.2	Verkehr und Erschließung	8
3.3	Ver- und Entsorgung.....	9
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.5	Angrenzende Bebauungspläne.....	10
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
4.1	Landesentwicklungsplan.....	10
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan.....	11
4.3	Ziele der Stadtentwicklung.....	11
4.3.1	Masterplan Einzelhandel.....	11
4.3.2	Strategische Umweltplanung	11
4.4	Fachplanungen.....	13
4.4.1	Landschaftsplan	13
4.4.2	Mobilitätskonzept.....	13
4.4.3	Luftreinhalteplan	13
4.4.4	Lärmaktionsplanung	13
4.4.5	Spielleitplanung	14
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
6.	VERKEHRSKONZEPT	17
7.	FREIRAUMKONZEPT	17
8.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	18
9.	PLANINHALT	20
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	20
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
9.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet	20
9.1.1.2	Mischgebiet	21
9.1.1.3	Sonstiges Sondergebiet.....	23
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
9.1.2.1	Grundflächenzahl	24
9.1.2.2	Höhe baulicher Anlagen	26
9.1.2.3	Vollgeschoss, Geschossfläche und Geschossflächenzahl	29
9.1.3	Bauweise	35
9.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	35
9.1.5	Abstandsflächen	39
9.1.6	Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	40
9.1.7	Verkehrsflächen.....	44
9.1.8	Flächen für Wald	46

9.1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	46
9.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
9.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	54
9.2.1	Dachformen und Dachgestaltung.....	54
9.2.2	Standorte und Gestaltung von Abfallsammelbehältern	56
9.2.3	Gestaltung von Stellplätzen	56
9.2.4	Werbeanlagen	57
9.3	Kennzeichnungen	58
9.3.1	Altlasten.....	58
9.3.2	Bergbau.....	59
9.4	Hinweise	60
9.4.1	Bodendenkmalpflege	60
9.4.2	Kampfmittel.....	61
9.4.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	62
9.4.4	Luftschutzzollen	63
9.4.5	Bergbaubedingte Grubengase	63
9.4.6	Bodenmaßnahmen und Baugrund	63
9.4.7	Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719	64
9.4.1	Schallschutzbescheinigung der Außenwohnbereiche nach DIN 12354-3.....	64
9.4.2	Waldumwandlung	65
9.4.3	Rücksichtnahmegebot Deutsche Bahn	66
9.4.4	Städtebaulicher Vertrag	66
9.4.5	Geförderter Wohnungsbau	67
9.4.6	Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften	67
10.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	67
11.	FLÄCHENBILANZ	68
12.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	68
12.1	Erschließung/Erschließungsvertrag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
12.2	Bodenordnung	68
12.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	68
12.4	Kosten	68
12.5	Verträge.....	69
12.5.1	Erschließungsvertrag	69
12.5.2	Städtebaulicher Vertrag	69
13.	GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN	69
13.1	Schalltechnische Untersuchung	70
13.2	Verkehrsuntersuchung.....	72
13.3	Boden- und Baugrunduntersuchung	74
13.4	Gutachterliche Stellungnahme Bergbau.....	74
13.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)	74
13.6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	75

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das rund 16.900 m² große Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ehrenfeldes, unmittelbar südlich der S-Bahnhaltestelle „Bochum-Ehrenfeld“ und ist rund 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Bessemerstraße,
- im Süden durch die Dibergstraße, Kleine Ehrenfeldstraße bzw. westliche Ehrenfeldstraße,
- im Westen durch die Wohngrundstücke der Grottenstraße bzw. die Wald- und Freiflächen der Kleingartenanlage Bergmannsheil sowie
- im Norden durch die Bahnanlagen Essen-Bochum, den S-Bahnhof Ehrenfeld sowie eine Park+Ride-Anlage (P+R) der Deutschen Bahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in der Gemarkung Wiemelhausen, Flur 3, in Gänze die Flurstücke 52, 58, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 281, 315, 334, 335, 336, 338 und 339. Die Lage ist dem Übersichtsplan und die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Das Plangebiet ist südlich der Ehrenfeldstraße bereits weitgehend durch Gebäude des Maschinenbaubetriebs „Mönninghoff“ sowie durch Mehrfamilienhäuser bebaut. Das Mehrfamilienhaus Dibergstraße 30 (Flurstücke 66, 67 und 70) ist nicht im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff. Die Betriebsbereiche nördlich der Ehrenfeldstraße werden als Anlieferzone und betriebszugehörige Stellplätze genutzt. Die hieran westlich angrenzenden, im Eigentum der Maschinenfabrik stehenden Flächen, unterliegen bisher keiner baulichen Nutzung und sind mit einer teils dichten Vegetation aus Pioniergehölzen und Bäumen bestanden. Längs der Bahntrasse verläuft eine Wegetrasse, welche im weiteren westlichen Verlauf zur Dauerkleingartenanlage Bergmannsheil führt.

Die Bessemerstraße übernimmt die Haupteerschließungsfunktion für das Plangebiet. Die bisher durch Betriebsflächen abgebundene Ehrenfeldstraße (Privatstraße) soll wieder öffentlich gewidmet werden und zusätzliche öffentliche Erschließungsfunktionen übernehmen.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Stadtbereich des Bebauungsplanes dominieren bis zu viergeschossige Blockrandbebauungen das Stadtbild. Die Bereiche im Umfeld der Bessemerstraße und Dibergstraße sind zum überwiegenden Teil wohnbaulich vorgeprägt, das weitere Umfeld ist insbesondere im Bereich der Bahnanlagen mit großflächigen Gewerbebauten durchwachsen, sodass insgesamt eine heterogene Nutzung des Stadtquartiers vorliegt. Die Blockrandbebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Wohngebäuden, teilweise mit gewerblicher Erdgeschossnutzung.

Das zwischen Dibergstraße und Ehrenfeldstraße gelegene Plangebiet mit rund 1,7 Hektar wird zum überwiegenden Teil von der Maschinenfabrik Mönninghoff gewerblich genutzt und ist im Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung nahezu vollflächig bebaut bzw. versiegelt. Im untergeordneten Rahmen ist im Plangebiet, an der Bessemerstraße, auch Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Die Maschinenfabrik liegt als städtebaulicher Fremdkörper inmitten der sonst wohnbaulich dominierten Blockrandbebauung.

Die Betriebsflächen zwischen Ehrenfeldstraße und Dibergstraße sowie die nördlich angrenzenden Rangier- und Parkplatzflächen des Betriebes liegen im Bereich des einfachen

Bebauungsplanes Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - und sind dort seit 2005 als Gewerbeflächen festgesetzt. Der nordwestliche Planbereich befindet sich bisher nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage inmitten eines gewachsenen Quartiers sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Betrieb eingeschränkt. Daher wird eine Standortverlagerung der Maschinenfabrik angestrebt. Mit der künftigen Standortverlagerung können die Flächen des Plangebietes für die Fortentwicklung des Quartiers mit einer bedarfsgerechten, durchmischten Nutzung aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen freigemacht sowie insbesondere die bestehende Blockrandbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die künftig brachliegenden Flächen bereits heute eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung vorzubereiten.

Für den Betrieb selbst eröffnen sich mit der projektierten Standortverlagerung nach Bochum-Wattenscheid unternehmenssichernde Perspektiven. Der zukünftige Neustandort der Maschinenfabrik befindet sich nicht im räumlichen oder sachlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet vornehmlich eine bedarfsgerechte, durchmischte Nutzung aus nicht störenden Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen vor. Für die gewerblichen Nutzungen sind vornehmlich Dienstleistungs- und Büronutzungen, Praxen oder Hotellerie angedacht. Das Plangebiet wird in eine nördliche „Büro“-Zeile entlang der Bahntrasse (nördlich der Ehrenfeldstraße) und eine gemischt genutzte Blockrandbebauung (südlich der Ehrenfeldstraße) unterteilt. Die Planung soll sich dabei an den bestehenden städtebaulichen Typologien orientieren. Die nördliche Büro-Zeile bildet von der Bahntrasse aus betrachtet einen städtebaulichen Auftakt in das Stadtzentrum, gleichzeitig erhält die bestehende Siedlungstypologie des Quartiers gegenüber den Gleisanlagen einen städtebaulich sinnvollen Abschluss.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist die konkrete Entwicklung der o.g. Ziele nicht möglich. Um die städtebaulichen Ziele der Planung erreichen und die städtebauliche Ordnung sicherstellen zu können, besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Das Quartiersumfeld ist durch eine typische Blockrandbebauung geprägt. Der für die Gründerzeit typische Stadtgrundriss lässt sich noch heute deutlich ablesen. Für das Umfeld des Plangebietes besteht noch heute ein rechtskräftiger Fluchtlinienplan aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Die Flächen des Geltungsbereichs waren seit der Industrialisierung Bochums einer intensiven gewerblich-industriellen Nutzung unterworfen. Die Maschinenfabrik Mönninghoff weist einen über 100-jährigen Standortbezug zum Plangebiet auf. Historischen Luftbildern kann man entnehmen, dass der Eisenbahnbetrieb ehemals einen größeren Anteil innehatte; die Betriebsflächen der Maschinenfabrik verfügten über mehrere Betriebsgleise. Die historische Entwicklung von schienen-affinem Gewerbe lässt sich ebenfalls in der Siedlungsstruktur von

Bochum deutlich ablesen; im Nahbereich von Eisenbahntrassen werden ehemals gewerblich-industriell genutzte Flächen sukzessive einer städtebaulichen Konversion unterzogen, so auch das vorliegende Plangebiet.

Seit der Aufgabe der nördlichen Bahnbetriebsbereiche stellt sich hier in den letzten 10 bis 15 Jahren eine Ruderalvegetation aus Pioniergehölzen ein; im Laufe der Zeit hat sich eine Gehölz- bzw. Baumfläche entwickelt.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Bochum-Mitte und ist rund 1,2 km von der Innenstadt entfernt. Baulich ist das Umfeld des Plangebietes durch eine innenstadt-typische Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt, diese ist in Teilen auch innerhalb des Plangebietes vorzufinden. Die bis zu viergeschossige Blockrandbebauung zeigt teilweise Bausubstanz aus der sog. Gründerzeit auf; die historischen Gebäude weisen überhöhte Geschosse auf. Satteldächer dominieren die Dachlandschaft der Blockrandbebauung; doch auch Mansard-, Walm- und Flachdächer sind vorzufinden. Die Innenhofbereiche sind teils großflächig überbaut oder versiegelt. Insbesondere in den Blockrandbebauungen mit überwiegender Wohnnutzung dominieren durchgrünte Innenhöfe mit Wohn- oder Gemeinschaftsgärten. Entlang der Hattinger Straße zeigt die Blockrandbebauung ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss (wie z.B. Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomien) auf.

Der Bereich des Plangebietes südlich der Ehrenfeldstraße zeigt an der Bessemerstraße und Dibergstraße Ansätze einer Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Innerhalb des Straßengevierts (Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße, Grottenstraße, Dibergstraße) ist das Plangebiet nahezu vollständig durch betriebsangehörige Gebäude der Maschinenfabrik Mönninghoff überbaut. Hier dominieren etwa 12 m hohe Produktions- und Lagerhallen sowie an der Bessemer- und Dibergstraße bis zu viergeschossige Bürogebäude das Betriebsgelände. Flachdächer und flachgeneigte Dachformen prägen den Betriebsstandort. Hier sind die nicht überbauten Bereiche als Stellplatz-, Anliefer- und Rangierflächen vollständig versiegelt. Dies gilt auch für die Grundstücksflächen, die nicht im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff liegen.

Südlich und nördlich der Bahngleise sind im Umfeld des Plangebietes teils großformatige Gewerbebauten mit Flachdächern angesiedelt. Das Gewerbegebiet Obere Stahlindustrie mit industriellen Nutzungen bildet dabei einen eigenständigen Charakter im näheren, sonst wohnbaulich vorgeprägten Umfeld. Innerhalb des Plangebietes, zwischen Ehrenfeldstraße und Bahntrassen, befinden sich betriebszugehörige Stellplätze und Anlieferzonen der Maschinenfabrik. An diese Betriebsflächen schließt unmittelbar westlich eine Freifläche an, die bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt wurde. Diese Bereiche des Plangebietes sind mit einer teils dichten Vegetation aus Pioniergehölzen und Bäumen bestanden.

Die Topographie des Plangebietes zwischen Ehrenfeldstraße und Dibergstraße kann zunächst als eher unauffällig beschrieben werden. Von der Dibergstraße bis zur Ehrenfeldstraße fällt das Gelände annähernd gleichmäßig um bis zu 4 m ab; auch in Ost-West-Richtung ist ein Geländeunterschied in der Ehrenfeldstraße von rund 2 m vorhanden. Nördlich der Ehrenfeldstraße sind topographisch auffällige Geländeversprünge gegenüber dem Niveau der Bahntrassen vorzufinden. Entlang der gehölzbestandenen Flächen dominieren bis zu 4 m hohe Böschungen sowie im Bereich der Stellplatzflächen bis zu 4 m hohe Stützmauern die Topographie des nördlichen Plangebietes.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Wie bereits zur städtebaulichen Struktur dargestellt, wird das nähere Umfeld durch eine Blockrandbebauung dominiert. Prägend sind hier überwiegend Wohngebäude, die insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen (z.B. Hattinger Straße) durch gewerbliche Erdgeschossnutzungen ergänzt sind. Darüber hinaus sind in der Blockrandbebauungen auch „reine“ Geschäftshäuser, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude vorzufinden. Nördlich der Bahntrasse dominieren teils großflächige Gewerbebetriebe aus dem produzierenden, industrie-ähnlichen Segment. Das Plangebiet befindet sich somit im heterogen durchwachsenen Übergangsbereich von vornehmlich gewerblich genutzten Siedlungsbereichen, Wohngebieten und durchmischten Gebieten.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes sind weitere infrastrukturelle Nutzungen im Umfeld vorzufinden. Hier sind kulturelle Einrichtungen wie das Schauspielhaus Bochum, Verwaltungsgebäude wie das Finanzamt und auch das Klinikum Bergmannsheil zu nennen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte.

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Die Siedlungsstrukturen sind punktuell mit Parkanlagen durchwachsen. Für den Stadtteil übernehmen insbesondere der Rechner Park, Friederikapark und die Parkanlage am Marbach wichtige Freiraum- und Freizeitfunktionen. Darüber hinaus gibt es im Umfeld des Siedlungskörpers der Stadt Bochum Außenbereiche mit Wald-, Forst- und Landwirtschaftsflächen sowie auch das landschaftlich geprägte Ruhrtal im Süden von Bochum, die eine zusätzliche, wichtige Freiraum- und Naherholungsfunktion übernehmen.

Westlich des Plangebietes schließen Wald- bzw. waldähnliche Flächen an das Plangebiet an. Insbesondere die mit Baum- und Gehölzbeständen bewachsene Fläche südlich der Bahntrassen, ein öffentlicher Spielplatz sowie auch die Dauerkleingartenanlage Bergmannsheil prägen das nähere Freiraumbild.

Im Plangebiet sind im Straßengeviert (Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße, Grottenstraße, Dibergstraße) die Flächen vollständig überbaut oder versiegelt. Lediglich in einem sehr untergeordneten Bereich bestehen ein kleinteilig mit Ziergehölzen begrünter Hinterhof der Mehrfamilienhausbebauung an der Bessemerstraße sowie ein Innenhof der Maschinenfabrik an der Dibergstraße. Diese Hofbereiche sind jedoch vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich der Bessemerstraße tritt das bestehende Bürogebäude der Maschinenfabrik geringfügig zurück und bildet so eine mit Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen begrünte Vorzone.

Nördlich der Ehrenfeldstraße sind die Freibereiche der Maschinenfabrik durch Mitarbeiter- und Besucherparkplätze, Anlieferzonen und Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt. Hier bestehen in einem untergeordneten Rahmen gliedernde Strauch- und Baumstrukturen. Der Bereich des Plangebietes, der bisher nicht mit baulichen Anlagen durch die Maschinenfabrik beansprucht wurde, wird durch Pioniergehölze (Robinien, Birken) dominiert. Diese Flächen werden als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft (siehe Kapitel 9.1.14) und schließen an die Waldflächen westlich des Plangebietes an.

Insgesamt stellen die Freiräume im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff keine hohe freiraumplanerische Wertigkeit dar. Lediglich den Waldbereichen kommt durch die informelle Nutzung von z.B. Kindern eine Erholungsfunktion zugute.

3.2 Verkehr und Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet im innerstädtischen Kontext bereits sehr gut an das bestehende Straßen- und ÖPNV-Netz angebunden. Unmittelbar nördlich des Plangebietes besteht der Bahnhof Bochum-Ehrenfeld mit der Stadtbahn-Linie S1 nach Düsseldorf und nach Dortmund. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes besteht ein öffentlicher Pendlerparkplatz (P+R). An der Hattinger Straße sind die U-Bahnstationen „Bergmannsheil“ und „Schauspielhaus“ der Linien 318 und 308 nach Hattingen, Bochum-Zentrum bzw. -Gerthe fußläufig in wenigen Gehminuten vom Plangebiet entfernt. An der Bessemerstraße besteht die Haltestelle „Bochum-Ehrenfeld S“ der Buslinie 388 nach Bochum Weitmar und Riemke. Im Kreuzungsbereich Hattinger Straße/Bessemerstraße ist von Seiten des kommunalen Nahverkehrsbetriebs eine neue Haltestelle „Yorckstraße“ vorgesehen. Dadurch wird das Plangebiet künftig mit den Buslinien 355 und 365 noch besser an den Personennahverkehr angebunden. Der Hauptbahnhof Bochum mit Anschluss an den regionalen, überregionalen und internationalen Zugverkehr ist z.B. mit dem öffentlichen Nahverkehr in knapp zehn Minuten erreichbar.

Das Plangebiet ist heute verkehrlich überwiegend über die Ehrenfeldstraße und Dibergstraße mit Anschluss an die Bessemerstraße erschlossen. Darüber hinaus besteht über die Grottenstraße eine untergeordnete Anknüpfungsmöglichkeit an die Hattinger Straße. Die umliegenden Wohnstraßen (westliche Dibergstraße, westl. Ehrenfeldstraße, Kleine Ehrenfeldstraße, Grottenstraße) sind jedoch aufgrund der geringen Straßenquerschnitte und der reduzierten Geschwindigkeit („Spielstraße“) nicht gänzlich für die Abwicklung des Verkehrs der heutigen Plangebietsnutzung geeignet, sodass diese Straßenabschnitte durch Durchgangsverkehre nur wenig frequentiert werden. Die Ehrenfeldstraße ist im Bereich des Plangebietes derzeit als Privatstraße klassifiziert und dient heute der Erschließung der Werksgebäude; dieser Abschnitt der Ehrenfeldstraße ist für den allgemeinen öffentlichen Verkehr durch Werkstore abgebunden.

Im Straßennetz erfüllen die Bessemerstraße, Hattinger Straße, Königsallee und die Alleestraße/Essener Straße im näheren Umfeld des Plangebietes wichtige, innerstädtische Hauptverkehrsfunktionen für den motorisierten Individualverkehr. Über diese Straßen ist das Plangebiet an die nahegelegenen Bundesfernstraßen angebunden. Die nächsten Anschlussstellen der Bundesautobahn A 448 und der Nordhausen-Ring sind in etwa fünf Autominuten vom Plangebiet aus erreichbar; die A 40 („Ruhrschnellweg“) in Richtung Dortmund und Essen ist in knapp zehn Autominuten erreichbar.

Im westlichen Verlauf der Ehrenfeldstraße verläuft südlich der Wald- und Grünstrukturen ein Fußweg zur Kleingartensiedlung Bergmannsheil. Diese Fußwegeverbindung sowie auch die nördlich des Plangebietes liegende Privatstraße der Deutschen Bahn mit Anbindung an die Kleingartensiedlung werden durch die Planung nicht berührt und sollen folglich erhalten bleiben. Die Bessemerstraße weist bereits beidseitige Radwege in Form von Schutzstreifen innerhalb der Fahrbahn auf. Künftig ist im Verlauf der Bessemerstraße, auf der südwestlichen Seite, ein Radschnellweg geplant, der das Radverkehrsnetz erweitern soll.

Aufgrund der städtebaulichen Strukturen mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung, einem geringen Anteil an privaten Kfz-Stellplätzen und der historischen Entwicklung des Stadtviertels ist bereits heute ein subjektiv wahrnehmbarer, erhöhter Parkdruck auf den öffentlichen Parkraum feststellbar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das – soweit dies erforderlich ist – erweitert wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz der umliegenden Erschließungsstraßen eingeleitet. Hier befinden sich Mischwasserkanäle im Bestand.

Grundsätzlich sind gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge vorrangig und nach Möglichkeit per ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder per Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer zu beseitigen. Voraussetzung hierfür ist u.a. die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet, die Berücksichtigung wasserrechtlicher Regelwerke sowie ein Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserbehörde.

Gleichzeitig ist auch darauf aufmerksam zu machen, dass gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) für vor 1996 bebaute, befestigte oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossene Grundstücke die Niederschlagswasserbeseitigung nicht nach Maßgabe des § 55 WHG erfolgen muss.

Im Bebauungsplanverfahren wurde bereits eine Versickerungsuntersuchung¹ durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse (Fels und Schluff) und der chemischen Bestandteile der Bodenauffüllungen eine ortsnahe Versickerung gemäß der gutachterlichen Untersuchungen ohne erheblichen technischen Aufwand nicht zu realisieren ist. Der Durchlässigkeitskoeffizient (kf-Wert) der Böden wurde mit kleiner 1×10^{-6} m/s als geringdurchlässig bis undurchlässig bewertet. Auch liegt im relevanten Umfeld des Plangebietes kein Oberflächengewässer oder eine Vorflut zur Einleitung der Niederschläge zur Verfügung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden davon ausgegangen, dass die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge per Einleitung maßgeblich in die Mischwasserkanalisation erfolgt. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann das vorhandene Kanalnetz die zusätzlichen Abwässer der Planung schadlos aufnehmen. In der Bessemerstraße besteht ein Regenwasserkanal, der mit Umsetzung des Bebauungsplanes entlang der Ehrenfeldstraße verlängert werden soll, sodass die anfallenden Niederschläge im Bereich nördlich und südlich der Ehrenfeldstraße künftig im Trennsystem beseitigt werden. Es konnte von den Fachbehörden bestätigt werden, dass für die derzeit geplante Bebauung keine Beschränkungen hinsichtlich der Einleitmengen in den vorhandenen bzw. geplanten Kanal vorliegen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Ehrenfeldstraße“ und der künftigen Ausführungsplanung zum Hochbau werden zudem Überflutungsnachweise mit der Berücksichtigung von Starkregenereignissen geführt. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz oder die Nachbargrundstücke ausgehen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit zum überwiegenden Teil im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff. Die Mehrfamilienhausbebauung Dibergerstraße 30 (Ecke Bessemerstraße, Flurstücke 66, 67 und 70) befindet sich im privaten Eigentum Dritter. Im Zuge

¹ Umwelt & Baugrund Consult: Umwelttechnischer Bericht, BV: Bessemerstraße 100, 44793 Bochum, 21.05.2019

der Standortverlagerung und Nachnutzung sollen die Flächen der Maschinenfabrik weiter veräußert werden. Die heute als Privatstraße klassifizierte Ehrenfeldstraße soll mit Umsetzung des Bebauungsplanes wieder dem allgemeinen, öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Im Westen des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein Teil der öffentlichen Straßenfläche (Bürgersteig) derzeit auf privatem Grund; im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes soll auch dieser Bereich künftig öffentlich gewidmet und an die Stadt Bochum übergeben werden.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Die Plangebietsflächen zwischen Ehrenfeldstraße und Dibergstraße und die nördlich angrenzenden Lager- und Parkplatzflächen des Betriebes liegen im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 798 - Dibergstraße/Grottenstraße - aus dem Jahre 2005 und sind dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Wohnbebauung an der Dibergstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein untergeordneter Teil entlang der Bessemerstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der östliche Abschnitt der Ehrenfeldstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Parkplätze südlich der Bahntrasse als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ bzw. als bahnzugehörige Park&Ride-Anlage festgesetzt.

