

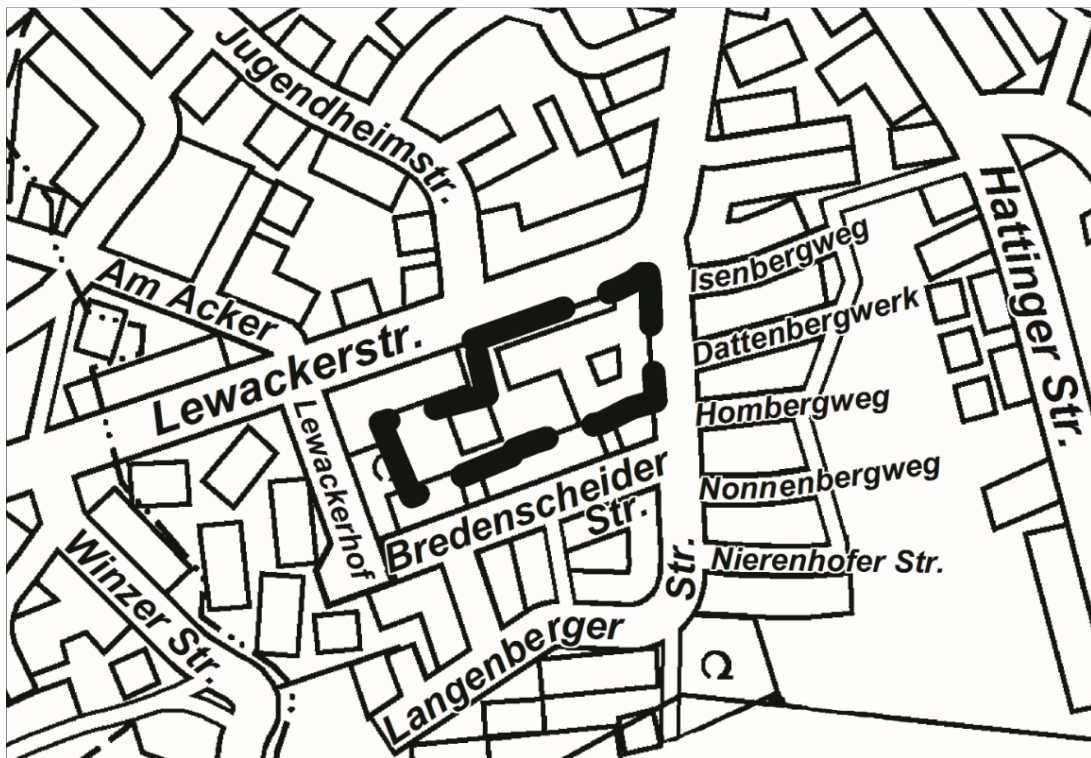
Bebauungsplan Nr. 955 - Lewackerstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

01.07.2020



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	5
3.1.3	Nutzungsstruktur	6
3.1.4	Freiraum und Grünflächen	6
3.2	Verkehr und Erschließung	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	Landesentwicklungsplan.....	7
4.2	Vorgaben des Regionalplans Ruhr	7
4.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	8
4.4	Ziele der Stadtentwicklung	11
4.4.1	Handlungskonzept Wohnen	11
4.4.2	Masterplan Einzelhandel.....	12
4.4.3	Strategische Umweltplanung (StrUP).....	12
4.5	Fachplanungen	14
4.5.1	Landschaftsplan	14
4.5.2	Lärmaktionsplanung	15
4.5.3	Luftreinhalteplanung	15
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
6.	VERKEHRSKONZEPT	16
7.	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	16
8.	FREIRAUMKONZEPT	17
9.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	18
9.1	Stadtentwicklung	18
9.2	Verkehr.....	19
9.3	Stadtteil	19
9.4	Umweltbelange	19
10.	PLANINHALT	21
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	21
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
10.1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).....	21
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	22
10.1.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	23
10.1.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO).....	23
10.1.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)	24
10.1.2.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	25

10.1.2.5 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	25
10.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	26
10.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	26
10.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 12, § 21a BauNVO)...	27
10.1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)	28
10.1.7 Verkehrsflächen.....	29
10.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität	29
10.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
10.1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)	30
10.1.10.1 Anpflanzen von Bäumen	30
10.1.10.2 Anpflanzen von Straßenbäumen (5 Stück)	30
10.1.10.3 Baumpflanzungen im Plangebiet (7 Bäume)	31
10.1.10.4 Anpflanzen eines Solitärbaumes	31
10.1.10.5 Baumerhalt.....	31
10.1.10.6 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen.....	31
10.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	33
10.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen	33
10.2.2 Dachform und Dacheindeckung.....	33
10.2.3 Vorgärten und Einfriedungen	34
10.2.4 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen	35
10.3 Kennzeichnungen	36
10.3.1 Bergbau.....	36
10.3.2 Altlasten.....	37
10.3.3 Ausgasungen.....	37
10.4 Hinweise	38
10.4.1 Kampfmittel.....	38
10.4.2 Denkmalschutz	38
10.4.3 Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	38
10.4.4 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.....	39
10.5 Nachrichtliche Übernahmen.....	40
10.5.1 Bestehende Richtfunktrasse	40
11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	41
12. FLÄCHENBILANZ	42
13. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	42
13.1 Erschließung.....	42
13.2 Bodenordnung	42
13.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	42
13.4 Kosten	42
14. GUTACHTEN.....	42
15. VERTRÄGE	43

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet liegt im Bochumer Süden im Stadtteil Linden, nahe der Stadtgrenze zu Hattingen. Es handelt sich um einen ehemaligen Schulstandort, der im Jahr 2013 geschlossen wurde.

Das ca. 13.000 m² große Grundstück grenzt im Osten an die Langenberger Straße und im Norden an die Lewackerstraße. Südlich und westlich des Grundstückes liegen die privaten Gärten der Wohnbebauung an den Straßen Lewackerhof und Bredenscheider Straße. Das direkte Umfeld wird durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan hervor.



Abb. 1: Übersichtskarte

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass

Die Lewacker-Schule wurde gem. Ratsbeschluss vom 24.11.2011 aufgegeben. Der geplante Abriss der Gebäude, der Ende 2019 erfolgte, wurde zuvor mehrere Jahre aufgeschoben, da die