Der westliche Planbereich (westlich der Bebauung Dibergstraße 64, entlang der „Kleinen Ehrenfeldstraße“) befindet sich bisher nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen zum Teil rechtskräftige Bebauungspläne, insbesondere für die gewerblichen und sonstigen Nutzungen sowie die jüngsten städtebaulichen Entwicklungen. Zwischen Hattinger Straße und Farnstraße besteht der Fluchtlinienplan „York- und Bülow-Straße“ aus dem Jahre 1913 und nördlich der Bahntrasse der Bebauungsplan Nr. 866 „Gewerbepark Stahlhausen“ aus dem Jahre 2016.

Unmittelbar östlich bzw. nordöstlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115a „Verbindung Ehrenfeld – Griesenbruch“ aus dem Jahre 1971 an. Dieser Bebauungsplan bereitet einen (mittlerweile umgesetzten) Ausbau der verkehrlichen Verbindung zwischen der Allee- und Hattinger Straße, einschließlich der Unterführung unterhalb der Bahnanlagen und die dazugehörigen Brückenbauwerke im Bereich der Schienentrasse planungsrechtlich vor. Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

Weitere Teile des Umfeldes liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; die planungsrechtliche Beurteilung dieser Bereiche richtet sich nach § 34 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Rahmen des angestrebten Aufstellungsbeschlusses sind die Ziele und Grundsätze des jeweils gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der seit Februar 2017 rechtskräftige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wurde durch den vom Kabinett beschlossenen Landesentwicklungsplan (Stand 19.02.2019) geändert. Die Änderung des Landesentwicklungsplans trat am 06.08.2019 in Kraft. Die Stadt Bochum ist im LEP NRW gemäß dem System der zentralen Orte als Oberzentrum eingestuft. Nachrichtlich sind die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum dargestellt.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt den überwiegenden Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und gemischte Baufläche dar. Der westliche, zur Bahntrasse orientierte Bereich ist im RFNP als Bahnfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe aus den im RFNP dargestellten Zielsetzungen entwickelt werden.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel Bochum ist gemäß §1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum befindet sich nur ca. 500 m nördlich des Plangebiets (Luftlinie). Zudem ist südlich des Plangebietes der Bereich entlang der Hattinger Straße als Stadtteilzentrum festgelegt, welches sich bis zur Alten Hattinger Straße und Königsallee bzw. bis zur Grottenstraße erstreckt. Die Ziele des Masterplans werden in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

4.3.2 Strategische Umweltplanung

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Diese wurde am 23.09.2010 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die strategische Umweltplanung Bochum keine uneingeschränkte und absolute Beachtung beanspruchen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden ihre Inhalte im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung berücksichtigt.

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als stadtoökologisches Defizitgebiet mit verdichteten Siedlungsbereichen bzw. Dienstleistungsstandorten im Übergangsbereich zur hochverdichteten Innenstadt und zu Gewerbe-, Industrie- und Einzelhandelsflächen dargestellt. Die Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität soll für diese Defizitgebiete durch eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden auf mindestens 40 % sowie auch durch eine Reaktivierung von Brachflächen erreicht werden. Zudem sollen zur Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mindestens 6,5 m² je Einwohner Freiraum erzielt werden.

Die strategische Umweltplanung zählt nicht zur umweltspezifischen Fachplanung, sondern ist als übergeordnetes umweltpolitisches Instrument zu betrachten. Sie soll Umweltbelange aller Fachbereiche koordinieren und gewährleisten, dass Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden. Die strategische Umweltplanung hat als Instrument der informellen Umweltplanung empfehlenden Charakter. Die in der strategischen Umweltplanung enthaltenen Zielvorgaben sind als Abwägungsbelang in planerische Verfahren zu berücksichtigen. Die Zusammenführung aller Ziele der strategischen Umweltplanung erfolgt durch ein Umweltzielsystem, welches aus zwei Teilbereichen besteht.

Einerseits ist hier das „Räumliche Zielkonzept“ zu nennen. Dieses Konzept dient in erster Linie der Strukturierung sowie der Bündelung ökologisch wirksamer Maßnahmen und trägt damit potenziell zu einer Steigerung der Maßnahmeneffizienz bei. Im Sinne einer Angebotsplanung

werden so Räume herausgestellt, die hohe Entwicklungspotenziale besitzen oder auch einen hohen Entwicklungsbedarf aufweisen. Es soll sichergestellt werden, dass in der Summe die Umsetzung der Ziele den städtischen Raum so aufwertet, dass daraus eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation resultiert. Zur Bündelung und Steuerung der räumlichen Entwicklung arbeitet die strategische Umweltplanung mit Raumbezügen in drei Kategorien.

Stadtraum

Stadträume differenzieren das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich seiner ökologischen Qualität und städtebaulichen Dichte sowohl im Bestand als auch im Hinblick auf die empfohlene Entwicklung. Hierbei wurden die städtebaulichen Zielsetzungen des RFNP und die entsprechend der städtebaulichen Leitbilder angestrebte Dichte berücksichtigt. Um einen hohen städtebaulichen Spielraum gewährleisten zu können, wurden Orientierungswerte definiert, die als durchschnittliche Anteile an den dargestellten Raumbezügen zu verstehen sind.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan ist insbesondere herauszustellen, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des RFNP im räumlichen Zielkonzept berücksichtigt wurden und die definierten Orientierungswerte keine restriktiven Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darstellen. Wie bereits ausgeführt, ist die strategische Umweltplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Raumbezug „Stadtraum“ wird das Plangebiet als stadtökologisches Defizitgebiet ausgewiesen; in der planerischen Unschärfe des StrUP im Maßstab 1:15.000 befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der drei Siedlungskategorien. Dabei wurden diese Siedlungskategorien aus den Darstellungen des RFNP entlehnt. Somit berücksichtigt die strategische Umweltplanung die Darstellungen und Ziele des RFNP, aus dem der Bebauungsplan Nr. 1004 entwickelt bzw. dessen Ziele der Raumordnung in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Insoweit ist kein Widerspruch zwischen der StrUP und den Zielen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar.

Stadtpuls

Stadtpulse dienen der Sicherung und Entwicklung städtischer Ausgleichsräume und deren Anbindung an regionale Grünzüge. Ihre lineare, nicht parzellenscharf dargestellte Abgrenzung erfolgt auf einer Breite von 200 m und sichert einen hohen planerischen Handlungsspielraum. Stadtpulse orientieren sich in der Regel an einem insgesamt hohen Anteil ökologisch wirksamer Flächen im Bestand sowie an Entwicklungspotenzialen auch aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben, z.B. in Form einer Darstellung als Grünfläche im RFNP.

Das Plangebiet wird im Süden durch einen Stadtpuls Typ II „Ökologische Aufwertung verdichteter Innenstadtgebiete“ tangiert. Ziel des StrUP ist es, den Anteil unversiegelter Flächen zu erhöhen, unbelastete Belüftungsbahnen freizuhalten, lockere Baumpflanzungen unter Vermeidung von Tunnelwirkungen sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung umzusetzen.

Die ökologische Aufwertung wird insbesondere durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. zur Dachbegrünung sichergestellt. Hierdurch wird eine punktuelle Verbindungsstruktur zwischen den im Umfeld des Plangebietes gelegenen regionalen Grünzügen unterstützt. Unter Ausnutzung des planerischen Handlungsspielraums, der durch die strategische Umweltplanung gegeben ist, wurde in Abwägung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes auf einen linearen Verbindungskorridor innerhalb des Plangebietes verzichtet.

Insgesamt ist kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf und den Zielen der strategischen Umweltplanung erkennbar, da diese Ziele umfassend und entsprechend ihrer Bedeutung in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung nicht das einzige Instrument zur Umsetzung der Ziele der StrUP ist. So spielen z.B. auch die Luftreinhalteplanung bzw. die Lärminderungsplanung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz eine wesentliche Rolle für die Erreichung der Ziele der strategischen Umweltplanung. Diese erfolgen unabhängig von der Aufstellung von Bebauungsplänen.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bochum beschreibt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4.4.2 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept der Stadt Bochum hat zum Ziel, eine umweltverträgliche und nachhaltige Mobilität zu formulieren, die für die Verwaltung verbindliche Leitlinien bei der planerischen und baulichen Umsetzung von verkehrlichen und städtebaulichen Maßnahmen darstellen. Dabei werden insbesondere zur Verbesserung des Umweltverbundes und der Infrastruktur strategische, gestalterische und verkehrslenkende Maßnahmen untersucht bzw. festgelegt. Für das Plangebiet selbst und die relevanten Straßenabschnitte im direkten Umfeld des Plangebietes werden keine konkreten Maßnahmen beschrieben. Die in Leitbildern formulierten, gesamtstädtischen Maßnahmen werden durch die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich weitgehend berücksichtigt.

4.4.3 Luftreinhalteplan

Für das Plangebiet und dessen relevantes Umfeld beschreibt der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Ost (LRP) der Bezirksregierung Arnsberg keine konkreten Maßnahmen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Messstationen zur Überwachung der Luftqualität vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einer Umweltzone. Die Bezirksregierung überwacht regelmäßig die Umsetzung der im LRP festgelegten Maßnahmen.

Darüber hinaus soll der „Green City Plan“ der Stadt Bochum aus dem Jahr 2018 die Luftreinhaltung durch (vornehmlich) verkehrliche Maßnahmen verbessern. Die in Leitbildern formulierten, gesamtstädtischen Maßnahmen werden durch die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich weitgehend berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen sind für das Plangebiet oder dessen Umfeld nicht beschrieben.

4.4.4 Lärmaktionsplanung

Für das Plangebiet und dessen relevantes Umfeld beschreibt der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Ost (LRP) der Bezirksregierung Arnsberg keine konkreten Maßnahmen. Auch sind im Umfeld Ziel der Umgebungslärmkartierung bzw. der Lärmaktionsplanung (Lärminderungsplanung) ist eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung insbesondere in Lärmschwerpunkten. Auch im Rahmen der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum wird sowohl die Reduzierung der Lärmbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen als auch in Lärmschwerpunkten auf einen Pegel von maximal 65 dB(A) im 24-Stunden-Zeitraum (LDEN) bzw. von maximal 55 dB(A) im Nachtzeitraum (LNight) angestrebt.

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Bochum liegt für die Stufe II mit Stand 2015 vor, die Lärmaktionsplanung wird derzeit auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung des Landes (Stufe III) fortgeschrieben. Die Lärmkartierung zeigt, dass sich im Umfeld des Plangebietes entlang der Bessemerstraße Pegel L_{Night} von bis zu 60 dB(A) bzw. LDEN von bis zu 70 dB(A) erreicht werden. Für die Bessemerstraße selbst wurden im Lärmaktionsplan der Stadt Bochum keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen, da hier auch keine Lärmschwerpunkte bzw. Hotspots identifiziert wurden.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms auf Ebene der Lärminderungsplanung ist unmittelbar das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zuständig bzw. für nicht-bundeseigene Schienenstrecken die Kommunen. Im Bereich des Plangebietes liegen nach der Umgebungslärmkartierung des EBA Pegel LDEN von bis zu 75 dB(A) bzw. L_{Night} von bis zu 70 dB(A) vor. Auch für den Schienenabschnitt sind im Bereich des Plangebietes keine konkreten Maßnahmen benannt. Die Stadtbahnlinie entlang der Hattinger Straße ist für das Plangebiet aufgrund der teilweise unterirdischen Verkehrsführung, der Distanz und der abschirmenden Bebauung an der Hattinger Straße lärmtechnisch irrelevant.

Die Umgebungslärmkartierung (bzw. Lärmaktionsplanung) nach EU-Recht kann zwar zur Ersteinschätzung der vorherrschenden Lärmsituation herangezogen werden, ist aber nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung anzuwenden, da insbesondere unterschiedliche Berechnungs- und Beurteilungsverfahren zugrunde liegen und auch die Untersuchungszeiträume deutlich variieren. Auf Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen für den Straßenverkehr im Bestands- bzw. Planfall sowie für den Schienenverkehr zum Prognosehorizont 2030 wurden die verkehrsbedingten Lärmimmissionen schalltechnisch nach nationalem Recht (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) untersucht und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß VDI 2719 getroffen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

4.4.5 Spielleitplanung

Die Spielleitplanung der Stadt Bochum beschreibt als politisches Planungsinstrument den Erhalt und die Fortentwicklung von Flächen und Maßnahmen, die der Sozialisierung, spielerisch oder sportlichen Entwicklung sowie der Erholung von Kindern und Jugendlichen dienen. Dabei werden nicht nur formelle Spielflächen auf öffentlichem Grund betrachtet, sondern auch informelle, nicht-öffentliche, aber auch temporäre oder mobile Einrichtungen erfasst bzw. als Maßnahmen vorgeschlagen. Der Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Bochum berät kontinuierlich über mögliche Maßnahmen zum Erhalt, Neubau und zur Entwicklung von Spielflächen und beschließt deren Umsetzung für die einzelnen Stadtteile. Hinsichtlich privater Flächen konstatiert die Stadtverwaltung in ihrer Mitteilung vom 05.01.2018 (Vorlage Nr. 20173232), dass aufgrund der Umfänglichkeit auf eine Erhebung privater Spielflächen verzichtet wird. Private Spielflächen sind keine öffentlichen Spielflächen; Kindern, die nicht unmittelbare Anwohner sind, kann eine Nutzung verweigert werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Spielleitplanung dahingehend, dass im städtebaulichen Konzept die bauordnungsrechtlich notwendigen Kleinkinderspielflächen der Wohnbebauung im Innenhofbereich vorgesehen sind. Dessen Umsetzung und Gestaltung ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fixieren und ist folglich nicht Regelungsgehalt der Bauleitplanung.

In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich unweit des Plangebietes ein rund 2.000 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz an der Kleinen Ehrenfeldstraße bzw. westl. Dibergstraße. Der Spielplatz weist u.a. mit Wipptieren, Schaukeln, Rutsche, Sandbereich, großem Seilklettergerüst, Ballspielplatz und Tischtennisplatten sowie auch Rasenflächen für das informelle Spielen ein umfangreiches Inventar auf. Direkt angrenzend befinden sich die Außenspielbereiche der benachbarten Kindertagesstätte. Die Grundversorgung des Plangebietes mit öffentlichen Kinderspielplätzen ist somit grundsätzlich gegeben; darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes die bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Kleinkinderspielflächen für Mehrfamilienhäuser nachgewiesen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht gemäß den städtebaulichen Zielen eine Arrondierung der heute bestehenden Betriebsflächen der Maschinenfabrik Mönninghoff in einer bereits erschlossenen, innerstädtischen Lage vor. Ziel des Bebauungsplanes ist es insgesamt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für moderne Wohn- und Bürogebäude in einem insgesamt durchmischten Stadtviertel zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan sieht eine bedarfsgerechte, durchmischte Nutzung aus nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vor. Dabei wird dem Entwurf eine Staffelung in der Intensität der Nutzungsdurchmischung zugrunde gelegt. Aufgrund der im Umfeld jeweils bestehenden Nutzungstypologien wird an der Dibergstraße eine vorwiegende Wohnnutzung, entlang der Bahntrassen eine „reine“ gewerbliche Nutzung sowie zwischen diesen beiden Bereichen ein durchmisches Gebiet geplant. Für die gewerblichen Nutzungen sind z.B. Dienstleistungs- und Büronutzungen, Praxen, Hotellerie sowie weitere, ähnliche Betriebe vorgesehen. Das Plangebiet soll in eine „Bürozeile“ nördlich der Ehrenfeldstraße und eine gemischt genutzte Blockrandbebauung südlich der Ehrenfeldstraße unterteilt werden.

Die nördliche Bürozeile bildet von der Bahntrasse aus betrachtet einen städtebaulichen Auftakt in das Stadtzentrum, gleichzeitig erhält die bestehende Siedlungstypologie des Quartiers gegenüber den Gleisanlagen einen städtebaulich sinnvollen Abschluss. Als gewerbliche Nutzung sind hier vornehmlich Nutzungen in Form von z.B. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen oder Forschungs- und Schulungseinrichtungen angedacht. Hier sind zwei viergeschossige Gebäuderiegel mit bis zu sechsgeschossigen Kopfbauten vorgesehen. Die Baukörper reagieren auf das städtebauliche Umfeld und ermöglichen einerseits klare städtebauliche Kanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und andererseits mit einer architektonischen Überhöhung einen städtebaulich signifikanten Rahmen zu den öffentlichen Straßen-, Bahn- und Platzräumen. Die Bürozeile schließt im Westen mit der vorhandenen Blockrandbebauung an der westlichen Dibergstraße ab. Die Grundstückflächen, die im weiteren westlichen Verlauf an die Bürozeile anschließen, sollen in ihrem heutigen Zustand als Wald- und Grünflächen erhalten bleiben.

Für den südlichen Teil sieht das städtebauliche Konzept die Fortentwicklung und Ergänzung der bestehenden Siedlungstypologie in Form von einer Blockrandbebauung vor. Die bereits in Ansätzen vorhandene Blockrandbebauung wird als straßenbegleitende Bebauung fortgeführt. Dabei wird der Blockrand mit Öffnungen aufgelockert, sodass für die Bewohner und Nutzer des Plangebietes kurze, fußläufige Verbindungen zur Ehrenfeldstraße bzw. Dibergstraße und auch Blickbeziehungen zu den Blockinnenbereichen ermöglicht werden können. Die bestehende Mehrfamilienhausbebauung an der Ecke Dibergstraße/Bessemerstraße wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse erhalten; in einer weiterentwickelten Entwurfsvariante kann bei entsprechendem Flächenzugriff für diesen Bereich eine Überplanung im Einvernehmen mit der städtebaulichen Entwicklung stattfinden. Auch die Fortführung der Blockrandbebauung entlang der Grottenstraße wird im Rahmen der städtebaulichen

Konzeption berücksichtigt und die Ecksituation an der Grottenstraße/Ehrenfeldstraße baulich abgeschlossen.

Im Innenbereich der Blockrandbebauung sind private und gemeinschaftlich genutzte Freibereiche vorgesehen, wie z.B. Kleinkinderspielflächen für die Anwohner, Wohngärten für die jeweiligen Erdgeschossnutzer oder auch Terrassenbereiche für die Büronutzungen.

Die geplante Ergänzung des Blockrandes reagiert mit unterschiedlichen Bautiefen und -höhen einerseits auf die bestehenden Strukturen und ermöglicht andererseits eine durchmischte Nutzung. Den städtebaulichen Auftakt zum Plangebiet bereitet eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entlang der Bessemerstraße vor; hier soll eine repräsentative Nutzung (z.B. Ärztehaus, Kanzleien, Hotellerie) realisiert werden. Entlang der Dibergstraße wird die vorhandene Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern fortgeführt. Dabei orientiert sich die Planbebauung in Bezug auf die Gebäudehöhen an den vorhandenen Wohnhäusern und reagiert mit einer abgestaffelten Geschossigkeit angemessen auf den Bestand. Die nördlich geplante Zeile der Blockrandbebauung schließt an die Planbebauung an der Bessemerstraße an und ermöglicht klare städtebauliche Kanten an der Ehrenfeldstraße. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen vor, sodass nachfrageorientiert auf die jeweiligen Bedarfe reagiert werden kann.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept ein attraktives neues Wohn- und Büroquartier vor, welches die spezifischen Eigenschaften der benachbarten Bebauung aufnimmt, weiterentwickelt und sich mit seinen gestalterisch differenzierten Baukörpern harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Arrondierung des Stadtbausteins und eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers.

Das städtebauliche Konzept sieht für das gesamte Plangebiet vor, den durch die geplante Nutzung vorbereiteten Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gänzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies soll vornehmlich über Parkgeschosse erfolgen, um einerseits ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild und einen immissionsarmen Umgang bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleisten zu können.

Zwischen der Dibergstraße und Ehrenfeldstraße weist das bestehende Geländeniveau einen Höhenunterschied von rund vier Metern auf. Für die Blockrandbebauung ist in diesem Bereich die städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Bestandstopographie zugunsten eines Parkgeschosses vorgesehen. Dabei befindet sich dieses geplante Parkgeschoss im Bereich der Dibergstraße unterhalb des Straßenniveaus und stellt somit eine Tiefgarage dar. An der Ehrenfeldstraße tritt das Parkgeschoss im Erdgeschossbereich über das Geländeniveau hervor und ist somit als oberirdisches Garagengeschoss einzustufen. In der weiteren Planbegründung wird einheitlich der Begriff „Parkgeschoss“ („PG“) im Sinne der o.g. Beschreibung für ein teilweise unterirdisches Garagengeschoss sowie nach der Definition gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 5.2 verwendet.

Für die geplante Bürozeile liegt zwischen der Ehrenfeldstraße und den Bahnanlagen ebenfalls ein Höhenunterschied von rund vier Metern vor; hier ist ebenfalls die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form eines Parkgeschosses vorgesehen. Ein untergeordneter Teil der Stellplätze soll z.B. für Besucher in den übrigen Freibereichen der Grundstücke als freistehende Stellplätze nachgewiesen werden.

6. VERKEHRSKONZEPT

Neben den angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgt die Erschließung der Maschinenfabrik heute maßgeblich über die bisherige Privatstraße der Maschinenfabrik, die in Vergangenheit bereits öffentlich gewidmet war. Diese Privatstraße mit Anschluss an die Bessemerstraße soll mit der geplanten Standortverlagerung der Maschinenfabrik künftig wieder öffentlich gewidmet werden. Das Plangebiet ist heute verkehrlich über die Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße und Dibergstraße erschlossen, sämtlicher planbedingter Verkehr soll künftig jedoch über die Ehrenfeldstraße unmittelbar zur Bessemerstraße abgewickelt werden.

Die Planung sieht insgesamt vor, dass der ruhende Verkehr gänzlich auf den privaten Grundstücken nachgewiesen wird. Hierzu ist für die gesamte geplante Blockrandbebauung ein gemeinsames, zusammenhängendes, bis zur Dibergstraße durchgehendes z.T. unterirdisches Parkgeschoss mit einer gemeinsamen Zufahrt an der Ehrenfeldstraße vorgesehen. Auch die künftigen Grundstückszufahrten der geplanten Bürozeile nördlich der Ehrenfeldstraße sind im Bereich der heutigen Privatstraße konzipiert, sodass auch hier der Verkehr unmittelbar über die Ehrenfeldstraße zur Bessemerstraße abgewickelt werden kann.

Der Abschnitt der Ehrenfeldstraße soll künftig im Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen und öffentlichen Parkständen gestaltet werden und eine ausreichend breite Fahrspur für Begegnungsverkehr ermöglichen. Ein bestehendes Baum-Tor an der Kreuzung Ehrenfeldstraße/Grottenstraße leitet über in die umliegend bestehenden Straßenabschnitte, die als Wohnstraßen einen geringeren Straßenquerschnitt aufweisen. Mit der Ausgestaltung der bisherigen Privatstraße mit einengenden Baum-Toren sollen künftig Durchfahrtsverkehre unterbunden werden. Der gesamte Verkehr des Plangebietes soll künftig über die geöffnete Ehrenfeldstraße zur Bessemerstraße abgewickelt werden.

Vorhandene Verkehre aus Diberg- und Grottenstraße können dann zum Teil auch über die geöffnete Ehrenfeldstraße abgewickelt werden, was zu einer Entlastung dieser Straßen führen wird.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz wurden gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind dem jeweiligen Kapitel der Planbegründung bzw. des Umweltberichts zu entnehmen.

7. FREIRAUMKONZEPT

Die betrieblich genutzten Flächen des Geltungsbereichs sind heute zu einem überwiegenden Teil überbaut oder versiegelt. Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes sind lediglich vereinzelt im Bereich der betriebszugehörigen Parkplätze in Form von Strauchhecken oder Einzelbäumen vorzufinden. Lediglich im Westen des Plangebietes sind gehölzbestandene, nicht versiegelte Flächen mit teils dichtem Baumbestand vorhanden, die mit der vorliegenden Planung teilweise erhalten bzw. als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der angestrebten Nutzungen und insbesondere der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme durch private Stellplatzflächen ist eine Entsiegelung des Plangebietes nicht in Gänze möglich. Dennoch trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Dies ist für u.a. Garagendecken oder Flachdächer vorgesehen. Somit soll der Blockinnenbereich insgesamt eine aufgelockerte und durchgrünte Gestaltung erfahren. Hier sind gemäß des städtebaulichen Entwurfes private sowie auch gemeinschaftlich genutzte Freiräume in Form von Kleinkinderspielflächen oder

Wohngärten für die Erdgeschossbewohner vorgesehen. Der private Innenhof dient maßgeblich den Bewohnern des Plangebietes als Außenwohnbereich bzw. den Nutzern des Plangebietes als Rückzugsort abseits der lärmbelasteten Hauptverkehrsstraßen. Auch für die Gewerbezeile nördlich der Ehrenfeldstraße ist ein begrüntes Quartiersbild vorgesehen, sodass insbesondere ein ansprechender Übergang zu den nördlich und westlich anschließenden Freibereichen gewährleistet werden kann.

Gegenüber der bisherigen Nutzungsintensität der Maschinenfabrik stellt das Grün- und Freiraumkonzept des Bebauungsplanes eine wesentliche Verbesserung dar, da der Freiraumanteil im Plangebiet, unter Berücksichtigung der notwendigen Flächeninanspruchnahme, soweit wie möglich vergrößert wird.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Erschließungsplanung zur zu öffnenden Ehrenfeldstraße erarbeitet und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Straßenentwurfsplanung sieht dabei den Rückbau der Werkstore vor. Die geplante öffentliche Straße ist im Separationsprinzip, also mit beidseitigen Gehwegen konzipiert. Die künftige Fahrbahn weist eine Breite von 5,50 m auf und ermöglicht so einen regelkonformen Begegnungsverkehr. An der Südseite der Ehrenfeldstraße werden mindestens 10 öffentliche Parkplätze als sogenannte Längsparker mit 2,30 m Breite geplant, sodass ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkern geschaffen und der bestehende Parkdruck abgemildert werden kann. Das bereits bestehende Baum-Tor an der Kreuzung Ehrenfeldstraße/Grottenstraße sowie der Straßenquerschnitt in diesem Bereich wird aufrechterhalten, sodass im Übergang zu den westlich anschließenden Wohnstraßen eine bauliche Einengung auf den bestehenden Straßenquerschnitt erfolgt und somit eine verkehrliche Barrierewirkung erzielt wird, um vermeintliche Durchgangsverkehre zur Grottenstraße unterbinden zu können. Die Straßenentwurfsplanung zum Umbau der Ehrenfeldstraße ergänzt die vorhandenen Straßenbäume, sodass ein durchgrüntes Straßenbild sowie auch eine Auflockerung des Straßenraums erreicht werden.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt wird.

Planungsalternativen

Als wesentliche Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu nennen. Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde bedingen, dass die geplante Standortverlagerung der Maschinenfabrik aufgrund von betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht vollzogen wird und dadurch im heterogenen, aber wohnbaulich vorgeprägten Umfeld die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und produzierendem Gewerbe bestehen bleibt. Bei einem Verzicht der Planung wird das Plangebiet voraussichtlich im derzeitigen Zustand verbleiben und im planungsrechtlichen Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewerblich

weiterentwickelt werden. Die heute baulich nicht beanspruchten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 798 würden als gewerbliche Potenzialfläche ausgeschöpft.

Andererseits würde die künftige Standortverlagerung ohne Anpassung der Bauleitplanung dazu führen, dass sich erneut gewerbliche Betriebe im planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 798 am Standort ansiedeln und die zuvor genannte Gemengelage verfestigen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, ein Brachfallen des Plangebietes oder eine Nachnutzung mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung mit einer durchmischten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe, folglich die städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bereits umliegend vorhandenen Blockrandbebauung weiterzuentwickeln. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes soll eine Zonierung des Plangebietes erfolgen. An der Dibergstraße ist eine vornehmliche Wohnnutzung geplant, um die vorherrschende Nutzungstypologie des Umfeldes städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Entlang der Bahngleise ist eine Büro-Zeile mit repräsentativen und wohnverträglichen Nutzungen am exponierten Standort vorgesehen. Die Bereiche zwischen der Ehrenfeldstraße und der Dibergstraße sollen in einer durchmischten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe die Standortqualitäten des Plangebietes sinnvoll ergänzen. Die vorgenommene Zonierung folgt dabei dem Ziel, einen standortverträglichen Übergang zwischen den vorherrschenden Nutzungen zu schaffen und ein qualitativ hochwertiges Quartier zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auf Grundlage der genannten Ziele, bereits erschlossene Flächen im gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen.

Der Bebauungsplan folgt somit dem Ziel des Baugesetzbuches, vorhandene Infrastrukturen im Innenbereich sinnvoll zu nutzen. Die Nähe zur Innenstadt und zur S-Bahn bedingt gute Standortvoraussetzungen für die Etablierung für weitere Wohnnutzungen, aber auch eines neuen Büro- und Dienstleistungsstandortes. Damit erfolgt eine städtebaulich gewünschte Zuordnung der geplanten Nutzungen in Bezug auf den städtebaulichen Kontext. Die stadtplanerischen Aspekte der „Stadt der kurzen Wege“, einschließlich der damit verbundenen positiven Effekte auf das infrastrukturelle und städtebauliche Siedlungsgefüge, können mit Umsetzung des Bebauungsplanes gestärkt werden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist die konkrete Entwicklung der o.g. Ziele nicht möglich. Dies begründet sich im Wesentlichen daraus, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 798 zum überwiegenden Teil ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt und eine wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung im Plangebiet nicht zulässt. Darüber hinaus trifft der o.g. „einfache“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO u.a. keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Um die städtebaulichen Ziele der Planung erreichen und die städtebauliche Ordnung sicherstellen zu können, besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO. Weitere Planungsalternativen für das Plangebiet drängen sich somit nicht auf.

9. PLANINHALT

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan wird für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO Folgendes festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Der südliche Bereich, entlang der Dibergstraße, wird gemäß Eintrag im Plan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an die bereits vorhandene Nutzungstypologie im Bereich der Dibergstraße, die bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 798 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist bzw. der Eigenart der näheren Umgebung der Dibergstraße entspricht. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist eine insgesamt im Plangebiet durchmischte Nutzung, wobei die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe abgestaffelt ist.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt, um die Flächen entsprechend der Planungsziele vorwiegend einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus sollen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Planungsintentionen wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die Festsetzung entspricht grundsätzlich dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld

vereinbar sind. Der Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz dieser Einschränkungen gewahrt.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters für erforderlich gehalten. Da in den übrigen Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

9.1.1.2 Mischgebiet

Im Bebauungsplan wird für das Mischgebiet gemäß Eintrag im Plan als Gebietsteile MI1 und MI2 gemäß § 6 BauNVO Folgendes festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Anlagen für sexuelle Dienstleistungen und ähnliche Gewerbebetriebe.

Begründung:

Der Bereich zwischen dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Differenzierung des Mischgebietes in die Teilgebiete MI1 und MI2 erfolgt insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung zielt darauf ab, Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe in einer verträglichen Durchmischung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vorzubereiten. Insofern soll das Mischgebiet einen städtebaulichen Übergang zwischen dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und dem nördlich der Ehrenfeldstraße festgesetzten sonstigen Sondergebiet generieren und insbesondere die repräsentative Lagegunst entlang der Bessemerstraße für wohnraumverträgliche Gewerbebetriebe sinnvoll abrunden. Zudem wird im Bereich der

Bessemerstraße den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 798 gefolgt, der hier in Teilen bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Zudem wird das Eckgrundstück Ehrenfeldstraße/Grottenstraße (Flurstück 52) mit in das Mischgebiet einbezogen, um die städtebauliche Systematik einer Nutzungsabstaffellung bzw. einem Übergang zwischen allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet fortzuführen.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer paritätischen Durchmischung innerhalb des gesamten Mischgebietes (MI1 und MI2) geschaffen. Es wird die Ansiedlung von Geschäfts- und Bürobetrieben planungsrechtlich vorbereitet. Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls entsprechend des Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung in den Festsetzungen ermöglicht, sodass entsprechend der städtebaulichen Konzeption das Angebot an Infrastruktureinrichtungen ergänzt werden kann. Zudem wird insgesamt den Darstellungen des RFNP gefolgt.

Für die gewerblichen Nutzungen sind gemäß der städtebaulichen Konzeption z.B. Dienstleistungs- und Büronutzungen, Praxen, Hotellerie sowie weitere, ähnliche Betriebe vorgesehen. Mit dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung sowie auch der getroffenen Feinsteuerung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen wird die Festsetzung eines Mischgebietes als zielführend angesehen.

Da Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind, sollen diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Über die o.g. Gründe hinaus sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, in deutlicher Abgrenzung zu den zulässigen Geschäfts- und Bürogebäuden, unzulässig, da aus städtebaulichen Gründen die Etablierung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung in Form von z.B. Einzelhandel oder Ladengeschäften nicht gewünscht ist. Im Kontext der o.g. zulässigen Nutzungen (Dienstleistungs- und Büronutzungen, Praxen etc.) ist gemäß der städtebaulichen Intention eine gewerbliche Erdgeschossnutzung nicht ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Wettbüros sowie von Anlagen für sexuelle Dienstleistungen und ähnlichen Gewerbebetrieben kann die qualitative Entwicklung des neuen Quartiers sichergestellt werden. Die genannten Nutzungen stellen je nach Ausgestaltung eine Unterart von Geschäftsnutzungen, Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten oder sonstigen Gewerbebetrieben dar, wobei eine Einordnung in der bauordnungsrechtlichen Praxis nicht stets eindeutig ist. Somit kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der explizite Ausschluss dieser Nutzungen sichergestellt werden. Mit der Ansiedlung solcher Betriebe können ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ sowie eine städtebaulich ungewünschte Fehlentwicklung mit Image- und Attraktivitätsverlust einhergehen. Die Festsetzung zielt darauf ab, bereits frühzeitig solchen Tendenzen vorzubeugen. Darüber hinaus können mit dem Ausschluss solcher Betriebe unzumutbare Störungen der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes sowie des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Der Gebietstyp „Mischgebiet“ bleibt mit den getroffenen Einschränkungen weiterhin gewahrt.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters für erforderlich gehalten. Da in den übrigen Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

9.1.1.3 Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs-, Büro-, und Wissenschaftszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- *Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Gebäude für Bildungs-, Schulungs-, Forschungs- und Ausstellungszwecke,*
- *Stellplätze und Garagen.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Begründung:

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sollen entlang der Schienentrasse gewerbliche Nutzungen mit repräsentativem Charakter angesiedelt werden, um an der bahnseitigen Schauseite einen städtebaulich adäquaten Auftakt zum Stadtzentrum zu ermöglichen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist somit in erster Linie für eine hochwertige Nutzung im Dienstleistungs-, Wissenschafts- und Bürobereich vorgesehen. Gewünscht ist eine stadtverträgliche Nutzung, die einerseits den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie andererseits den hohen gestalterischen Ansprüchen des zentrumsnahen Stadtbildes gerecht wird.

Im Bebauungsplan wird daher ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der näheren Zweckbestimmung „Dienstleistungs- Büro- und Wissenschaftszentrum“ festgesetzt und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung folgt damit der städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen entlang der Bahntrasse als hochwertige Dienstleistungs- und Büro-Adresse zu entwickeln. Im zentrumsnahen Innenstadtbereich sowie entlang der Schienentrassen sind bereits repräsentative und prägende Bürobauten im Stadtbild von Bochum vorhanden; das Plangebiet fügt sich in diese städtebauliche Struktur ein und eignet sich aufgrund der

verkehrlichen Lagegunst und der exponierten Lage an der Bahntrasse besonders für die Ansiedlung der gewählten Büro-, und Dienstleistungsnutzungen. Auch legt der renommierte Hochschulstandort Bochum hochschulverbundenen bzw. -nahen Einrichtungen eine Nutzung für Bildungs-, Schulungs-, Forschungs- und Ausstellungszwecke innerhalb des Plangebietes nahe.

In der planungsrechtlichen Konsequenz des § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden für das sonstige Sondergebiet zusätzlich Stellplätze und Garagen als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gänzlich auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept sieht dabei vor, die topographischen Gegebenheiten mit den bis zu vier Meter hohen Böschungsbereichen städtebaulich sinnvoll für ein Parkgeschoss zu nutzen. Dies wird über die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen planungsrechtlich vorbereitet.

Möglich ist weiterhin die Belegung des Standortes durch einzelne kulturelle (oder soziale, sportliche und gesundheitliche) Einrichtungen oder durch gastronomische Nutzungen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ergänzung zur Hauptnutzungen (nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen) denkbar, um z.B. Geschäftsreisende des Plangebietes als Zielgruppe anzusprechen. Die ergänzenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet bleiben und sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters für erforderlich gehalten. Da in den übrigen Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

9.1.2.1 Grundflächenzahl

Per Eintrag im Plan wird für das allgemeine Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das Mischgebiet MI1 und MI2 eine GRZ von 0,6 sowie für das sonstige Sondergebiet SO von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl entsprechen dem innerstädtischen Kontext des Umfeldes sowie in Teilen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 798. Dabei werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO jeweils für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete bzw. sonstige Sondergebiete eingehalten. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen

entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes geschaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50%, im Mischgebiet MI1 und MI2 jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung wird aufgenommen, um eine angemessene, städtebaulich verträgliche Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der geplanten Nutzungen und deren Übergänge zu den Freibereichen (z.B. Außenwohnbereiche der Wohnnutzung) sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil des Hauptbaukörpers. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl, maximal jedoch bis zu in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Kappungsgrenze von 0,8 beträgt. Die getroffene Festsetzung folgt somit den Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen und Parkgeschossen (gemäß der Definition der textlichen Festsetzung Ziffer 5.2) einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen und Parkgeschossen von bis zu 1,0 ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild in Bezug auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten. Durch die Unterbringung der Stellplätze in Parkgeschossen können weitergehende Emissionen durch Lärm und Abgase, die auf die angrenzende Nachbarschaft und das Plangebiet selbst durch oberirdische Stellplätze einwirken würden, vermieden werden. Des Weiteren ist es Ziel der Planung, die oberirdisch verfügbaren Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung bestmöglich für die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum und gewerblicher Nutzungen vorzuhalten. Ein besonders wichtiger Bestandteil der Planung ist auch die Bereitstellung eines hohen Flächenanteils für Gemeinschafts- und Wohngärten im Innenbereich der geplanten Blockrandbebauung. Die entstehenden Freiräume sollen der Erholung der künftigen Bewohner und Nutzer, aber auch in einem informellen Rahmen der allgemeinen Öffentlichkeit dienen. Durch die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen (Parkgeschoss), die durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ ermöglicht wird, werden Eingriffe in den Bodenkörper vorbereitet bzw. sind zulässig. Eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung und folglich der Grundwasserneubildung ist möglich. Durch die Festsetzung einer Vegetationstragschicht sowie ergänzend einer umzusetzenden Dachbegrünung werden diese Eingriffe vermindert. Die begrünten Freiflächen tragen zu einer ökologischen und freiraumplanerischen

Durchgrünung des Plangebietes bei und leisten einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Parkgeschosse kann im Zusammenspiel der übrigen Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Waldbereiche stellt einen ausgleichenden Umstand zur zulässigen GRZ-Überschreitung dar.

9.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Per Eintrag im Plan werden in den Baugebieten für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als Gebäude-, First- bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Begründung:

Um in den Anschlussbereichen zur umliegend vorhandenen Bestandsbebauung eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und bereiten insgesamt die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes vor und orientieren sich an typischen Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden. Die gewählten Höhen orientieren sich grundsätzlich an den vorhandenen Bestandshöhen der näheren Umgebung, um ein einheitliches Siedlungsbild zu ermöglichen. So weist die bestehende Mehrfamilienhausbebauung an der Bessemerstraße 108 eine Firsthöhe von rund 110,34 m ü. NHN, die an der Dibergstraße 31 von rund 111,82 m ü. NHN auf. Damit bleiben die getroffenen Höhenfestsetzungen im Bereich der Blockrandbebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) von 111,0 m ü. NHN unterhalb der vorhandenen, viergeschossigen Bauhöhen des Umfeldes. Lediglich die geplante Eckbebauung Bessemerstraße/Ehrenfeldstraße erhält mit 112,5 m ü. NHN eine bauliche Überhöhung, um den Quartiersauftakt an der Bessemerstraße baulich zu definieren und gegenüber den umliegenden Freibereichen (P+R, Straßenraum Bessemerstraße) ein städtebauliches Pendant zu ermöglichen.

Die gewählten Höhen berücksichtigen auch die Bestandsbebauung im Kreuzungsbereich Dibergstraße/Bessemerstraße (Dibergstraße 30), die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten werden soll. Damit kann die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Mehrfamilienhauses bereits auf Ebene des qualifizierten Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Insgesamt berücksichtigen die gewählten Höhen die städtebauliche Planungsintention zur Schaffung eines gemeinsamen, zusammenhängenden Parkgeschosses für diesen Bereich, sodass für die geplante Bebauung an der Dibergstraße als auch der an der Ehrenfeldstraße eine gleichmäßige Parkgeschoss- und Innenhofebene ermöglicht werden kann. Mit der Festsetzung einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe von 111,0 m ü. NHN für den Bereich der Blockrandbebauung können somit bereits auf Ebene des Bebauungsplanes einer barrierefreien Architektur Rechnung getragen werden. Die einheitliche Gebäudehöhe unterstützt ein einheitliches Quartiersbild.

Die Höhenfestsetzungen im Bereich der geplanten Blockrandbebauung ermöglichen hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse insgesamt die Ausbildung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses (Dachgeschoss bzw. „Staffelgeschoss“) im Sinne der Landesbauordnung, sodass neben der gängigen Ausführung eines Dachgeschosses bei Satteldächern auch moderne Bautypologien mit Staffelgeschoss und Flachdach planungsrechtlich ermöglicht werden.

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung vermeiden zu können, werden in Ergänzung zur Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Dies ist insofern planungsrechtlich erforderlich, da mit Inkrafttreten der novellierten Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) am 01.01.2019 der bisherige Staffelgeschoss-Begriff entfallen ist. Folglich ist bauordnungsrechtlich eine Ausgestaltung mit mehreren, übereinander angeordneten Nicht-Staffelgeschossen möglich. Dies soll bereits auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen vermieden werden.

Die gewählten Trauf- und Firsthöhen für das Mischgebiet MI2 orientieren sich indes strenger an der Bestandsbebauung der Grottenstraße. Damit soll gewährleistet werden, dass ein einheitliches Straßenbild in Bezug auf die straßenbegleitende Blockrandbebauung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet wird.

Für das geplante Parkgeschoss innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 wird die Gebäudehöhe mit maximal 97,0 m ü NHN festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um eine übersteigerte Höhenentwicklung des Parkgeschosses vermeiden zu können und gleichzeitig die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gänzlich auf den privaten Baugrundstücken nachweisen zu können. Auch für diesen Bereich gilt als oberer Bezugspunkt der oberste Abschluss der Attika. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt dabei die geplante Überdeckung des Parkgeschosses mit einer Vegetationstragschicht, sodass eine Gebäudeabschlusswand nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden kann. Unter Berücksichtigung der Überdeckung mit Vegetation kann davon ausgegangen werden, dass die Oberkante der Garagendecke bzw. der begehbaren Ebene im Innenhofbereich die getroffenen Höhenfestsetzungen unterschreitet. Diese wird sich etwa auf das Straßenniveau der Dibergerstraße einordnen.

Um eine städtebauliche Stärkung entlang der Bahntrasse mit der geplanten Bürozeile zu erzielen, werden im Bereich des sonstigen Sondergebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption Riegelgebäude mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen, denen ein Kopfbau mit bis zu sechs Vollgeschossen vorgelagert ist. Die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes vor und orientieren sich an typischen Büro- und Verwaltungsgebäuden. Für die Gebäuderiegel wird in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht. Für die Kopfbauten wird die Anzahl der Vollgeschosse über die gewählten Gebäudehöhen gedeckelt, sodass darüber hinaus kein weiteres Staffelgeschoss möglich ist.

So wie auch für die Blockrandbebauung wird im Bereich der Bürozeile ein zusätzliches Parkgeschoss in die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Ansatz gebracht, sodass im sonstigen Sondergebiet der sämtliche ruhende Verkehr in den privaten Grundstücksbereichen in Form von teilweise unterirdischen Garagengeschossen (Parkgeschoss) untergebracht werden kann.

Grundsätzlich wird zur guten baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im sonstigen Sondergebiet eine bauliche Überhöhung gegenüber den umliegenden Freiraumstrukturen vorbereitet, um ein städtebaulich repräsentatives Dienstleistungs-, Büro und Wissenschaftszentrum zu erzielen.

Die Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind ausreichend groß, sodass eine Beeinträchtigung einer der innerstädtischen Lage entsprechende Belichtung und Belüftung nicht erwartet werden kann. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der städtebaulichen Überhöhung im Hinblick auf die Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung insbesondere aufgrund der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gewahrt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (m ü NHN).

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) ist bei Flachdächern (FD) der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika) und bei Satteldächern (SD) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

Im Mischgebiet MI 2 gilt als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First) sowie für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche mit der Dachhaut.

Begründung:

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen sind auf die geplanten Geschossigkeiten abgestimmt und orientieren sich an typische Mehrfamilienhaus- bzw. Bürogebäude. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen in Teilen zusätzlich die Realisierung von Dachgeschossen bzw. sogenannten „Staffelgeschossen“ sowie von Garagengeschossen (Parkgeschossen).

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan jeweils für die unteren und oberen Bezugspunkte. Der untere Bezugspunkt wird für die getroffenen Festsetzungen, wie auch die Bestandsvermessung als Plangrundlage des Bebauungsplanes erfolgte, in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) angegeben. Damit wird auf eine „relative“ Höhenfestsetzung verzichtet. Eine sachgemäße Beurteilung der getroffenen Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Bestandsgebäude und Bestandstopographie kann mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen der Vermessergrundlage erfolgen.

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern der oberste Abschluss der Attika. Bei der Wahl von Satteldächern ist als GH max. der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First) maßgeblich. Die Definition von Flachdächern im Sinne des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachform. Flachdächer werden über die Dachneigung von max. 15° festgelegt. Dies erfolgt, da nach derzeitiger Rechtsauffassung keine eindeutige Begriffsbestimmung für Flachdächer vorherrscht.

Im Mischgebiet MI2 werden die Höhenfestsetzungen hinsichtlich der festgesetzten Dachform als Satteldach weiter differenziert, um hier städtebaulich Rücksicht auf die straßenbegleitende Bestandsbebauung an der Grottenstraße nehmen zu können. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist dabei die Oberkante der Dachhaut am Dachfirst. Für die Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bestimmt.

Insgesamt sind die Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen eindeutig geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 sowie im sonstigen Sondergebiet SO darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (vorbehaltlich der Regelung nach Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen) durch technische Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern die technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI1 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen durch technische Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Begründung:

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen um bis zu 2,5 m ermöglicht Bauherren eine städtebaulich verträgliche Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude mit technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Aufzugsüberfahrten), dient aber auch der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie). Zusätzlich wird festgesetzt, dass die technischen Anlagen von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um das mindestens 1-fache der jeweiligen Höhe der technischen Anlage abgerückt werden müssen, um (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet) eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden. Vorbehaltlich dessen sind die Regelungen zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für das Parkgeschoss.

Ein Zurücktreten von technischen Anlagen für das geplante Parkgeschoss innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der Garagennutzung einhergehende, notwendige Aufbauten (z.B. Absturzsicherungen) im Übergangsbereich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch in den Randbereichen ermöglicht werden können.

Im Mischgebiet MI2 wird eine Festsetzung zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe von untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen) nicht explizit im Bebauungsplan aufgenommen. Eine geringfügige Überschreitung der Firsthöhe durch solche Anlagen wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten als verträglich eingestuft.

9.1.2.3 Vollgeschosse, Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Per Eintrag im Plan werden in den Baugebieten für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet SO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Begründung:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Für den Bereich der geplanten Blockrandbebauung (im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI1) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der umgebenden Wohnbebauung auf maximal vier Vollgeschosse (IV) begrenzt. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bereitet der Bebauungsplan die Ausbildung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses (Dachgeschoss bzw. „Staffelgeschoss“) vor, sodass neben der gängigen Ausführung eines Dachgeschosses bei Satteldächern auch moderne Bautypologien mit Staffelgeschoss bei Flachdächern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für das Mischgebiet MI2 wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Die planungsrechtliche Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt in diesem Bereich maßgeblich über die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Grottenstraße, sodass hierüber keine übersteigerte Höhenentwicklung zu erwarten ist.

Im Bereich der Blockrandbebauung wird die Umsetzung eines teilweise unterirdischen Parkgeschosses vorbereitet. Aufgrund des von der Dibergerstraße zur Ehrenfeldstraße abfallenden Geländeneiveaus überragt die Höhe dieses Parkgeschosses an der Ehrenfeldstraße z.T. das ursprüngliche Geländeneiveau deutlich um mehr als 1,6 m und ist dementsprechend bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu bewerten. Für dieses Parkgeschoss wird daher innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen das maximal zulässige Höchstmaß auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt. Die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe des Parkgeschosses vermeidet die Ausgestaltung eines weiteren Nicht-Geschosses in diesem Bereich.

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung vermeiden zu können, werden die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse insgesamt ergänzt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Dies ist insofern planungsrechtlich erforderlich, da mit Inkrafttreten der novellierten Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) am 01.01.2019 der bisherige Staffelgeschoss-Begriff entfallen ist. Folglich ist bauordnungsrechtlich eine Ausgestaltung mit mehreren, übereinander angeordneten und jeweils zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschossen möglich. Dies soll bereits auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen vermieden werden.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird dagegen eine städtebaulich signifikante Höhenentwicklung für die Kopfbauten mit bis zu sechs Vollgeschossen (VI) gewünscht. Die Begründung hierzu entspricht den Erläuterungen zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Darüber hinaus wird die Anzahl der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet mit drei Vollgeschossen (III) als Mindestmaß festgesetzt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines städtebaulich attraktiven Bürostandortes sicherstellen zu können. Es soll damit gewährleistet werden, dass entlang der Bahntrasse eine signifikante Stadtkante entsteht und der Quartiersauftakt eine bauliche Betonung erhält. So kann die geplante Bürozeile von der Bahntrasse aus betrachtet einen städtebaulichen Auftakt in das Stadtzentrum bilden,

gleichzeitig erhält die bestehende Siedlungstypologie des Quartiers gegenüber den Gleisanlagen einen städtebaulich sinnvollen Abschluss.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI1 müssen Außenwände des obersten Geschosses, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, mindestens 1 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten, sofern das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist. Ausnahmsweise dürfen Treppenhäuser und Aufzüge an den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des obersten Geschosses bis an die Außenwände des darunterliegenden Geschosses herangebaut werden. Von dieser Regelung sind Parkgeschosse innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen.

Begründung:

Wie bereits dargestellt, ist mit der Novellierung der Landesbauordnung der bisherige Staffelgeschoss-Begriff entfallen. Das Staffelgeschoss wurde gemäß BauO NRW a.F. (alte Fassung) als oberstes Geschoss über eine zurückversetzte Stellung gegenüber den Außenwänden des Gebäudes und der Grundfläche im Verhältnis zum darunterliegenden Geschoss definiert. Ziel des Gesetzgebers war es u.a., auch bei der modernen Ausgestaltung des Dachgeschosses mit Flachdach, eine an das „ordinäre“ Satteldach orientierte, gestaffelte Höhenentwicklung in der Dachlandschaft zu erreichen und damit zugunsten einer besseren Belichtung, Belüftung und Verschattungssituation Rechnung zu tragen.

Gemäß der BauO NRW n.F. (neue Fassung) erfolgt nunmehr eine ausschließende Definition des Vollgeschossbegriffs ohne explizite Bestimmung des „Staffelgeschosses“. Ein Geschoss ist demzufolge nur dann ein Vollgeschoss, wenn hierfür eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nachgewiesen ist. Ein Zurücktreten eines obersten Nicht-Vollgeschosses ist nicht mehr Inhalt des Bauordnungsrechts; dies soll jedoch mit der getroffenen Festsetzung erreicht werden. Die Begriffsbestimmung der BauO NRW n.F. kann dazu führen, dass das oberste Nicht-Vollgeschoss als Vollgeschoss wahrgenommen wird und damit im Bereich der Blockrandbebauung ein überhöhtes, bauliches Straßenbild erzeugt wird.

Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan folgt der o.g. Intention der alten Bauordnung, im Bereich der öffentlichen Straßen eine Zurückstaffelung der (parallel zur öffentlichen Straße ausgerichteten) Außenwände des obersten Geschosses zu erzielen. Bei der Wahl von Flachdächern sind die straßenseitigen Außenwände des obersten Nicht-Vollgeschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückzusetzen. Die bauordnungsrechtliche Einordnung des obersten Geschosses im Sinne dieser Festsetzung als Nicht-Vollgeschoss bzw. Vollgeschoss richtet sich nach der Begriffsbestimmung gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BauO n.F.

Die Festsetzung erstreckt sich nicht auf Vollgeschosse, da ein Zurücktreten von bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen (auch wenn diese das oberste Geschoss darstellen) nicht gewünscht ist. Ebenso ist auch eine Anwendung der Festsetzung auf das geplante Parkgeschoss ausgeschlossen. Zugunsten eines flexiblen, städtebaulich verträglichen Umgangs zur Ausgestaltung von Treppenhäusern und Aufzügen dürfen diese in der gleichen Flucht der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hergerichtet werden und müssen im Bereich des obersten Geschosses nicht zurückgestaffelt werden.

Insgesamt soll mit der getroffenen Festsetzung zur Zurückstaffelung des obersten Geschosses gewährleistet werden, dass bei der Wahl von Flachdächern eine abgestaffelte Höhenentwicklung entlang der öffentlichen Straßen erfolgt. Zusätzlich kann damit ein positiver Beitrag auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 und MI2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 und MI2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Begründung:

Im Bereich der geplanten Blockrandbebauung ist gemäß des städtebaulichen Konzeptes eine großflächige z.T. unterirdisch gelegene Garage (Parkgeschoss) geplant. Diese erstreckt sich flächenmäßig weit über die Grundfläche der Hauptbaukörper hinaus und wurde daher mithilfe zusätzlicher Baugrenzen erfasst; das geplante Parkgeschoss bildet trotz der separaten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und ungeachtet möglicher, künftiger Grundstücksteilungen einen Gebäudeteil der sonst anders genutzten Hauptbaukörper.

Aufgrund des von der Dibergstraße zur Ehrenfeldstraße abfallenden Geländenneaus überragt die Höhe dieses Parkgeschosses an der Ehrenfeldstraße z.T. das ursprüngliche Geländenneau deutlich um mehr als 1,6 m und ist dementsprechend bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu bewerten. Für diesen Bereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 97,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe der umliegend geplanten Bebauung (zzgl. Vegetationstragschicht und erforderlicher aufsteigender Gebäudeabschlusswände). Die Dachflächen dieses Garagenbaukörpers dienen somit als Wohn- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und Nutzer des Plangebietes und stellen neben den nahegelegenen Wald- und Grünflächen einen ausgleichenden Umstand zur höheren Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung dar.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Topographie im Bereich der Blockrandbebauung und auch im Bereich der Bürozeile zugunsten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sinnvoll zu nutzen und die erforderlichen Stellplätze gänzlich auf den privaten Grundstücksbereichen in Form von Parkgeschossen nachzuweisen. Der dafür erforderliche Flächenbedarf lässt sich bei gleichzeitiger Erreichung des Ziels zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen im innerstädtischen Kontext und der Größe des Plangebietes nicht vereinbaren. Dennoch ist es vornehmliches städtebauliches Ziel, den Bedarf an erforderlichen Stellplätzen gänzlich in teilweise unterirdischen Parkgeschossen unterzubringen, da im Vergleich zu offenen Stellplätzen damit verbundene Immissionen vermieden werden können. Mit der Schaffung ausreichender Flächen für Stellplätze kann auch ein positiver Beitrag zur Verringerung des bereits bestehenden Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum geleistet werden.

Die Anordnung von Tiefgaragen führt aufgrund der topographischen Verhältnisse dazu, dass diese bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss gewertet werden. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht.

Eine übersteigerte Höhenentwicklung im Zusammenhang mit dieser Festsetzung kann auf Ebene des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan dies über die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen vermeidet. Auf die Ausführungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird verwiesen.

Somit ist die getroffene Festsetzung gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich und zulässig. Dieser Festsetzung zum Umgang der Anrechnung von Garagengeschossen (Parkgeschoss) in sonst anders genutzten Gebäuden folgt auch die Festsetzung gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO; die Begründung hierzu ist analog anzuwenden und ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und zulässig. Somit sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen des Parkgeschosses, einschließlich ihrer Zufahrten, nicht anzurechnen.

Per Eintrag im Plan wird für das allgemeine Wohngebiet WA eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, für das Mischgebiet MI1 sowie für das sonstige Sondergebiet SO eine GRZ von 2,4 festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich eng an den Zielen des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes und bereitet somit dessen Umsetzung vor. Die jeweils festgesetzte GFZ steht im Einklang mit der für die einzelnen Baugebiete jeweils festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die gemäß § 17 BauNVO genannte Obergrenze zur Geschossflächenzahl von 2,4 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des sonstigen Sondergebiete SO eingehalten. Für das allgemeine Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 wird jedoch die Obergrenze für die Bestimmung der GFZ gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete von 1,2 durch die getroffenen Festsetzungen überschritten. Die Überschreitung der GRZ ist aus städtebaulichen Gründen zulässig:

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, den städtebaulichen Entwurf umzusetzen. Die Entwurfsidee trägt in besonderem Maße den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung. Mit dem Ziel, das innerstädtische Grundstück im Zuge des Vorrangs der Innenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einer Neuordnung zuzuführen, soll die im Stadtquartier vorhandene, dichte, kompakte und straßenbegleitende Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt werden. Die Schaffung des Blockrandes soll sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen und daher auch in einer vergleichbaren Höhenentwicklung ermöglicht werden. Die Planung verfolgt das Ziel, ein bereits erschlossenes, innerstädtisches Areal zu entwickeln und insbesondere vor dem Hintergrund des Planungsziels „Schaffung von Wohn- und Gewerberaum“ eine angemessene Dichte bei gleichzeitiger Bereitstellung von privaten und öffentlich nutzbaren Freiräumen zu schaffen. In Ehrenfeld gibt es in der näheren Umgebung des Plangebietes zahlreiche Spiel- und Grünflächen (z.B. unmittelbar angrenzend an der Kleinen Ehrenfeldstraße), sowie im besonderen Maße die Festsetzung der Waldfläche innerhalb des Plangebietes, die einen ausgleichenden Umstand darstellen.

Die Festsetzung ermöglicht eine dem Umfeld entsprechende bis zu viergeschossige Bebauung, teilweise mit zusätzlichem „Staffelgeschoss“. Durch dieses „in die Höhe bauen“ können unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Areals großzügige Freiräume geschaffen werden. Diese stellen nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für das umliegende Stadtviertel eine wertvolle Ergänzung dar.

Die im Mischgebiet MI1 festgesetzte GFZ von 2,4 überschreitet die Obergrenze deutlich. Auch hier ergibt sich die GFZ aufgrund der festgesetzten Nutzungsartengrenze zwischen dem MI1 und dem allgemeinen Wohngebiet WA. So sind die festgesetzten Geschossflächenzahlen in den angrenzenden Baugebieten deutlich niedriger bzw. halten im Bereich des SO die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ein. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die GFZ mit 1,6 ebenfalls maßvoll überhöht. Mit Umsetzung der Planung wird sich in der Örtlichkeit die im Vergleich zu den übrigen Baugebieten erhöhte GFZ im MI1 und im WA jedoch nicht erkennen lassen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung der GFZ gemäß § 17 BauNVO nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden:

Mit Umsetzung der zulässigen Bebauung wird insgesamt eine der Nutzung und Lage entsprechende Versiegelung nicht überschritten. Durch die in Teilen geöffnete Blockrandbebauung können im rückwärtigen Bereich des entstehenden Blockinnenbereiches ruhige Freibereiche entstehen, die den neuen Bewohnern, Nutzern und Besuchern zur Erholung dienen können. Im Westen des Plangebietes wird zudem der vorhandene Wald planungsrechtlich gesichert.

Mit der Neuplanung gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verschattungsbild der Bestandsbebauung einher. Durch die angrenzenden Verkehrsflächen hält die Planung einen ausreichenden Abstand zum Bestand ein. Eine Verschattung der westlich angrenzenden, bestehenden Wohnhäuser ist insofern zu vernachlässigen, als dass die Bestandsbebauung der Maschinenfabrik Mönninghoff in diesen Bereichen bereits mindestens eingeschossig an die Grundstücksgrenzen herantritt, sodass auch zukunftsgerichtet keine planbedingten nachteiligen Verschattungseinträge auf etwaige Neubauvorhaben zu erwarten sind.

Die Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind ausreichend groß, sodass eine Beeinträchtigung einer der innerstädtischen Lage entsprechende Belichtung und Belüftung nicht erwartet werden kann. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Hinblick auf die Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt.

Die Schaffung des Blockrandes dient neben der Schaffung von Raumkanten entlang der öffentlichen Verkehrsachsen der Abschirmung der rückwärtigen Plangebietsflächen und der entstehenden Blockinnenbereiche vor Verkehrsimmissionen. So können rückwärtig ruhige Freibereiche zum Aufenthalt geschaffen werden, die vor vom Verkehr ausgehenden schädlichen Luftimmissionen geschützt sind. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, so dass im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Aufgrund der leistungsfähigen Verkehrsbedienung durch den ÖPNV kann von einem reduzierten induzierten motorisierten Verkehrsaufkommen durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgegangen werden. Entsprechend wird sich die Immissionssituation günstiger darstellen, als zunächst durch die Überschreitung der Obergrenzen zur Bestimmung der baulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO anzunehmen wäre.

Insgesamt leiten sich die festgesetzte GFZ und die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen (Parkgeschoss) aus dem vorhandenen Bestand in der Umgebung ab und verfolgen das Ziel, das Areal unter Berücksichtigung des Planungsziels „Entwicklung

von innerstädtischem Wohn- und Arbeitsraum“ zu entwickeln und wieder zu nutzen. Die GRZ und GFZ sind dabei so gewählt, dass eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Mit dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und zudem eine wirtschaftliche Ausnutzung der bereits im Umfeld vorhandenen Infrastruktur unterstützt.

Für das Mischgebiet MI2 wird eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt, da auch die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wird. Dennoch ist für das Mischgebiet davon auszugehen, dass in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen und der möglichen Anzahl der zu realisierenden Vollgeschosse eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete mit einer GFZ von 1,2 überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zur Schaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbeflächen planerisch gewünscht und aus den bereits o.g. Gründen zulässig. Zudem wird die besondere Lage des MI2 an einer Straßenecke mit eingeschränkter Ausnutzbarkeit durch den Verlauf der Ehrenfeldstraße und den Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt in diesem Bereich maßgeblich über die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe, sodass mit einer möglichen Überschreitung der Obergrenzen keine wesentlichen negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung der umliegenden bestehenden bzw. geplanten Gebäude zu erwarten sind.

9.1.3 Bauweise

Gemäß Eintrag im Plan wird für das allgemeine Wohngebiet WA sowie für das Mischgebiet MI1 und MI2 eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorherrschenden Bebauungstypologie in Form von Blockrandbebauung auch für das Plangebiet zu übernehmen bzw. die im Plangebiet bereits vorhandenen Ansätze einer Blockrandbebauung qualifiziert auszuformulieren und die geplante Blockrandbebauung gemäß der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Sinne dieser Festsetzung gilt die geschlossene Bauweise auch für die mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Für das geplante Parkgeschoss ist als zusammenhängendes, gemeinschaftlich genutztes Garagengeschoss gemäß der Planungsintention kein Abstand gegenüber den Grundstücksgrenzen innerhalb der im derzeitigen Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff befindlichen Grundstücksteile vorgesehen.

Für das sonstige Sondergebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO keine Bauweise festgesetzt. Die planerische Intention hinsichtlich der Bauweise ergibt sich für diesen Bereich aus der städtebaulichen Konzeption und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum in der Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt,

dass sie den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Für das allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet MI1 und MI2 werden die Baugrenzen unmittelbar entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (und ohne Grenzabstand zu diesen) geführt, sodass die Umsetzung der geplanten Blockrandbebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption über die Festsetzung der Baugrenzen planungsrechtlich vorbereitet wird. Damit kann gewährleistet werden, dass entsprechend der Bebauungstypologie einer Blockrandbebauung klare städtebauliche Kanten ermöglicht werden und ein geordnetes Straßenbild hinsichtlich der Baufluchten erzielt wird. An der Dibergstraße und der Ehrenfeldstraße ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine Öffnung in der sonst geschlossenen Blockbebauung vorgesehen; dies wird über die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Dabei sind die Baugrenzen im Bereich der öffentlichen Straßen entlang vorhandener Flurstücksgrenzen festgesetzt. Lediglich im Bereich der Ehrenfeldstraße werden auf Grundlage der Straßenentwurfsplanung in Teilen von bestehenden Flurstücksgrenzen abweichende Straßenbegrenzungslinien und folglich auch dementsprechend die Baugrenzen festgesetzt.

Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend typischer Bautiefen im Geschosswohnungsbau gewählt, sodass auch hier eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke durch die Wahl bewährter Grundrisstypologien gegeben ist. Um einen städtebaulich sinnvollen Übergang zur Bestandsbebauung an der Dibergstraße 46 zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan eine am Bestand orientierte, geringere Bautiefe gewählt.

Im Bereich des Mischgebietes MI1 sind die Bautiefen so gewählt, dass entsprechend der städtebaulichen Planungsintention an der Bessemerstraße und Ehrenfeldstraße eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe erfolgen kann. Dabei ist an der Ehrenfeldstraße ein Teil der rückwärtigen Baugrenzen parallel auf die Baugrenzen entlang der Dibergstraße ausgerichtet, sodass im Blockinneren ein geordnetes Quartiersbild mit klaren städtebaulichen Kanten entstehen kann. Um gleichzeitig auch eine städtebaulich vertretbare Bebauung in der Flucht der Ehrenfeldstraße zu ermöglichen, erstrecken sich die Baugrenzen in diesem Bereich straßenseitig entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Gegenüber den Bebauungstiefen an der Dibergstraße werden im MI1 insgesamt größere Tiefen ermöglicht, um im Besonderen an der prominenten Lage an der Hauptverkehrsstraße Bessemerstraße die gemäß städtebaulichem Konzept für diese Bereiche vorgesehenen Nutzungen mit den entsprechenden gewerblichen Anteilen architektonisch sinnvoll unterbringen zu können.

Der zu erhaltende Bestand Dibergstraße 30 wird für diese Grundstücksbereiche eine zukünftige, mögliche Überplanung im Einklang der städtebaulichen Konzeption für die jeweiligen Grundstückseigentümer vorbereitet. Die bestehende Wohnbebauung erhält nach Art und Umfang Bestandsschutz. Die Baugrenzen der Planbebauung an der Dibergstraße (die nicht mit „PG“ gekennzeichnet sind) halten dabei einen ausreichenden Abstand zum gegenständlichen Bestandsgebäude, sodass gewährleistet werden kann, dass die erforderlichen Abstandsflächen der Hauptbaukörper auch in Bezug auf den Bestandsschutz bauordnungsrechtlich eingehalten werden können.

Wie bereits zuvor aufgeführt, ist im Bereich der geplanten Blockrandbebauung ein großflächiges z.T. unterirdisch gelegenes Parkgeschoss geplant. Dieses erstreckt sich flächenmäßig weit über die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper hinaus und wurde

daher mithilfe zusätzlicher Baugrenzen erfasst; das geplante Parkgeschoss bildet trotz der separaten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und ungeachtet möglicher, künftiger Grundstücksteilungen einen Gebäudeteil der Hauptbaukörper. Daher wurden die mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar in Anschluss an die Baugrenzen der Hauptbaukörper festgesetzt. Im Mischgebiet MI1 und im Allgemeinen Wohngebiet ist dieses geplante, z.T. unterirdische Parkgeschoss über die mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

In Ergänzung mit den Festsetzungen Ziffer 5 zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sind Parkgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die im Sinne des § 14 BauNVO dem Nutzungszweck des Baugebietes bzw. den zulässigen Hauptanlagen dienen, ist innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unbenommen.

Im geplanten Zufahrtsbereich an der Ehrenfeldstraße (im Mischgebiet MI1) tritt die Baugrenze für das Parkgeschoss zurück, sodass zugunsten der Verkehrssicherheit in einem möglichen Konfliktbereich von Grundstückszufahrt und Gehweg eine Überbauung des Zufahrtsbereichs selbst nicht stattfindet und damit der Gehweg selbst durch das zurücktretende Parkgeschoss durch wartende Pkw freigehalten werden kann. Das Zurücktreten des Parkgeschosses unterstützt zudem eine städtebaulich gewollte Auflockerung im Übergangsbereich zum Mischgebiet MI2 und spannt mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Aufweitung zwischen den Hauptbaukörpern auf. Damit können Blickbeziehungen sowie auch Wegebeziehungen (z.B. durch eine Treppenanlage) zu den gemeinschaftlich genutzten Innenhofbereichen der geplanten Blockrandbebauung geschaffen werden.

Im Mischgebiet MI2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass eine Bautiefe entsprechend der benachbarten Bestandshäuser entlang der Grottenstraße berücksichtigt ist. Damit kann ein städtebaulich geordneter Übergang auch im Bereich der rückwärtigen Grundstücksbereiche planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der bereits erläuterten, repräsentativen Lage des sonstigen Sondergebietes SO sind in diesem Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen möglichst großzügig gewählt, sodass im Hinblick auf die künftige Umsetzung der städtebaulichen Konzeption eine ausreichende, städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Anordnung der Bürogebäude ermöglicht wird. Zum Zwecke einer zukunftsfähigen Weitervermarktung der Grundstücksbereiche für die hier angestrebten Nutzungen wird eine flexible und nutzerorientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke aus stadtplanerischen Gründen für sinnvoll erachtet. Die Bebauungstiefen sind so gewählt, dass für Büro- und Dienstleistungsgebäude typische Grundrisstypologien ermöglicht werden und so auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Gegenüber den Grundstücksgrenzen wurden die Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet so angelegt, dass der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m größtenteils bereits im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten wird. Lediglich entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Ehrenfeldstraße wird dieser Mindestabstand unterschritten. Aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen an der Ehrenfeldstraße wurde hier der bestehende Straßenquerschnitt zugunsten einer richtlinienkonformen Straßengestaltung und zu Ungunsten der Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes verbreitert. Die daraus zu schlussfolgernde Konsequenz wäre eine geringere Ausnutzung der Baugrundstücke. Vor dem Hintergrund, dass die notwendigen Abstandsflächen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen bauordnungsrechtlich bis zu

deren Mitte nachgewiesen werden dürfen, wird ein geringerer Abstand der Baugrenzen gegenüber der Ehrenfeldstraße für städtebaulich vertretbar angenommen. Mit der zwingenden Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen – auch gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen – kann davon ausgegangen werden, dass mit der getroffenen Festsetzung in diesem Bereich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung oder Belüftung ausgelöst werden.

Im Mischgebiet MI1 und MI2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ab dem ersten Obergeschoss (d.h. Unterkante der Decke des Erdgeschosses) durch vorgelagerte Gebäudeteile entlang der öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die lichte Höhe zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (anschließender Gehweg) und dem vorgelagerten Gebäudeteil muss mindestens 2,5 m betragen.

Begründung:

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch vorgelagerte Gebäudeteile (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Gesimse, Überdachungen, dem Schallschutz dienende Bauteile) ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb des Erdgeschosses um bis zu 1,0 m zulässig, sofern zwischen dem vorgelagerten Gebäudeteil und dem an das Gebäude anschließenden Gehweg eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Für die Bestimmung des relevanten Höhenbezugs wird die Unterkante der Decke des Erdgeschosses (Rohbau-Maß) bestimmt.

Mit der Zulassung der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch vorgelagerte Gebäudeteile wird den Nutzern, Bauherren und Planern zum öffentlichen Straßenraum ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für z.B. die Anordnung von Außenwohnbereichen ermöglicht, gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Straßenbild gewährleistet. Zusätzlich ist die Überschreitung daran gekoppelt, dass der anschließende Gehwegbereich durch die vorgelagerten Bauteile nicht erdrückend überbaut wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwände um bis zu 3,0 m sowie durch vorgelagerte Vorbauten (wie z.B. Balkone und Erker) um bis zu 1,6 m überschritten werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten (z.B. Austritte, gestaltende Fassadenelemente, dem Schallschutz dienende Vorbauten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Begründung:

Entsprechend der zuvor genannten Erläuterungen ergibt sich die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten (rückwärtigen) Baugrenzen durch u.a. Terrassen, Balkone und Erker maßgeblich aufgrund der Ermöglichung einer flexiblen, städtebaulich verträglichen Ausgestaltung der Außenwohnbereiche (bzw. außenliegenden Nutzungsbereiche der gewerblichen Nutzungen) für Bauherren und Planer. Durch die Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, andererseits auch ein verträglicher Spielraum in der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Die Überschreitung der vorgelagerten Vorbauten (z.B. Balkone, Erker, Loggien) um bis zu 1,6 m orientiert sich an der bauordnungsrechtlichen Bestimmung, dass solche Vorbauten unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit vom Abstandsflächenrecht privilegiert behandelt werden.

Für das sonstige Sondergebiet wird die Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten aufgrund einer differenzierten Nutzungsklientel und höheren Ansprüchen an die Gestaltung um bis zu 2,0 m zugelassen. Die Festsetzung soll hier u.a. neben außenliegenden Nutzungsbereichen auch gestaltende Fassadenelemente oder dem Schallschutz dienende Elemente einbeziehen, um eine nutzerorientierte und -gerechte Ausgestaltung ermöglichen zu können.

Im Mischgebiet MI2 dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch Bauteile, die dem Schallschutz dienen, im Bereich des Erdgeschosses (d.h. Oberkante der Decke des Erdgeschosses) um bis zu 6,0 m überschritten werden.

Begründung:

Auf Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung wurde für das Mischgebiet MI2 gutachterlich festgestellt, dass aufgrund der Verkehrslärmbelastung der umliegenden Verkehrstrassen – insbesondere ist hier der Schienenverkehrslärm zu nennen – auch mit einer teilweisen Umsetzung der Planbebauung im sonstigen Sondergebiet SO die anerkannten Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche mit Pegeln von unter 62 dB(A) im Tagzeitraum nicht gänzlich eingehalten werden können. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann bei Pegeln unter 62 dB davon ausgegangen werden, dass eine weitgehend ungestörte Kommunikation möglich ist. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine zwingende Umsetzung von aktiven Maßnahmen, da für diesen Bereich des Mischgebietes keine explizite Umsetzung einer „reinen“, schutzbedürftigen Wohnbebauung vorgeschrieben ist, die eine zwingende Festsetzung zur Einhaltung des 62-dB-Pegels für Außenwohnbereiche begründen würde. Dennoch werden mit der o.g. Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen adäquaten Lärmschutz für schutzbedürftige Nutzungen umzusetzen. Damit können im Erdgeschossbereich ruhige Außenwohnbereiche in Form von Wohngärten bzw. Terrassen ermöglicht werden.

Für die Bestimmung der zulässigen Höhe wird die Oberkante der Decke des Erdgeschosses (Rohbau-Maß) bestimmt.

Für die oberen Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) wird keine explizite Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen getroffen. Hier können andere Maßnahmen, wie z.B. die Ausgestaltung von Loggien, überhöhte Brüstungsbereiche oder seitliche Balkoneinfassungen den notwendigen Schallschirm gewährleisten.

9.1.5 Abstandsflächen

Abweichend vom Bauordnungsrecht beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche vor Außenwänden von Garagengeschossen, die an den durch Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, 0,0 H.

Begründung:

Das städtebauliche Konzept sieht zur gänzlichen Unterbringung des sämtlichen, planbedingten ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken in Form eines großen, gemeinschaftlichen und z.T. unterirdischen Parkgeschosses im Bereich der geplanten Blockrandbebauung vor. Im Verlauf des vorhandenen Geländenniveaus tritt dieses

Parkgeschoss über das Gelände hervor. Das Parkgeschoss übernimmt u.a. eine Funktion als „Hang“-Ausgleich, sodass auf dem Dach dieses Parkgeschosses mit dem Erdgeschoss höhengleiche Innenhofbereiche entstehen können. Der Bebauungsplan bereitet zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Bereich des geplanten Parkgeschosses gegenüber den südwestlichen Grundstücksgrenzen (zur bestehenden Wohnbebauung an der Grotten- bzw. Dibergstraße) die Nicht-Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen planungsrechtlich vor.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche der Baugrenzen wird hierzu ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche von 0,0 H festgesetzt. Die von der Festsetzung betroffenen Außenwände werden in einen unmittelbaren, räumlichen Bezug zu den gekennzeichneten Baugrenzen und den gegenständlichen Grundstücksgrenzen gebracht. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass an den festgesetzten Baugrenzen die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auch baulich ausgeschöpft werden können.

Zusätzlich wird mit der getroffenen Festsetzung gewährleistet, dass die Außenwände des Parkgeschosses parallel oder in einem Winkel bis 90°, also abgerückt von der gegenständlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze errichtet werden können.

Eine relevante Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der betroffenen Nachbargrundstücke ergibt sich durch die Reduzierung der erforderlichen Abstandsfläche nicht, da die Garage selbst keine schutzwürdige Nutzung in Bezug auf die Belichtung und Belüftung beinhaltet. Die betroffene Außenwand der Garage wird als Gebäudeabschlusswand errichtet, sodass hier keine besonderen Anforderungen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie auch auf brandschutztechnische Belange auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet werden müssen.

Auch gegenüber den südwestlich angrenzenden Bestandsnutzungen der Grottenstraße 10 bis 16 bzw. der Dibergstraße 46 bis 48 werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung erwartet. Die bestehenden Betriebsgebäude der Maschinenfabrik Mönninghoff sind bereits heute bis auf die gegenständlichen Grundstücksgrenzen herangebaut; die bis zu dreigeschossigen Bestandsgebäude weisen dabei Gebäudehöhen zwischen 99,79 m ü NHN und 103,42 m ü NHN auf. Für das geplante Parkgeschoss setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 97,0 m ü NHN fest; somit kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes eher mit einer geringfügig positiveren Verschattungssituation zu rechnen ist und ein kleiner Beitrag zur Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung vorbereitet wird. Folglich können mit Umsetzung des Bebauungsplanes wesentliche negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auch hinsichtlich nachbarschützender Belange ausgeschlossen werden.

9.1.6 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die durch die künftige Nutzung der Planung ausgelösten Bedarfe zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gänzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Damit soll vermieden werden, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf den ohnehin hohen Parkdruck im Bereich der öffentlichen Parkflächen innerhalb der umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgelöst werden. Im Zuge einer Parkraumuntersuchung wurde im Verkehrsgutachten² festgestellt, dass

² Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 1004, „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 01.07.2019

in den umliegenden Straßen des Plangebietes die vorhandenen Parkplätze bereits im Bestand ausgelastet bzw. bereits überlastet sind. So ist in den untersuchten Zeiträumen sowohl in den Morgen- als auch in den Abendstunden in einigen Straßenabschnitten eine Belegung von über 100 % festzustellen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat folglich zum Ziel, die überlastete Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebietes nicht weiter zu verschärfen.

Der Bebauungsplan bereitet hierfür auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang vor und reglementiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO für Teilbereiche des Plangebietes die Ausgestaltung der Stellplätze und Garagen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 und MI2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Begründung:

Um selbstständige Großgaragen (z.B. Parkhäuser) und Parkplätze mit einer unternehmerischen oder öffentlichen Bewirtschaftung zum Zwecke der Unterbringung des allgemeinen Verkehrs zu unterbinden, sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet nur solche Stellplätze und Garagen zulässig, die der durch die zugelassene Nutzung des Plangebietes erforderlichen Bedarfsdeckung dienen. Die Reglementierung dieser Parknutzungen erfolgt, da solche selbstständigen Stellplätzen und Garagen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Für die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Stellplätze und Garagen, die unmittelbar den Anwohnern und Nutzern des Quartiers dienen, bezieht sich diese Einschränkung nicht. Auch einer einzelnen Vermietung aufgrund einer möglichen Eigentümergemeinschaft steht die getroffene Festsetzung nicht entgegen. Es soll gewährleistet werden können, dass den einzelnen Nutzungseinheiten in den angedachten Parkgeschossen ausreichende Stellplätze zur Verfügung stehen und diesen (z.B. über privatrechtliche Verträge) zugeordnet werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 sind Parkgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parkgeschosse nach diesen Festsetzungen sind Geschosse zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgaragen und Garagengeschosse), die im Sinne der Landesbauordnung unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche liegen und selbst nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind.

Begründung:

Mit der getroffenen Festsetzung wird das geplante Parkgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Darüber hinaus wird der Begriff „Parkgeschoss“ definiert. Als Parkgeschoss im Sinne dieser Festsetzungen werden ober- oder unterirdische Geschosse zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs definiert, die selbst nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind. Dies greift die o.g. städtebauliche Planungsintention der teilweise oberirdisch geplanten Tiefgarage im Bereich des Innenhofs der Blockrandbebauung auf. So werden nach diesen Festsetzungen

sowohl ordinäre Tiefgaragen als auch oberirdische Garagengeschosse erfasst, die selbst nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind. Die Definition für Parkgeschosse greift somit § 2 Absätze 4, 5, 6 und 8 BauO NRW auf. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die im Sinne des § 14 BauNVO dem Nutzungszweck des Baugebietes bzw. den zulässigen Hauptanlagen dienen, sowie auch z.B. von Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, ist innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen von dieser Festsetzung unbenommen.

Im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Garagen (einschließlich Parkgeschosse und Tiefgaragen) mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze nur in Garagengeschossen (Parkgeschoss) und Tiefgaragen zulässig.

Begründung:

Für die einzelnen Baugebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Schaffung von ausreichenden Stellplätzen und Garagen getroffen. Damit soll der städtebauliche Entwurf planungsrechtlich vorbereitet werden und für die einzelnen Baugebiete nutzerorientierte Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs angeboten werden. Gleichzeitig zielt die Feinjustierung darauf ab, im Plangebiet ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild im Umgang mit den Stellplätzen und Garagen zu ermöglichen.

Tiefgaragen sind aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen und werden in der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet primär vorgesehen. Im Bereich der geplanten Blockrandbebauung, im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1, sind daher Stellplätze nur in Garagengeschossen und Tiefgaragen (Parkgeschoss) zulässig. Dabei treten die geplanten Tiefgaragen aufgrund der Topographie als „Parkgeschoss“ teilweise über die Geländeoberfläche. Im allgemeinen Wohngebiet ist dieses z.T. unterirdische Parkgeschoss vollständig über die mit „PG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und den Ausführungen zu den überbaubaren Grundstücksgrenzen tritt im geplanten Zufahrtsbereich an der Ehrenfeldstraße die Baugrenze im Mischgebiet MI1 für das Parkgeschoss zurück. Die geplante Zufahrt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, ist selbst gemäß der planerischen Intention zulässig.

Für das allgemeine Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind im Sinne dieser Festsetzung unter dem bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Begriff „Stellplätze und Garagen“ mit ihren jeweiligen „Unterarten“ (z.B. Carports, Tiefgaragen und Garagengeschosse, „Parkgeschosse“) und deren Zufahrten inbegriffen. Die Festsetzung wird insofern weit gefasst, da das Eckgrundstück im Mischgebiet MI2 vergleichsweise klein ausfällt und dennoch gewährleistet werden soll, dass für die geplante Bebauung ausreichende und flexible Möglichkeiten im Umgang mit dem ruhenden Verkehr vorbereitet werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird Bauherren und Planern ein städtebaulich vertretbarer Spielraum zur Ausgestaltung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in jeglicher Form eingeräumt. Damit kann zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Stellplätze und Garagen (einschließlich ihrer „Unterarten“) der bereits im Bestand gutachterlich konstatierte Parkdruck im öffentlichen Raum abgemildert werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO sind oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Wie bereits zur städtebaulichen Konzeption erläutert, ist es im sonstigen Sondergebiet vorgesehen, die dort vorhandene Topographie mit einem Geländeunterschied von bis zu rund vier Metern für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu nutzen. Diese geplanten Parkgeschosse liegen aufgrund der Geländestrukturen z.T. oberhalb des vorhandenen Geländeneiveaus. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass diese Parkgeschosse bauordnungsrechtlich als Tiefgarage einzustufen bzw. als teilweise unterirdisches Garagengeschoss (Parkgeschoss) ohnehin innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Parkgeschosse sind, wie oben erläutert, aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen. Um für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich ausreichende Flächen zur Unterbringung der Stellplätze zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind. Damit kann gewährleistet werden, dass die geplante Garagenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Hang integriert werden kann.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestalterische und städtebauliche Vorgaben an die Größe, Gestaltung und Anordnung von Stellplatzanlagen stellen zu können. Der Stadt Bochum werden damit ausreichende Möglichkeiten eingeräumt, im Rahmen der Hochbau- und Freianlagenplanung im Einzelfall städtebaulich unerwünschte Entwicklungen im Hinblick auf den ruhenden Verkehr vermeiden zu können. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll damit jedoch nicht eingeschränkt werden. Es sollen weiterhin ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Nutzungen geschaffen werden, um den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis erbringen zu können. Mit der getroffenen Festsetzung wird somit den Belangen des Ortsbilds Rechnung getragen.

Aus funktionalen Gründen sind neben den dazugehörigen Zufahrten auch Rampenanlagen, Überdachungen oder sonstige mit der Anlage von Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist es, der städtebaulichen Intention folgend, unwesentlich, ob diese baulichen Anlagen der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Gänze unterirdisch ausgebildet werden.

Zusätzlich sind für das sonstige Sondergebiet auch oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass auch außerhalb der zuvor genannten Parkgeschosse oberirdische „freistehende“ Stellplätze für z.B. Besucher ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 und MI2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO sind oberirdische Fahrradabstellplätze und Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Mit der getroffenen Festsetzung sollen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Bewohner und Nutzer des Plangebietes aber auch für Besucher bereitgestellt werden. Dabei wird eine angemessene, städtebaulich verträgliche Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung und

Anordnung von Fahrradabstellmöglichkeiten gegeben. Als Fahrradabstellanlagen werden Flächen und bauliche Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern definiert, die z.B. überdacht oder eingehaust sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 sind Baugrenzen für die Hauptbaukörper sowie auch solche mit „PG“ gekennzeichneten Baugrenzen für das geplante Parkgeschoss festgesetzt. Damit ist das allgemeine Wohngebiet vollständig durch überbaubare Grundstücksflächen eingefasst; im Mischgebiet MI1 verbleiben im Bereich der geplanten Zufahrt an der Ehrenfeldstraße nicht überbaubare Grundstücksflächen, in denen zusätzlich Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden können. Die Festsetzung für die Flächen von Fahrradstellflächen im allgemeinen Wohngebiet wird aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass diese auch außerhalb der für die Hauptbaukörper vorgesehenen Baugrenzen zulässig sind und diese auch oberhalb des geplanten Parkgeschosses, auf der künftigen Garagendecke untergebracht werden können.

Die Festsetzung stößt damit Anreize zur Nutzung alternativer, nicht-motorisierter Mobilitätsformen an und leistet damit einen positiven Beitrag zum Umweltverbund. Die Festsetzung unterstützt für das neue Quartier im zentrumsnahen Innenstadtbereich den planerischen Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“. Mit der Schaffung ausreichender Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird in diesem Zusammenhang auch ein positiver Effekt auf den motorisierten Straßenverkehr und auf den öffentlichen Parkraum vorbereitet.

9.1.7 Verkehrsflächen

Per Eintrag im Plan wird ein Abschnitt der heutigen Privatstraße gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich ihrer Straßenbegrenzungslinien gemäß der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV), Abschnitt 6.2, festgesetzt.

Per Eintrag im Plan wird eine kleine Fläche in der Ehrenfeldstraße (südlich des sonstigen Sondergebietes SO) als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich ihrer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Begründung:

Wie bereits zur städtebaulichen Konzeption und zum Verkehrskonzept erläutert, wird der Abschnitt der Ehrenfeldstraße zwischen Grottenstraße und Einfahrt der P+R-Anlage heute als Privatstraße durch die Flächen der Maschinenfabrik Mönninghoff beansprucht. Die derzeit durch Werkstore abgebundene Straße war ehemals öffentlich gewidmet und dient der Maschinenfabrik heute als Anliefer-, Parkplatz-, Rangier- und Lagerfläche. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Maschinenfabrik zur Bessemerstraße hin; die Einfahrt an der Grottenstraße wird heute nicht mehr genutzt. Die Werkstore sollen zurückgebaut und insgesamt die heutigen Anforderungen an Straßen u.a. für einen ordnungsgemäßen Begegnungsverkehr in der Planung berücksichtigt werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes soll dieser Abschnitt der Ehrenfeldstraße wieder öffentlich gewidmet werden. Daher erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der östlich gelegene Abschnitt der Ehrenfeldstraße, bis zum Kreuzungsbereich zur Bessemerstraße, wird bereits über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 798 „Dibergstraße/Grottenstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Umgestaltung der Ehrenfeldstraße wird durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geregelt; die heutigen privaten Flächen der Maschinenfabrik Mönninghoff werden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die Stadt Bochum übertragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Weber-Ingenieure GmbH (ehemals Ingenieurgesellschaft Hördemann) eine Erschließungsplanung für den Abschnitt der zu öffnenden Ehrenfeldstraße erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Hinsichtlich der Inhalte der Erschließungsplanung wird auf die jeweiligen Abschnitte der Begründung verwiesen. Die abgestimmte Straßenentwurfsplanung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Festsetzungen bereiten die Umsetzung dieser Planung vor.

Der erforderliche Straßenquerschnitt der Straßenentwurfsplanung von 12,80 m wird berücksichtigt. Dabei wurde für die südliche Straßenbegrenzungslinie, im Bereich des Mischgebietes MI1, darauf geachtet, dass eine neue begradigte Straßenkante entsteht und damit verbunden auch die geplante Bebauung eine geradlinige Bauflucht erhält. Parallel dazu wird auch die nördliche Straßenbegrenzungslinie, am sonstigen Sondergebiet SO, geradlinig festgesetzt. Insgesamt wird im Übergangsbereich zu den bestehenden Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich Grottenstraße und Kreuzungsbereich P+R-Zufahrt) an den Bestand angebunden.

Für die westliche, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche an der Ehrenfeldstraße erfolgt diese Festsetzung, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgestellt wurde, dass der heute bestehende Gehweg im nördlichen Kreuzungsbereich der Dibergerstraße/westliche Ehrenfeldstraße sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen der Maschinenfabrik Mönninghoff befindet. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 798 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1004 hat für diese Fläche zum Ziel, den damals erfolgten Überausbau planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu sichern. Auch dieser Bereich soll mit Umsetzung des Bebauungsplanes an die Stadt Bochum übertragen werden. Bauliche Maßnahmen am Straßenkörper sind hier jedoch nicht geplant.

Per Eintrag im Plan werden an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Ehrenfeldstraße“ sowie an der Dibergerstraße die Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zu Ein- und Ausfahrtsbereichen bereitet die städtebauliche Konzeption planungsrechtlich vor. Hiernach ist einerseits für das sonstige Sondergebiet SO sowie andererseits für die Blockrandbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI1 jeweils ein gemeinsamer Zufahrtsbereich geplant, sodass die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen der Planung bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit der getroffenen Festsetzung sachgerecht in die Abwägung eingebracht werden können. Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich an der Dibergerstraße wird aufgenommen, um die Zufahrt der bestehenden Eckbebauung planungsrechtlich zu sichern und um auch die Zufahrt zum Innenhof der Blockrandbebauung für z.B. Fahrradfahrer oder Rettungskräfte zu ermöglichen. Für das Mischgebiet MI2 werden dagegen keine Einschränkungen hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtsbereiche des Einzelobjekts getroffen. Damit wird die besondere Lage des MI2 an einer Straßenecke mit eingeschränkter Ausnutzbarkeit durch den Verlauf der Ehrenfeldstraße und den Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

9.1.8 Flächen für Wald

Per Eintrag im Plan werden die westlichen Grundstücksflächen des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt.

Begründung:

Die gegenständlichen Flächen wurden in der Vergangenheit durch u.a. die Betriebsflächen der Eisenbahn beansprucht. Seit Aufgabe dieser Nutzungen hat sich zunächst eine Ruderalvegetation eingestellt und Pioniergehölze, wie Buchen und Robinien, haben sich etabliert. Derzeit befinden sich die gegenständlichen Flächen im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff und werden nicht baulich beansprucht. Der Bereich liegt größtenteils außerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 798; Vorhaben richten sich in diesem Bereich derzeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass es sich hier um „Wald im Sinne des Gesetzes“ (Wald i.S.d.G.) gemäß § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. § 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG) handelt. Um diese Waldflächen langfristig auch planungsrechtlich sichern zu können, ist die Festsetzung als „Wald“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB zielführend.

Die räumliche Ausdehnung erstreckt sich dabei auf den Grundstücksflächen im derzeitigen Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff und ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Teilflächen des Waldes i.S.d.G. befinden sich im festgesetzten sonstigen Sondergebiet; ein überwiegender Teil davon ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 798 als Gewerbegebiet festgesetzt, sodass eine gewerbliche Bebauung dieser Gehölzflächen bereits heute zulässig ist. Die Flächenanteile außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 798, für die durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1004 eine bauliche Nutzung und ein Eingriff vorbereitet werden, sind forstrechtlich auszugleichen. Hierzu wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und der Planung zugrunde gelegt.

9.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI1 und MI2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen sowie des Schienenverkehrslärms der Eisenbahnstrecke von Bochum nach Essen für Gebäude bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung nach Maßgabe von Ziffer 6.2 bis 6.6 der textlichen Festsetzungen zu treffen.

Die zu treffenden baulichen und/oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	

1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber		
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche und/oder sonstige technische Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und/oder Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss auch bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Kann der maßgebliche Innenschallpegel bei teilgeöffneten Fenstern nicht eingehalten werden, sind zur Einhaltung des maßgeblichen Innenschallpegels geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Begründung:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Planaufstellung zu beurteilen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u.a. zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm auf das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt. Die näheren Ergebnisse des Schallgutachtens können dem jeweiligen Kapitel dieser Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Für die Betrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr wurden die nördlich angrenzende Schienenstrecke sowie die

³ Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 30.10.2019.

unmittelbar umliegenden Straßenabschnitte berücksichtigt. Es wurden für den Schienenverkehr die von der Deutschen Bahn genannten Zugzahlen für den Prognosehorizont 2030 sowie für den Straßenverkehr die Verkehrsmengen aus dem Verkehrsgutachten⁴ zugrunde gelegt. Der Schienen- und Straßenverkehrslärm wurde gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht und bewertet. Das Plangebiet wurde gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan in die jeweiligen Baugebiete und dessen jeweilige immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit eingestuft. Mit der Berücksichtigung der freien Schallausbreitung (also ohne die schallabschirmende Wirkung der Plangebäude) kann auf Ebene des Bebauungsplanes eine konservative Worst-Case-Betrachtung erfolgen.

Im Ergebnis des Schallgutachtens kann zusammengefasst werden, dass in weiten Teilen des Plangebietes bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die jeweiligen Baugebiete sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Am stärksten sind dabei die Bereiche betroffen, die der Bahntrasse und der Bessemerstraße am nächsten liegen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass in innerstädtisch integrierten Lagen, wie der vorliegenden, die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden können. Bei einem Überschreiten ist allerdings sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der umliegenden Straßenabschnitte aus städtebaulichen Gründen nicht zu verwirklichen. Auch gegenüber den Schienenwegen sind aufgrund von städtebaulichen und funktionalen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zielführend. Die zu errichtenden Lärmschutzwände müssten in diesem Bereich sehr hoch sein, um auch die Obergeschosse der Plangebäude so vor dem Schalleintrag abzuschirmen, dass die Orientierungswerte noch eingehalten werden können. Dies ist jedoch aufgrund der zerschneidenden Wirkung von Lärmschutzwänden (oder Wällen) und aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten sowie des Straßenbildes nicht erwünscht; auch kann mit aktiven Schallschutzmaßnahmen eine wirtschaftliche Lösung im Verhältnis zum Nutzen nicht erreicht werden. Daher wurden auf Ebene des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes der schutzbedürftigen Innenräume nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ festgesetzt.

Der mindestens einzuhaltende Innenschallpegel („Mittelungspegel“) ergibt sich aus der VDI 2719 und wurde für die einzelnen schutzbedürftigen Nutzungsarten tabellarisch in die Festsetzungen übernommen.

Da im Nachtzeitraum eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffneten Fenstern nicht stets gewährleistet werden kann, wurde festgesetzt, dass die erforderlichen Innenschallpegel auch bei teilgeöffneten Fenstern einzuhalten sind. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind zur Einhaltung der festgesetzten Innenschallpegel schallgedämmte Lüftungssysteme in Schlafräumen einzubauen.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

⁴ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 1004, „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 01.07.2019

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich zum Schutz vor Lärmbelastung aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen sowie des Schienenverkehrslärms der Eisenbahnstrecke von Bochum nach Essen für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (zur textlichen Festsetzung Ziffer 6.7) (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

Begründung:

Auch dem Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen oder Balkone) ist in Bebauungsplanverfahren Rechnung zu tragen. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW ist davon auszugehen, dass die angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bis zu einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tage zu erwarten ist und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Einhaltung dieses Wertes ist keine unzumutbare Störung der Kommunikation sowie der Erholung anzunehmen (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.03.2018, Az.: 7 D 34/07.NE).

Der Bebauungsplan muss den Umgang mit diesen verkehrsbedingten Lärmwertüberschreitungen lösen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gewährleisten. Die Vergrößerung des Abstandes zwischen den maßgeblichen Lärmquellen und den überbaubaren Grundstücksflächen ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Von der verbindlichen Festsetzung von Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes wird aus den bereits zum passiven Schallschutz aufgeführten städtebaulichen Gründen abgesehen.

Auf die Errichtung von Gärten, Balkonen, Terrassen, Loggien oder auch Dachterrassen soll insgesamt nicht verzichtet werden, da sie die hohe Gestaltqualität des Gebäudes maßgeblich mitbestimmen und insbesondere zu verkehrsärmeren Zeiten auch attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bieten.

Vor dem Hintergrund der genannten städtebaulichen Gründen und der vorhandenen Beurteilungspegel werden im Bebauungsplan Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Auch wenn die Rechtsprechung den Begriff der Außenwohnbereiche eindeutig definiert, werden in der Festsetzung aus Gründen der besseren Verständlichkeit Beispiele wie u.a. Terrassen, Balkone, Loggien hierfür genannt. Als bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen kommen u.a. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten in Betracht. Zudem erstreckt sich die Festsetzung nur auf Außenwohnbereiche von Wohnungen, die mit den Gebäuden baulich verbunden sind. Hierdurch wird beispielsweise gewährleistet, dass Terrassen im rückwärtigen Gartenbereich keinen Schutzanspruch aufweisen. Denn dem Schutzbedürfnis des Außenwohnbereichs wird in der Regel schon dadurch Rechnung getragen, wenn an dem maßgeblichen Immissionsort am Wohngebäude der Immissionsrichtwert eingehalten wird (vgl. Feldhaus/Tegeeder, TA Lärm Kommentar, B Nr. 6.1 Rn. 19, zitiert in OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.02.2017 - 7 A 2289/15 Rn. 58f.). Da

sich der Wert von 62 dB(A) zudem deutlich unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung befindet, wird der Schutzanspruch nicht vollumfänglich auf alle Außenwohnbereiche einer Wohneinheit ausgedehnt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist eine Bescheinigung über die Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) / Richtlinie für den Schienenlärm (SCHALL-03 2012) in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen. Die Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes -VRLärmSchR 97- an den in Abschnitt C VI Ziff. 10.7 (2) ausgewiesenen Immissionsorten zu erfolgen.

In der Planzeichnung und der Festsetzung erfolgt eine Darstellung von Bereichen mit Tagwertüberschreitungen (B_T). Aufgrund von bauphysikalischen Gegebenheiten breiten sich die Lärmquellen unterschiedlich aus, sodass sie nicht in allen Geschossen bzw. Höhenlagen eine vergleichbare Beurteilung aufweisen. Aus Gründen der besseren Verständlichkeit und Anwendbarkeit sowie der eindeutigen Lesbarkeit wird jedoch darauf verzichtet eine Beurteilungspegeldarstellung differenziert nach Höhenlagen vorzunehmen. Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist somit zumindest in einem Geschoss bzw. in einer bestimmten Höhenlage der festgelegte Wert für die Außenwohnbereiche überschritten. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird daher eine konservative Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult vom 02.08.2019 hat ergeben, dass bei der freien Schallausbreitung (also ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der Plangebäude) im schalltechnisch ungünstigsten Geschoss im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Beurteilungspegel für die Außenwohnbereiche von über 62 dB(A) tagsüber auftreten. Unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudekubaturen im Plangebiet reduzieren sich jedoch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung, sodass hier gemäß gutachterlicher Berechnung die Orientierungswerte bzw. der 62-dB(A)-Grenze speziell an den von den Straßen abgewandten Fassaden sowie im Innenbereich eingehalten werden können. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, weitere dem Schallschutz dienende Vorbauten und ähnliches umzusetzen, um einen adäquaten Schutz für die Außenwohnbereiche vorsehen zu können. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann aufgrund der gutachterlichen Untersuchungen und den getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass auch in den Freibereichen eine ungestörte Nutzung erfolgen kann.

9.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig bzw. entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden bis maximal 15°

Dachneigung sind dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Es ist eine Ansaat aus einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Kräutern, Gräsern und/oder Staudenpflanzen aus regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden. Die Stärke der durchwurzelbaren Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) muss mindestens 12 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen bis maximal 15° Dachneigung sind dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, sofern deren Grundfläche jeweils mehr als 8 m² aufweist. Die Stärke der durchwurzelbaren Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) muss mindestens 12 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen sowie notwendige technische Aufbauten einschließlich erforderlicher Revisions- und Wartungswege (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten).

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) schließen eine Dachbegrünung nicht aus. Die Begrünung ist durch Aufständigung der Anlagen sicherzustellen.

Begrünung von Tiefgaragen und Parkgeschossen

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sowie Parkgeschosse gemäß der Definition der textlichen Festsetzung Ziffer 5.2, die selbst nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 50 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 80 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden. Die Überdeckung der baulichen Anlagen ist gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen.

Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen (z.B. Kleinkinderspielflächen, oberirdische Stellplätze, Feuerwehrbewegungsflächen) sowie notwendige technische Aufbauten einschließlich erforderlicher Revisions- und Wartungswege (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge).

Begrünung der Baugebiete

Im sonstigen Sondergebiet SO ist zu der nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bahnfläche sowie im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 sind auf der Tiefgarage / dem Garagengeschoss zu der westlichen Plangebietsgrenze jeweils eine mindestens einreihige Schnitthecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Mindest-Pflanzqualität: 2 mal verpflanzt, ohne Ballen. Pflanzschema: bei einreihigen Hecken ist mindestens eine Pflanze je lfd. Meter zu pflanzen.

Pflanzempfehlung Gehölzauswahlliste Schnitthecke:

- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Fagus sylvatica* - Buche
- *Ligustrum vulgare* - Rainweide, Gemeiner Liguster

Im sonstigen Sondergebiet SO ist je angefangene 600 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität für

Baumpflanzungen: hochstämmiger Laubbaum, 4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20/25 cm.

Pflanzempfehlung Gehölzauswahlliste Bäume:

- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer rubrum* - Rot-Ahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Celtis australis* – Zürgelbaum
- *Cornus mas* – Kornellkirsche
- *Corylus colurna* – Baumhasel
- *Malus sylvestris* - Wild-Apfel
- *Mespilus germanica* – Mispel
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche
- *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
- *Prunus padus* – Traubenkirsche
- *Pyrus pyraster* – Wildbirne
- *Quercus petraea* - Trauben-Eiche

Straßenbäume Ehrenfeldstraße

Im Bereich der festgesetzten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bestehende Straßenbäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die erhalten werden, dürfen auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. Es sind je anzupflanzendem Baum überbaubare substratgefüllte Wurzelkammersysteme mit mindestens 12 m³ Volumen vorzusehen. Mindest-Pflanzqualität: hochstämmiger Laubbaum, 4 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30/35 cm.

Pflanzempfehlung Gehölzauswahlliste Bäume:

- *Acer platanoides* 'Columnare', Typen – Spitz-Ahorn 'Columnare'
- *Acer platanoides* 'Olmsted' – Spitz-Ahorn 'Olmsted'
- *Amelanchier arborea* 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'

Begründung:

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen aufgenommen, um die Durchgrünung der teils stark versiegelten Flächen sicherzustellen. Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlage der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung in Teilbereichen abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird auch den Bedürfnissen der geplanten Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen.

Bereits im Bestand weist das Plangebiet im Bereich der Betriebsflächen der Maschinenfabrik nur einen sehr untergeordneten Grünanteil auf. Mit der geplanten Folgenutzung wird zugunsten einer optimierten Integrität in die städtebauliche Umgebung auf ein durchgrüntes Siedlungsbild abgezielt.

Aufgrund der teils hohen Versiegelung sind die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Gebäuden mit einer mindestens 12 cm starken

Vegetationstragschicht mindestens extensiv zu begrünen. Damit soll ein positiver Beitrag zum Retentionsvermögen und auf das Mikroklima im Plangebiet gewährleistet werden können. Auch die Decken von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 8 m² sind extensiv zu begrünen.

Zur Begrünung der Decken von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerräume), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die selbst nicht vollständig durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer mindestens 50 cm starken Vegetationstragschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. In diese Festsetzung sind auch Parkgeschosse im Sinne der Festsetzung Ziffer 5.2 aufgenommen, deren Bereiche, die selbst nicht durch Gebäude überbaut sind, ebenfalls zu begrünen sind. Damit soll gewährleistet werden, dass auch das geplante z.T. unterirdische Parkgeschoss im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebietes WA und des Mischgebietes MI1 intensiv begrünt wird. Dabei stellt sich das Parkgeschoss nicht als „klassische“ Tiefgarage dar, da diese im Bereich der Ehrenfeldstraße teils deutlich über 1,60 m über die Geländeoberfläche hervorragt. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass die Oberflächen des Blockinnenbereiches mit Wohngärten und Gemeinschaftsanlagen durchgrünt werden. Der Begrünung kann hinsichtlich des Retentionsvermögens ein positiver Effekt zukommen.

Im sonstigen Sondergebiet SO ist gegenüber den Bahnanlagen, entlang der jeweils nördlich gelegenen Flurstücksgrenzen (zu den Flurstücken 165 und 195 in der Gemarkung Wiemelhausen, Flur 2), die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Damit kann die geplante Bebauung von der Bahnkulisse geschützt und ein städtebaulich aufgewertetes Siedlungsbild erzeugt werden. Die Hecke dient auch der ökologischen Funktion für die Avifauna und gewährleistet im Übergangsbereich der Siedlungsstrukturen und bahnseitigen Freianlagen einen adäquaten Trittstein und ein mögliches Habitat. Zusätzlich ist im sonstigen Sondergebiet die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, sodass neben den o.g. ökologischen Gründen innerhalb der Grundstücksbereiche der geplanten Büronutzungen auch eine aufgelockerte, durch Bäume gegliederte Freiraumgestaltung erfolgen kann.

Auch im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 ist auf der Parkgeschosdecke gegenüber den Wohngärten der Bestandsbebauung an der Grotten- bzw. Dibergerstraße, entlang der jeweils westlich gelegenen Flurstücksgrenzen (zu den Flurstücken 43, 48, 49, 50 und 51 in der Gemarkung Wiemelhausen, Flur 3) die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Sie dient neben den o.g. ökologischen Gründen vor allem nachbarschützenden Belangen, um bereits auf Ebene des Bebauungsplanes dem Rücksichtnahmegebot Rechnung tragen zu können.

Entsprechend der Straßenentwurfsplanung sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen weitere Baumpflanzungen vorgesehen, um u.a. im Bereich der Parkreihe das Straßenbild aufzulockern und um aus verkehrlichen Gründen mit sogenannten „Baumtoren“ eine bauliche Einengung im Straßenraum zu erhalten. Um in der späteren Ausführungsplanung zum Umbau der Ehrenfeldstraße eine ausreichende und städtebaulich verträgliche Flexibilität für Planer und Tiefbauamt gewährleisten zu können, sind die Bäume im Bebauungsplan nicht zeichnerisch standortbezogen-räumlich, sondern textlich festgesetzt, sodass im Hinblick auf das bestehende Baumtor im Kreuzungsbereich der Grottenstraße auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem städtebaulich verträglichen Umfang flexibilisiert ist.

Mit den jeweils in den Festsetzungen gewählten Gehölzarten, Pflanzqualitäten bzw. Pflanzschemen kann Sorge dafür getragen werden, dass bereits frühzeitig bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein durchgrüntes Quartiersbild erreicht wird und geeignete,

standortgerechte Pflanzen zur Auswahl kommen, die mit den jeweils gewählten Mindestqualitäten bereits ökologische und sonstige Funktionen (Verschattung, Filtervermögen, Habitat) übernehmen können. Die Gehölzauswahllisten, Pflanzqualitäten und Pflanzschemen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Um insgesamt eine zusammengehörige Gestaltung im Hinblick auf die grünordnerischen Maßnahmen erzielen zu können, soll ausschließlich auf die in der Gehölzauswahlliste aufgeführten Pflanzen zurückgegriffen werden. Während die Standortverträglichkeit im Vordergrund der zu wählenden Arten steht, sollen gemäß der städtebaulichen Planungsintention zukunftsgerichtet auch andere, standortfeste Arten (Krankheits-, Schädlingsresistenz, Anpassung an die Anforderungen des Klimawandels) zur Umsetzung kommen dürfen, um letztendlich dem Ziel eines durchgrünten Quartiersbildes Rechnung tragen zu können.

9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass insgesamt ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Um ein einheitliches, zusammengehöriges Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften an die umliegend bestehende Bebauung orientiert bzw. weiterentwickelt, sodass sich das Plangebiet in die spezifischen Eigenheiten der Umgebung integriert, gleichzeitig aber auch eine eigenständige, städtebauliche Identität des neuen Quartiers etablieren kann.

Es werden daher gestalterische Festsetzungen u.a. zur Dachlandschaft, zur Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen, Stellplätzen und Werbeanlagen getroffen.

9.2.1 Dachformen und Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI1 sind für Gebäude, die keine Nebenanlagen sind, ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie im Mischgebiet MI2 ausschließlich Satteldächer zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet SO sind für Gebäude, die keine Nebenanlagen sind, ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Bei Satteldächern ist die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. von sonstigen glänzenden Dacheindeckungen sowie Metalleindeckungen (z.B. Zink, Blech) unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind notwendige technische Dachaufbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie engobierte (mattglänzende) Dacheindeckungen.

Bei Satteldächern dürfen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen, Loggien) einen Mindestabstand von 1,0 m zum First sowie in einen Mindestabstand von 1,25 m zur Außenkante des Daches nicht unterschreiten. Bei Satteldächern darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten bis zu 1/3 der Traufwandlänge je Dachseite betragen.

Per Eintrag im Plan sind in den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind (Mischgebiet MI2), die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude festgesetzt.

Begründung:

Mit den getroffenen Festsetzungen soll insgesamt gewährleistet werden, dass eine einheitliche, geordnete Gesamtschau der Dachlandschaft erzielt werden kann. Die Wahl von Flachdächern im Bereich der geplanten Blockrandbebauung (im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI1) erfolgt, um im Hinblick auf die Dachlandschaft eine einheitliche Dachgestaltung vorzubereiten und um auch eine städtebaulich verträgliche, moderne Architektur für die geplante Nutzung in diesen Bereichen planungsrechtlich zu ermöglichen. In der Umgebung herrscht eine heterogene Dachlandschaft aus diversen Dachformen vor, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes die Wahl von modernen Flachdächern als identitätsstiftende Dachform für das neue Quartier aus städtebaulichen Gründen als zielführend betrachtet wird.

Im Mischgebiet MI2 sind Satteldächer zwingend festgesetzt, da hier der unmittelbare Anschluss an die bestehende Bebauung der Grottenstraße erfolgt und im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden soll, dass ein einheitliches Straßenbild im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung der Grottenstraße mit geneigten Dachformen erfolgt. Die festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude im Mischgebiet MI2 folgt dabei der Hauptfirstrichtung der umliegenden Bebauung der Grottenstraße und folglich parallel am angrenzenden Straßenverlauf. Es ist lediglich die generelle Firstrichtung und nicht die Lage des Firstes festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet SO sind dagegen ausschließlich Flachdächer zulässig, um entsprechend der städtebaulichen Konzeption an der exponierten Lage entlang der Bahntrassen für die geplante Nutzung eine moderne, repräsentative Architektur planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Wahl von Flachdächern kann im Plangebiet zudem ein sparsamer Umgang bei der Ausgestaltung der geplanten Gebäude ermöglicht und somit den Bestimmungen des Baugesetzbuches als Maßnahme der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Mit der Zulässigkeit von Flachdächern in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zur Ausgestaltung des obersten Geschosses kann eine alternative Dachform zu konventionellen Satteldächern gesichert werden. Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen können wesentliche negative Auswirkungen im Hinblick auf die Belüftungs-, Belichtungs- und Besonnungssituation ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung zur Dachneigung von Flachdächern erfolgt, da die derzeitige Rechtsprechung keinen einheitlichen Hinweis zur Bestimmung der Dachform in Verbindung mit der Dachneigung vorgibt. Als Flachdächer gelten folglich Dächer mit bis zu 15° Dachneigung.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen der Dacheindeckung von Satteldächern getroffen. Dabei sind glänzende und glasierte Dacheindeckungen sowie Metalleindeckungen aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf die Blendwirkung durch mögliche Reflexionen unzulässig. Davon ausgenommen sind dagegen engobierte Dacheindeckungen, da mit dem mattglänzenden Erscheinungsbild keine negativen Auswirkungen ausgehen und Bauherren eine städtebaulich verträgliche Materialwahl mit UV-beständigen und dauerhaften Eigenschaften gegeben wird. Metalleindeckungen sind ebenfalls aufgrund des Reflexionsverhaltens sowie aufgrund des vorsorgenden Wasserschutzes unzulässig, sodass eine Belastung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge durch Schwermetalle und somit eine Belastung des Grundwassers

ausgeschlossen werden kann. Von diesen Einschränkungen nicht betroffen sind notwendige technische Dachaufbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie oder aber auch Attikaabdeckungen).

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Dachgestalt getroffen, um ein einheitliches sowie geordnetes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten sowie gleichzeitig Bauherren und Planern die individuelle Gestaltung der Baukörper in einem städtebaulich verträglichen Maße zu ermöglichen. Zugunsten einer städtebaulich geordneten Dachlandschaft werden bei Satteldächern Festsetzungen zu den Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten getroffen. Zur Vermeidung von sogenannten Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zu deren Dimensionierung im Verhältnis zum Hauptdach getroffen.

9.2.2 Standorte und Gestaltung von Abfallsammelbehältern

Im sonstigen Sondergebiet SO dürfen private bewegliche Abfallsammelbehälter und Großmüllbehälter zur dauerhaften Unterbringung nur innerhalb von Gebäuden und/oder auf eingefriedeten Flächen (Mülltonnenabstellplätze) aufbewahrt werden, sodass die Behälter selbst von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Eine Einfriedung ist durch eine standortgerechte Hecke von 1,50 m bzw. bei Müllgroßbehältern von 1,80 m Höhe als Sichtschutz zu realisieren.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt die Standorte sowie die Gestaltung der Standorte von Abfallsammelbehältern fest. Dabei sind im sonstigen Sondergebiet SO Mülltonnen zur dauerhaften Unterbringung nur innerhalb von Gebäuden (z.B. in Müllräumen) oder auf eingehausten Flächen (z.B. in Mülltonneneinhausungen oder Mülltonnenboxen) zulässig. Die Standorte außerhalb von Gebäuden sollen so eingefriedet werden, dass die Behälter selbst von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Nicht eingefriedete Mülltonnenabstellplätze werden vom öffentlichen Raum aus häufig als störende bzw. negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestaltung einer Siedlung wahrgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird für die geplanten Nutzungen ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild im Hinblick auf die Unterbringung der Mülltonnen gewährleistet. Damit wird auf Ebene des Bebauungsplanes einerseits sichergestellt, dass die Mülltonnenbehälter selbst bei der dauerhaften Unterbringung nicht von der öffentlichen Straße eingesehen werden können sowie andererseits ein größtmöglicher Schutz vor Gerüchen und Ungeziefer sichergestellt werden kann.

9.2.3 Gestaltung von Stellplätzen

Im sonstigen Sondergebiet SO sind oberirdische, zusammenhängende und offene Stellplatzanlagen an den Seiten, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, mit einer mindestens einreihigen Schnitthecke einzufrieden. Davon ausgenommen sind Zufahrtsbereiche und Fahrgassen. Die zuvor beschriebenen Schnitthecken sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind bei der Anpflanzung der Einfriedungen das Pflanzschema und die Gehölzauswahlliste der textlichen Festsetzung Ziffer 7.4 zu berücksichtigen.

Begründung:

Wie bereits zu den Erläuterungen zu Stellplätzen und Garagen aufgeführt, stellen Tiefgaragen (bzw. Parkgeschosse) die städtebaulich gewünschte Form im Umgang zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dar. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus im sonstigen Sondergebiet weitere Stellplätze außerhalb von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zu. Nicht eingefriedete Stellplätze werden vom öffentlichen Raum aus häufig als störende bzw. negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestaltung einer Siedlung wahrgenommen.

Um in diesem Zusammenhang weiterhin ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild gewährleisten zu können, sind oberirdische, zusammenhängende und offene (also nicht umbaute Stellplätze) Stellplatzanlagen durch Hecken so einzufrieden, dass von den öffentlichen Straßen aus die Sicht auf die abgestellten Kraftfahrzeuge selbst nicht vermieden werden kann. Gleichzeitig kann mit der getroffenen Festsetzung gewährleistet werden, dass die Stellplatzanlagen gegliedert und strukturiert angelegt werden können.

9.2.4 Werbeanlagen

Allgemeines:

- *Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.*
- *Nicht als Werbeanlagen gelten:*
 - *Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.*
 - *Hinweisschilder an Baustellen (z.B. auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen).*

Lage:

- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich am Gebäude anzubringen.*
- *Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.*
- *Freistehende Werbeanlagen, auf denen Hinweisschilder für die Betriebe in einem Baugebiet oder auf einem Baugrundstück zusammengefasst sind, sind ausnahmsweise auch freistehend zulässig, wenn sie sich nach Art und Lage in die Baustruktur einfügen und den Gebäuden unterordnen. Als Material ist unbehandelter oder grau gestrichener Stahl zu verwenden. Die Höhe darf max. 4 m betragen.*

Gestaltung:

- *Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben zulässig. Die maximale Höhe der Buchstaben beträgt 1 m. Die Oberkante der Buchstaben darf den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Es ist naturbelassenes Material in schwarz, Edelstahl oder Aluminium zu verwenden. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.*
- *Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von max. 50 % der zugehörigen Fassadenbreite der Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinheit zulässig.*
- *Von Gebäudekanten bzw. Vorsprüngen in der Fassade und Fassadenöffnungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens dem 1,5-fachen der Höhe der Werbeanlagen zu wahren. Zur Traufe bzw. zum Hauptgesims ist ebenfalls ein Mindestabstand von dem 1,5-fachen der Höhe der Werbeanlage zu wahren. Für Gebäude mit Flachdach gilt Satz 2 nicht.*

- *Auslegerwerbung ist unzulässig.*
- *Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.*
- *Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung ist unzulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.*

Begründung:

Um den prägenden Charakter des Plangebietes als gemischt genutztes Gebiet zu schützen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen durch deren Größe, Standort und Anzahl eingeschränkt. Gleichwohl reagieren die Festsetzungen zu Werbeanlagen auf die jeweils geplante Nutzung. In Relation der zulässigen Größe der geplanten Baukörper wird eine differenzierte Gewichtung der Werbeanlagen durchgeführt und die Ausformulierung der getroffenen Festsetzung an dem Grundwesen der örtlichen Satzungen zu Werbeanlagen im Innenstadtbereich von Bochum angelehnt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann ein nutzerspezifischer Umgang bei der Ausgestaltung der Werbeanlagen sowie gleichzeitig ein geordnetes Siedlungsbild gewährleistet werden.

9.3 Kennzeichnungen

9.3.1 Altlasten

Der südliche Teil des Plangebietes zwischen Ehrenfeldstraße und Dibergstraße wird unter der Bezeichnung „Maschinenfabrik Mönninghoff“ im städtischen Altlastenkataster unter der Kataster-Nr. 1/4.18 geführt.

Im Plangebiet sind Bereiche mit anthropogenen Anschüttungen vorhanden. Anhand der durchgeführten Bodenuntersuchungen (Umwelt & Baugrund Consult, 21.05.2019) sind im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei jeglichen Eingriffen in den Untergrund folgende Auflagen zu berücksichtigen:

Im Zuge der weiteren Planungen ist aus altlastentechnischer Sicht eine nutzungsorientierte fachgutachterliche Detailuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.

Die im Zuge von Erdarbeiten anfallenden Auffüllungsmaterialien sind fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Anfallender, von der Auffüllung sauber separierter Bodenaushub (natürlicher Boden) kann auf der Fläche wiederverwendet werden.

Im Bereich von sensiblen Nutzungen (Kinderspielflächen) muss der zu verfüllende Boden (extern angelieferter Boden und im Plangebiet anfallender Aushub) in oberflächennahen, nicht versiegelten Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) einhalten.

Sollte die Nutzung im Plangebiet weiter konkretisiert werden, so sind nutzungsspezifische ergänzende Untersuchungen in Übereinstimmung mit dem Bundesbodenschutzgesetz und der BBodSchV durchzuführen. Über Art und Umfang der durchzuführenden Untersuchungen, sowohl in qualitativer als auch in

quantitativer Sicht, ist mit den zuständigen Fachbehörden im Vorfeld Einvernehmen zu erzielen.

Begründung:

Aufgrund der derzeitigen sowie der historischen gewerblich-industriellen Vornutzung des Plangebietes können Altlasten oder weitere Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Aufnahme der Erkenntnisse in den Bebauungsplan dient der hinreichenden Bekanntgabe an Bauherren, Planer und der Bauaufsichtsbehörde zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diesbezüglich bekanntgewordenen Sachverhalte und der sachgemäßen Beurteilung von damit verbundenen, möglichen Auswirkungen. Die Erkenntnisse zu Altlasten wurden bei der Unteren Bodenschutzbehörde abgefragt und von Seiten des o.g. Gutachters bewertet. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im jeweiligen Kapitel zu den Gutachten und Fachplanungen sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9.3.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinzregent“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen wurde im Bereich des Plangebietes bis in die 1960er Jahre Steinkohle im Tiefbau (Tiefe größer als 100 m) abgebaut. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach fünf Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Dennoch können etwaige Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Westlich des Plangebietes befand sich das Bergwerk Friederika bzw. Friederika Erbstollen. Das Bergwerk wurde 1907 stillgelegt. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Dokumenten ist im äußersten westlichen Rand des Plangebietes ein Mundloch des Bergwerks „Friederika“ bzw. „Friederika Erbstollen“ verzeichnet, das in südlicher Richtung aufgefahren wurde. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen konnten jedoch keine Stollen oder Mundlöcher innerhalb des Plangebietes identifiziert werden.

Ausgehend vom Mundloch wurden in nördliche Richtung eine Rösche sowie ein Röschenmundloch ausgebildet. Es ist davon auszugehen, dass das Schachtbauwerk im Plangebiet mit dieser Rösche in Verbindung steht (Lüftungsschacht). Im Bebauungsplan ist die Lage der Rösche und des Lüftungsschachtes zeichnerisch gekennzeichnet. Von der Rösche und dem Lüftungsschacht sind durch die Lage innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt ist nicht mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesem Bergbau zu rechnen. Dennoch können etwaige Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus hat die E.ON SE den Uraltbergbau im Umfeld der Rösche bestätigt. Der von der E.ON SE benannte Bereich ist ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dieser Bereich ist zusätzlich zur Rösche zu berücksichtigen. Auch kann im gesamten Bereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten weiterer ehemaliger Abbau sowie daraus bedingte Auswirkungen

nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass im Zuge von Baumaßnahmen ggf. weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich sein können.

Es wird im Weiteren auf die gutachterliche Stellungnahme zu den Bergbautätigkeiten (Umwelt & Baugrund Consult, 31.07.2019) sowie auf den Umwelttechnischen Bericht zu den Boden- und Baugrundverhältnissen (Umwelt & Baugrund Consult, 21.05.2019) verwiesen. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in amtliche Grubenbilder und weiterer Unterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen.

Begründung:

Die Aufnahme der bergbaulichen Erkenntnisse im relevanten Umfeld des Plangebietes in den Bebauungsplan dient der hinreichenden Bekanntgabe an Bauherren, Planer und der Bauaufsichtsbehörde zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diesbezüglich bekanntgewordenen Sachverhalte und der sachgemäßen Beurteilung von damit verbundenen, möglichen Auswirkungen. Die Erkenntnisse zu Bergbautätigkeiten wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg, beim Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW sowie bei der Bergwerkseigentümerin E.ON SE Mining Management (Brüsseler Platz 1, 45131 Essen) abgefragt und von Seiten des o.g. Gutachters bewertet. Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Flächen als zeichnerische Kennzeichnung übernommen. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im jeweiligen Kapitel zu den Gutachten und Fachplanungen sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9.4 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren, Planer und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit werden u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr, der Bodendenkmalpflege sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird in der Planurkunde ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der umfassenden Bekanntgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

Folgende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten:

9.4.1 Bodendenkmalpflege

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 gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der

Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Begründung:

Von Seiten der Unteren Denkmalbehörde bzw. des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen – liegen für das Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse zu vorhandenen Bodendenkmälern vor. Dennoch können im Rahmen von Erdeingriffen Bodendenkmäler oder Verdachtsmomente auf archäologische Funde vorliegen. Daher wird im Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW zum allgemeinen Umgang bei Zufallsfunden aufgenommen.

9.4.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf vorhandene Kampfmittel sowie Flakstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher mit einer Blindgängerverdachtsstelle hin. Das Verdachtsmoment ist vor Baubeginn zu untersuchen. Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel zu untersuchen. Im Bereich der Flakstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion daher ebenfalls unerlässlich.

Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem Ordnungsamt der Stadt Bochum, Willy-Brandt-Platz 2-6, 44777 Bochum, ein Lageplan und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel, verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen des Untergrundes vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Plangebiet von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmittel gegeben. Vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund (z.B. Abbruch- oder Aushubmaßnahmen, Tiefbau- oder Gründungsarbeiten) ist daher in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. den Ordnungsbehörden der Stadt Bochum eine

Überprüfung der Verdachtsflächen erforderlich bzw. die in den Hinweisen des Bebauungsplanes genannten Bestimmungen im Umgang von Erdeingriffen zu berücksichtigen. Auch im Bereich von nicht zu überprüfenden Flächen können Kampfmittel vorhanden sein; daher ist bei sogenannten Zufallsfunden größte Vorsicht geboten und die Hinweise bei Zufallsfunden zu berücksichtigen. Mit den aufgenommenen Hinweisen wird auf Ebene des Bebauungsplanes der Gefahrenabwehr sowie auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

9.4.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- *Fäll- und Rodungsarbeiten von jeglichen Bäumen und Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.*
- *Für die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen sind als Leuchtmittel warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.*
- *Der Abbruch von Gebäuden ist zwischen dem 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Sollte es zum Abbruch von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums kommen, ist eine ökologische Begleitung durchzuführen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen von Abbrucharbeiten ausschließen zu können. Die ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Durchführung ist zu dokumentieren. Da Neuansiedlungen nicht dauerhaft ausgeschlossen werden können, sind die Abbrucharbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld von Abbrucharbeiten durchzuführen.*

Über die o.g. Vermeidungsmaßnahmen hinaus wird empfohlen, an großflächigen Glaselementen (z.B. Glasfassaden, Schallschutzelemente und Balkonverglasungen) Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag zu prüfen (vogelfreundliche Architektur).

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) durchgeführt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die o.g. Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen gemäß der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen.

Maßnahmen gegen Vogelschlag lösen gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung keinen unmittelbaren Verbotstatbestand aus. Deren Umsetzung ist nicht Bestandteil der Vermeidungsmaßnahmen. Dennoch können damit positive Effekte auf den Artenschutz einhergehen und sollten nach Möglichkeit im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und Umsetzbarkeit in der weiteren Hochbauplanung geprüft werden.

Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im jeweiligen Kapitel zu den Gutachten und Fachplanungen sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

9.4.4 Luftschutzstollen

Im Plangebiet befindet sich im sonstigen Sondergebiet SO, unterhalb der bestehenden Stellplatzanlage (Flurstück 335), ein ehemaliger Luftschutzstollen. Die genaue Lage des Luftschutzstollens konnte im Rahmen der gutachterlichen Bodenuntersuchungen nicht identifiziert werden, die angenommene Lage ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Eingang wird im Osten des sonstigen Sondergebietes SO im Bereich der vorhandenen Garagen, nordöstlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, angenommen. Der Luftschutzstollen ist im Rahmen von Gründungs- und Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Hinweis gegeben, dass sich im Plangebiet ein ehemaliger Luftschutzstollen befindet. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen konnte die Lage jedoch nicht zweifelsfrei bestätigt werden. Die angenommene Lage ist daher im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Der Hinweis im Bebauungsplan dient dazu, dass im Rahmen der Hochbauplanung Bauherren und Planern hinreichende Informationen zum Sachverhalt vorliegen. Von dem Luftschutzstollen gehen unmittelbar keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus, ist aber im Rahmen von z.B. Gründungs- oder Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

9.4.5 Bergbaubedingte Grubengase

Für das Stadtgebiet Bochum sind diffuse Methan(CH₄)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich. Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche im Stadtgebiet Bochum“ im Gefährdungsbereich 0. Im Weiteren wird auf die Bodenluftuntersuchungen (Umwelt & Baugrund Consult, 21.05.2019) verwiesen.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der bekannten, möglichen Auswirkungen durch bergbaubedingte Grubengase im Stadtgebiet der Stadt Bochum eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden zur weiteren Information an Bauherren, Planer und Bauaufsichtsbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4.6 Bodenmaßnahmen und Baugrund

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten (z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung) angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen grundsätzlich der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Der Mutterboden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von Seiten des Landesbetriebs Geologischer Dienst und von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde Hinweise zu vorsorgenden Boden- und Baugrundmaßnahmen eingebracht. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gemäß des Umweltberichts keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten, dennoch kann mit den vorsorgenden Maßnahmen ein positiver Beitrag zum Schutzgut einhergehen.

9.4.7 Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller/Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.2 bis Ziffer 6.6) zu erbringen.

Begründung:

Der sogenannte Schallschutznachweis ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zwingender Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren (§ 13 BauO, § 5 Abs. 2 BauO, § 63 Abs. 4 BauO, § 68 BauO). Die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan dient der Klarstellung. Es soll sichergestellt werden, dass auch genehmigungsfreie Vorhaben eines Schallschutznachweises bedürfen.

9.4.1 Schallschutzbescheinigung der Außenwohnbereiche nach DIN 12354-3

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller/Sachverständigen eine Bescheinigung über die Nicht-Überschreitung auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) / Richtlinie für den Schienenlärm (SCHALL-03 2012) in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.7 bis Ziffer 6.8).

Begründung:

Der sogenannte Schallschutznachweis ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zwingender Bestandteil von

Baugenehmigungsverfahren (§ 13 BauO, § 5 Abs. 2 BauO, § 63 Abs. 4 BauO, § 68 BauO). Die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan dient der Klarstellung. Es soll sichergestellt werden, dass auch genehmigungsfreie Vorhaben eines Schallschutznachweises bedürfen.

9.4.2 Waldumwandlung

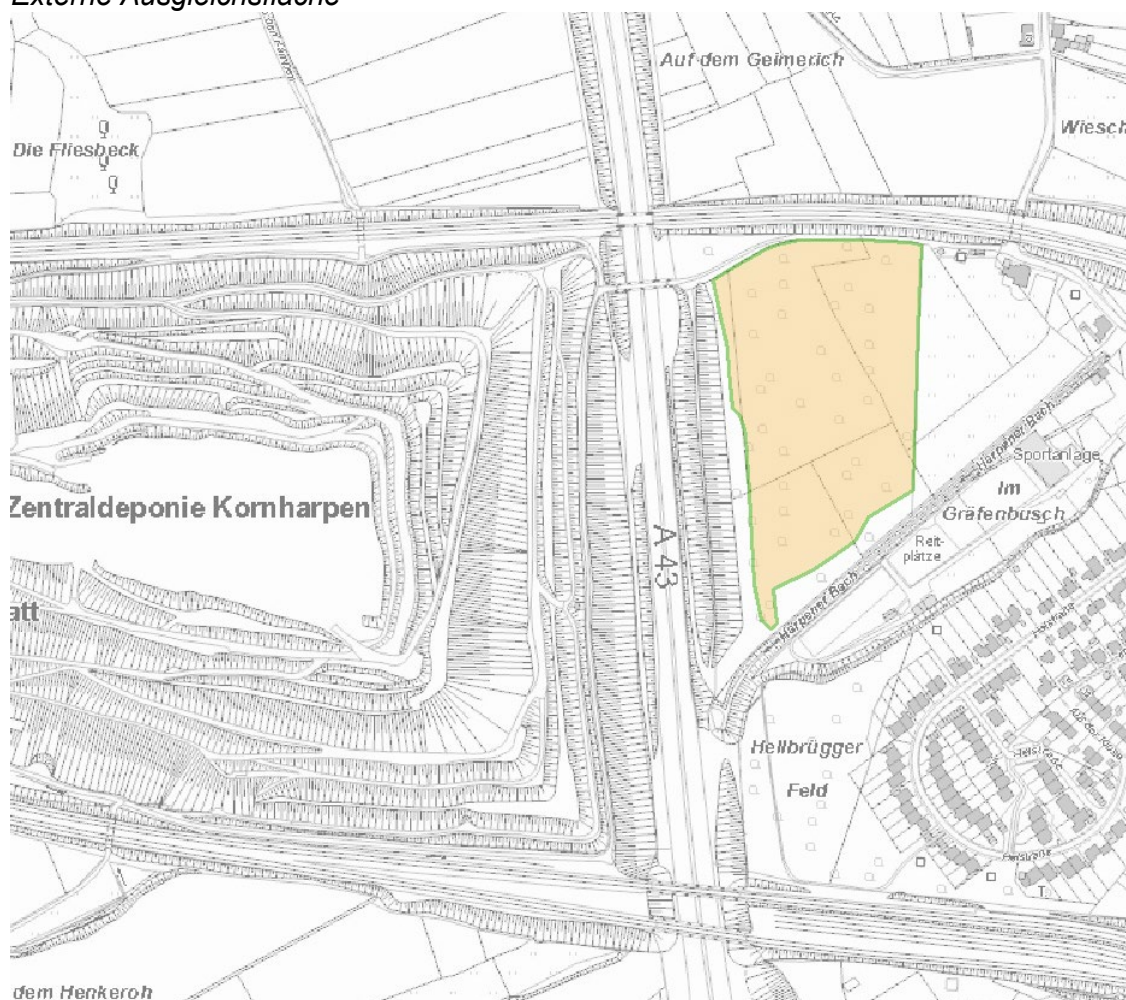
Für den durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Waldflächen i.S.d.G. erfolgt die Kompensation flächenbezogen im Verhältnis 1:2 auf externen Flächen.

Die Stadt Bochum stellt die nachfolgend abgebildete Fläche zur Verfügung. Sie ist bereits als standortheimischer Laubwald angelegt:

- Forstökokonto am Rüplingsweg (Gemarkung Harpen Flur 4, Flurstück 808 tlw., 284tlw., 281tlw., 1481tlw.).

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dinglich zu sichern. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfanges sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Externe Ausgleichsfläche



Ausgangs- biotop	Ausgangs- biotop/ Punkte	Zielbiotop/ Punkte	Zielwert/ Punkte	Differenz/ Punkte	Flächenwert/ Ökopunkte	Fläche- größe m ²
Einbuchung						
3.1 Acker	2	6.3 Standort- heimischer Laubwald	6	4	120.000	30.000
Ausbuchung						
B-Plan 1004 Ehrenfeldstr.					1520	380

Begründung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in den westlich vorhandenen Wald i.S.d.G. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der forstrechtliche Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt. Für den Eingriff in die rund 190 m² Wald soll ein flächenbezogener Ausgleich im Verhältnis 1:2 über das Ökokonto der Stadt Bochum für forstliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dabei wird die planexterne Fläche aus dem Forstökonto der Stadt Bochum mit einer Fläche von 380 m² dem Bebauungsplan Nr. 1004 zugeordnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Waldumwandlung auf der o.g. Fläche des Ökokontos keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich der Belange von Versorgungsträgern) ausgelöst werden. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im jeweiligen Kapitel zu den Gutachten und Fachplanungen sowie auf die Ausführungen im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

9.4.3 Rücksichtnahmegebot Deutsche Bahn

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung) in der Nähe von Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Von Gebäuden, baulichen Anlagen und genehmigungsfreien Bauvorhaben dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen. In jedem Einzelfalle ist die Deutsche Bahn AG an den Planungen zu beteiligen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich unweit der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes der Hinweis gegeben, dass von der geplanten Bebauung bzw. Nutzung des Plangebietes keine Störungen auf den Bahnbetrieb ausgelöst werden dürfen. Daher wurde der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, um Beeinträchtigungen vermeiden bzw. abmildern zu können.

9.4.4 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Ein Investor hat sich bereiterklärt, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nach Maßgabe des Bebauungsplanes zu tragen. Um u.a. die städtebauliche Qualität des

Plangebietes im Sinne der kommunalen Planungshoheit gewährleisten zu können, wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bochum und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Hierin ist auch die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus (vgl. Pkt. 9.4.12.) enthalten.

9.4.5 Geförderter Wohnungsbau

Basierend auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 16.11.2017 („Handlungskonzept Wohnen“) sind im Plangebiet auf städtischen Flächen mindestens 30 % und auf nicht-städtischen Flächen mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen (inkl. Teilgeschossen) zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Nebenanlagen (Garagen etc.) bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

Begründung:

Gemäß des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Bochum gilt bei der Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, die o.g. Quotierungsregelung. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, um Bauherren hinreichende Informationen zur verpflichtenden Umsetzung von öffentlich geförderten Wohnraum geben zu können. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplanes der kommunalen Willensbildung sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

9.5 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße – sollen alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 798 – Dibergstraße/Grottenstraße – aufgehoben werden.

Begründung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße – sollen mit dessen Rechtskraft alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben werden. Der Hinweis wird zur Klarstellung aufgenommen.

10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 04.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße – gefasst.

Am 28.03.2019 wurde in der Bezirksvertretung Bochum-Mitte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst. In der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 fand demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, in dessen Rahmen am 07.05.2019 im Rathaus Bochum die Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 1004 stattfand. Es konnten zudem Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail eingereicht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2019 bis einschließlich zum 31.05.2019.

Zwischenzeitlich wurden Fachgutachten erstellt und die Planung konkretisiert, sodass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB vorbereitet werden konnte. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.02.2020 in der Zeit vom 25.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 durchgeführt.

Während der Corona-Pandemie kam es zu teilweise missverständlichen Aussagen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Auslegungsunterlagen. Daher wurde eine zusätzliche Auslegungszeit vom 22.04.2020 bis 29.04.2020 (einschließlich) im Amtsblatt der Stadt Bochum am 14.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

11. FLÄCHENBILANZ

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Flächengrößen:

Geltungsbereich:	ca. 16.900 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.130 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 3.060 m ²
Mischgebiet (MI1):	ca. 3.390 m ²
Mischgebiet (MI2):	ca. 200 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO):	ca. 5.960 m ²
Flächen für Wald	ca. 3.160 m ²

12. UMSETZUNG DER PLANUNG

12.1 Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich derzeit im Eigentum der Maschinenfabrik Mönninghoff; die Mehrfamilienhausbebauung Dibergstraße 30 (Ecke Bessemerstraße, Flurstücke 66, 67 und 70) befindet sich im privaten Eigentum Dritter. Die Flächen der Maschinenfabrik sollen an einen Investor übergehen. Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden an die Stadt Bochum übertragen.

12.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Investor verpflichtet sich, den forstrechtlichen Eingriff in die westlich bestehenden Waldflächen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im Bebauungsplan ist bereits eine planexterne Fläche aus dem Ökokonto der Stadt zugeordnet. Gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird durch die Planung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht vorbereitet. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten; deren Einhaltung ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren festzustellen.

12.3 Kosten

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Planungskosten sowie die Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Hierzu wurde bereits zwischen der Stadt Bochum und dem Investor ein Planungsvertrag geschlossen bzw. es wird bezüglich der Erschließungsmaßnahmen ein Erschließungsvertrag geschlossen werden.

12.4 Verträge

12.4.1 Erschließungsvertrag

Der Investor verpflichtet sich, die Öffnung bzw. Umgestaltung der Ehrenfeldstraße nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen. Die dazu erforderliche Ausbauplanung ist vom Investor auf eigene Kosten zu erstellen und mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abzustimmen. Die Inhalte werden gesondert in einem Erschließungsvertrag geregelt, der zwischen der Stadt Bochum und dem Investor geschlossen wird. Die Straßenentwurfsplanung ist bereits in Abstimmung mit dem Tiefbauamt in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ein Erschließungsvertrag zur Öffnung bzw. Umgestaltung der Ehrenfeldstraße wird zwischen der Stadt Bochum und dem Investor geschlossen.

12.4.2 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bochum und dem Investor geschlossen, der u.a. die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus, Maßnahmen zur Gebäudegestaltung und der Ausgleichsmaßnahmen enthält.

13. GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt und der Planung zugrunde gelegt:

- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße in Bochum, Bericht-Nr.: VL 7873-1, 30.10.2019
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 1004, „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 01.07.2019
- Umwelt & Baugrund Consult: Boden- und Baugrundgutachten („Umwelttechnischer Bericht“), BV: Bessemerstraße 100, 44793 Bochum, 21.05.2019.
- Umwelt & Baugrund Consult: Gutachterliche Stellungnahme Bergbau („Anfrage an den Geologischen Dienst NRW bzgl. Bergbautätigkeit“), 31.07.2019.
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 27.11.2019.
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 1004 -Ehrenfeldstraße- in Bochum-Mitte, 29.11.2019
- Weber-Ingenieure GmbH (ehem. Dipl.-Ing. Willi Hördemann Ingenieurgesellschaft mbH), Umbau der Ehrenfeldstraße, 18.11.2019

In den hier aufgeführten Gutachten und Fachbeiträgen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, wird z.T. auf bereits vorliegende Ausarbeitungen Bezug genommen. Die in Bezug genommenen Ausarbeitungen werden an dieser Stelle nicht explizit aufgeführt. Insofern wird auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gutachten und Fachbeiträge verwiesen. Weitere Quellenangaben können darüber hinaus der Begründung Teil B (Umweltbericht) entnommen werden.

13.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1004 wurde daher eine schalltechnische Untersuchung⁵ zu den Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts. Für Sondergebiete werden gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, Orientierungswerte für tags zwischen 45 dB bis 65 dB und nachts zwischen 35 dB bis 65 dB angegeben, wobei die Einordnung der Schutzbedürftigkeit nach der jeweiligen Nutzungsart erfolgen soll. Daher wurden im Schallgutachten für das sonstige Sondergebiet die Orientierungswerte analog der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes in Ansatz gebracht. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete liegen bei 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm bei sogenannter freier Schallausbreitung (also ohne geplante Bebauung) ergab, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in weiten Bereichen des Plangebiets um bis zu 9 dB(A) zum Tageszeitraum sowie um bis zu 14 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten werden. Gemäß den gutachterlichen Ausführungen werden in den Mischgebieten sowie im Sondergebiet die jeweiligen Orientierungswerte um bis zu 8 dB(A) tags bzw. 12 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage sind aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht zu verwirklichen. Die zu errichtenden Lärmschutzwände müssten in diesem Bereich sehr hoch sein, um auch die Obergeschosse der Planbebauung abzuschirmen. Dies ist jedoch aufgrund der zerschneidenden Wirkung von Lärmschutzwänden und aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten sowie des Straßenbildes nicht erwünscht. In Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte wurden gemäß der Empfehlung des Fachgutachters passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Innenpegeln gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da im Nachtzeitraum in Schlafräumen bei gekippten Fenstern die Innenpegel oftmals nicht eingehalten werden können, sind in diesen Fällen zugunsten eines ungestörten Schlafes sowie zur Einhaltung der Innenpegel schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auch dem Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen oder Balkone) ist in Bebauungsplanverfahren Rechnung zu tragen. Hier ist nach aktueller Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und Erholung auszugehen. Unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudekubaturen im Plangebiet reduzieren sich die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung, sodass hier gemäß gutachterlicher Berechnung die Orientierungswerte bzw. der 62-dB(A)-Grenze speziell an den von den Straßen abgewandten Fassaden sowie im Innenbereich eingehalten werden können. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, weitere dem Schallschutz dienende Vorbauten und ähnliches umzusetzen, um einen adäquaten Schutz für die Außenwohnbereiche vorsehen zu

⁵ Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 30.10.2019.

können. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann aufgrund der gutachterlichen Untersuchungen und den getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass auch in den Freibereichen eine ungestörte Nutzung erfolgen kann.

Verkehrslärm im Umfeld

Grundsätzlich sind mit Umsetzung der Planung auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde daher auch die Verkehrslärmänderung im Umfeld aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet ermittelt. Die im Schallgutachten zugrunde gelegten Verkehrsmengen ergeben sich aus dem Verkehrsgutachten. Die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) ist für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen anzuwenden und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich hilfsweise herangezogen, da keine Richtlinien zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der planbedingten Mehrverkehre vorliegen.

Im Ergebnis der Berechnungen konnten an manchen Immissionsorten Pegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) tags und von bis zu 0,5 dB(A) nachts festgestellt werden. Gemäß dem Fachgutachten ergeben sich im direkten Umfeld aufgrund besserer Abschirmeffekte insbesondere in oberen Geschossen zum Teil auch deutlich reduzierte Beurteilungspegel.

Entlang der Straßen im Umfeld des Plangebietes werden Verkehrslärmerhöhungen von unter 1 dB(A) durch den Fachgutachter prognostiziert. Diese geringfügigen Erhöhungen sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Gleichwohl liegen diese Erhöhungen teilweise an Gebäuden auf, die bereits im heutigen Bestand Beurteilungspegel von ≥ 70 dB(A) tags bzw. ≥ 60 dB(A) nachts aufweisen. Es wird daher gutachterlich empfohlen, pegelmindernde Maßnahmen für die betroffenen Immissionsorte vorzusehen. Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass im Verkehrsgutachten eine konservative Betrachtung der voraussichtlich aufkommenden, planbedingten Verkehrsmengen angesetzt wurde. Die tatsächliche, planbedingte Pegelerhöhung ist im Zusammenhang mit der tatsächlich realisierten Bebauung und Verkehrssteigerung festzustellen.

Gewerbelärm

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Gewerbebetriebe (östlich der Bessemerstraße und nördlich des Plangebietes) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung gemäß den Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) berücksichtigt. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet sind dabei Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Für die Mischgebiete betragen die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die TA Lärm sieht keine Immissionsrichtwerte für Sondergebiete vor; das geplante sonstige Sondergebiet SO wird daher aufgrund der dort vorgesehenen und festgesetzten Nutzungen mit das Wohnen nicht wesentlich störenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemäß TA-Lärm als Mischgebiet beurteilt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Des Weiteren wurden die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen untersucht. Auch hierbei kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA-Lärm eingehalten werden. Aufgrund dieser Ergebnisse sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vor Gewerbelärm erforderlich. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie

auch keine Einschränkungen auf die vorhandenen Betriebe durch die heranrückende schutzwürdige Bebauung des Plangebietes zu erwarten.

13.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung⁶ durchgeführt, dabei wurden die verkehrstechnischen Auswirkungen des Vorhabens bewertet. Aufbauend auf der Bestandsanalyse des Straßennetzes im Plangebiet sowie den angrenzenden Straßen sowie einer Betrachtung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit und der Parkraumsituation wurde die zukünftige Situation unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung beurteilt.

Die durchgeführte Verkehrsprognose setzt sich aus der Betrachtung allgemeiner und lokaler Entwicklungen zusammen. Im Rahmen des Verkehrsmodells der Stadt Bochum wird für die Ehrenfeldstraße und die Bessemerstraße mit einer Abnahme des Verkehrsaufkommens von bis zu 10% bis zum Prognosehorizont 2030 gerechnet. Für die Hattinger Straße wird gemäß dieses Verkehrsmodells bis 2030 ein konstantes Verkehrsaufkommen angenommen. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde im Sinne einer Worst-Case Betrachtung eine unveränderte Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet angenommen.

Die Prognose berücksichtigt die durch die Planung induzierten Verkehre abzüglich des heutigen Verkehrsaufkommens, welches durch die Firma Mönninghoff verursacht wird.

Basierend auf den vorliegenden Planungen wurde eine Berechnung des Neuverkehrs durchgeführt. Die Planung führt gemäß der gutachterlichen Untersuchungen zu einem Mehrverkehr von 2.396 Kfz/24h (mit einem Schwerverkehrsanteil von 88 SV/24h). Anschließend wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen an den benachbarten Knotenpunkten störungsfrei und mit angemessener Qualität abgewickelt werden kann.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung konnte festgestellt werden, dass das bestehende Straßennetz für die Abwicklung es heutigen Verkehrsaufkommens größtenteils ausreichend dimensioniert ist. An den Knotenpunkten Bessemerstraße / Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße / Dibergerstraße, Hattinger Straße / Bessemerstraße sowie Hattinger Straße / Grottenstraße kann das Verkehrsaufkommen demnach jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird rechnerisch eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C ermittelt. Die Verkehrsqualität wurde gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ermittelt und nach den dort aufgeführten Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) bewertet.

An den Knotenpunkten Alleestraße / Bessemerstraße sowie Königsallee / Hattinger Straße / Oskar-Hoffmann-Straße kann das Verkehrsaufkommen bereits heute nicht mehr ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Gemäß der Verkehrsuntersuchung ergibt sich am Knotenpunkt Königsallee / Hattinger Straße bereits heute lediglich eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe E. An dem Knotenpunkt Alleestraße / Bessemerstraße wird rechnerisch in der morgendlichen Spitzenstunde eine ungenügende Verkehrsqualität der Stufe F erreicht.

Auch bei der Umsetzung der Planung kann das Verkehrsaufkommen größtenteils leistungsfähig abgewickelt werden. So kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass

⁶ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 1004, „Ehrenfeldstraße“ in Bochum, 01.07.2019

an den Knotenpunkten Bessemerstraße / Ehrenfeldstraße, Bessemerstraße / Dibergstraße, Hattinger Straße / Bessemerstraße sowie Hattinger Straße / Grottenstraße das Verkehrsaufkommen auch künftig jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es wird rechnerisch eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität der Stufe QSV D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufen bleiben im Prognose-Planfall (bei Umsetzung der Planung) gegenüber dem Analysefall weitgehend unverändert. Lediglich an dem Knotenpunkt Hattinger Straße / Bessemerstraße verschlechtert sich die Verkehrsqualität von der Stufe QSV C zu der Stufe QSV D, dennoch kann auch hier das prognostizierte Verkehrsaufkommen weiterhin ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden.

An den Knotenpunkten Alleestraße / Bessemerstraße sowie Königsallee / Hattinger Straße / Oskar-Hoffmann-Straße kann auch nach Umsetzung der Planung, wie bereits heute, das Verkehrsaufkommen nicht ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. An dem Knotenpunkt Königsallee / Hattinger Straße kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen auch bei Umsetzung der Planung weiterhin lediglich mit einer mangelhaften Verkehrsqualität der Stufe E abgewickelt werden. An dem Knotenpunkt Alleestraße / Bessemerstraße wird in der morgendlichen Spitzenstunde rechnerisch auch weiterhin eine ungenügende Verkehrsqualität der Stufe F erreicht. Die nicht ausreichende Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkt ist bereits im Bestand vorhanden und wird nicht durch Umsetzung der Planung verursacht. Es kann zudem festgestellt werden, dass die Planung an diesen Knoten zu keiner weiteren, wesentlichen Verschlechterung führt. Der Fachgutachter empfiehlt unabhängig vom geplanten Vorhaben diese zwei Knotenpunkte hinsichtlich der Möglichkeit zur signaltechnischen Optimierung zu untersuchen.

Neben der verkehrlichen Bewertung des fließenden Verkehrs wurde zudem aufgrund vorliegender Erkenntnisse der ruhende Verkehr im Umfeld des Plangebietes gutachterlich untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass in den untersuchten Straßenabschnitten eine Auslastung der öffentlichen Parkplätze von teilweise über 100% sowohl in den Morgen- als auch in den Abendstunden vorliegt. Es konnten zahlreiche Falsch- oder Wildparker festgestellt werden. Auch der P+R der Deutschen Bahn weist einen hohen Auslastungsgrad auf. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass nicht ausschließlich die unmittelbaren Anwohner ursächlich für den hohen Parkdruck im öffentlichen Raum sind; voraussichtlich werden die öffentlichen Parkplätze auch von anderen Nutzern (z.B. Bahnhof Ehrenfeld, Kindertagesstätte, Klinik Bergmannsheil) beansprucht.

Die Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes stellt sich im innerstädtischen Kontext sowie aufgrund der gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen mit einer geringen Anzahl privater Stellplätze als typisches Verkehrsproblem dar. Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Planung nicht ursächlich für das bereits bestehende Parkplatzproblem ist. Der Fachgutachter empfiehlt dennoch eine ausreichende Anzahl neuer privater Stellplätze sowie die Schaffung von weiteren öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet.

Daher ist es Ziel des Bebauungsplanes, sämtlichen privaten Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Der Bebauungsplan bereitet daher ausreichende Flächen und Möglichkeiten im Umgang mit dem ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen. Zudem können mit Umsetzung des Bebauungsplanes 10 weitere öffentliche Parkplätze im Bereich der zu öffnenden Ehrenfeldstraße nachgewiesen werden. Damit kann zwar der Parkdruck nicht vermieden oder aufgelöst werden, der Bebauungsplan leistet aber einen wichtigen positiven Beitrag, um die Verkehrssituation nicht weiter zu erhärten oder zu verschärfen.

13.3 Boden- und Baugrunduntersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umwelttechnischer Bericht⁷ für das Plangebiet erstellt. Dabei wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Altlastensituation, die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BBodSchG und die möglichen bergbaulichen Auswirkungen von Grubengasen gutachterlich untersucht. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Ausführungen im Gutachten bzw. im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

13.4 Gutachterliche Stellungnahme Bergbau

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW bzgl. bekannter Bergbautätigkeiten eingeholt. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Ergebnis der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW wird dokumentiert, dass zwar innerhalb des Plangebietes, jedoch nicht innerhalb der geplanten Baugrenzen mit einer ehemaligen Bergbautätigkeit zu rechnen ist. Sollten hiervon abweichend doch Bergbautätigkeiten sattgefunden haben, wäre diese in einer Tiefe von > 100 m unter der Geländeoberkante erfolgt. Solche Flöze werden ca. fünf Jahre nach der aktiven Phase verstäurzt.

In den westlichen Bereichen des Plangebietes (festgesetzte Fläche für Wald) befindet sich ein Mundloch des „Friederica Erbstollen“. Dieser Stollen wurde in südliche Richtung aufgeföhren.

Des Weiteren wird erläutert, dass auf historischen Übersichtskarten ausgehend vom Mundloch eine in nördlicher Richtung ausgebildete Rösche sowie ein Röschenmundloch dargestellt sind. Es ist daher naheliegend, dass der im geotechnischen Bericht beschriebene Schacht mit dieser Rösche in Verbindung stand. Durch die Lage innerhalb des Plangebietes ist nach Einschätzung des Fachgutachters⁸ keine Beeinträchtigung der zukünftigen Bebauung zu erwarten.

13.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu untersuchen, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung eine Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit der planungsrelevanten Artengruppen mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV durchgeführt.

Nach Informationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind 23 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4509/1 gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen kann das (Brut-)Vorkommen vieler der gelisteten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Während einer Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf Verbotstatbestände im Bereich der zu überbauenden Flächen gefunden werden. Es konnten keine Individuen oder Brutstätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet erfasst werden.

⁷ Umwelt & Baugrund Consult: Boden- und Baugrundgutachten, BV: Bessemerstraße 100, 44793 Bochum, 21.05.2019

⁸ Umwelt & Baugrund Consult: Gutachterliche Stellungnahme Bergbau, 31.07.2019.

Die Gebäude weisen keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel auf. Nester in Fassadenbereichen konnten nicht erfasst werden. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und/oder Fledermäusen konnte während der Begehung nicht festgestellt werden. Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten wird zum aktuellen Zeitpunkt als unwahrscheinlich angesehen.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen. Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Stufe I)⁹ wurde festgestellt, dass aktuell, unter Berücksichtigung der allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei planungsrelevanten Arten, mit dem geplanten Vorhaben kein Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung (Stufe II) ist nicht erforderlich.

13.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 1004 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹⁰ erstellt, in dem die im Bestand vorhandenen Biotoptypen bewertet werden. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der Kompensationsbedarf ermittelt. Es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1004 soll Planungsrecht für eine Wohn- und Gewerbenutzung Wohngebiet im Bochumer Stadtbezirk Bochum-Mitte geschaffen werden. Für die gewerblichen Nutzungen sind vornehmlich Dienstleistungs- und Büronutzungen, Praxen oder Hotellerie angedacht. Das Plangebiet wird in eine nördliche „Büro“-Zeile entlang der Bahntrasse (nördlich der Ehrenfeldstraße) und eine gemischt genutzte Blockrandbebauung (südlich der Ehrenfeldstraße) unterteilt. Die Planung soll sich dabei an den bestehenden städtebaulichen Typologien orientieren. Durch das Bestandsgebäude sowie die umliegenden Erschließungsstraßen und Stellplatzflächen stellt sich das Plangebiet im Bestand überwiegend als versiegelte Fläche dar.

Südlich der Gleisanlage, im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich Wald gemäß § 2 Bundeswaldgesetz bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz NRW. Diese Fläche besteht aus einem lockeren Bewuchs aus Robinien, Weiden und Birken und liegt zum Teil im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 798. Ein Teil des Waldbiotops ist somit forstrechtlich auszugleichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1004 werden neben den Wohn- und Gewerbenutzungen mit Freiflächen und den Verkehrsflächen ebenfalls Grünstrukturen vorbereitet. Zudem tragen Straßenbäume und die Berücksichtigung von Gärten oder Kleinkinderspielflächen im Innenhofbereich der Wohnbebauung zur Lockerung, Durchgrünung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Dem rechnerischen Bestandswert von 13.654

⁹ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße“, 27.11.2019

¹⁰ ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1004 „Ehrenfeldstraße“, 29.11.2019

Biotopwertpunkten steht ein interner Ausgleichswert der Planung von 18.181 Biotopwertpunkten gegenüber. Eine naturschutzfachliche Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der angestrebten Nutzungsintensität umsetzbar.

Der forstrechtliche Ausgleich für die Waldfläche erfolgt in einem flächenbezogenen Verhältnis von 1:2 auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Harpen. Hier erfolgt eine naturnahe Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen auf rund 380 m². Die planexterne Ausgleichsfläche befindet sich im Forstökokonto der Stadt Bochum am Rüplingsweg (Gemarkung Harpen, Flur 4, Flurstück 808 tlw., 284 tlw., 1481 tlw.)

Insgesamt verdeutlicht der landschaftspflegerische Fachbeitrag, dass durch die vorgestellte Planung ein Eingriff in die Landschaft vorbereitet wird und dieser durch entsprechende Maßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen werden kann.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan Nr. 1004 nicht ausgelöst. Die Eingriffe erfolgen nicht in einem für Natur und Landschaft besonders sensiblen Raum. Durch grünordnerische Maßnahmen und dem Erhalt von Waldstrukturen wird die Einbindung des Plangebietes in die umgebenden Stadtstrukturen gewährleistet.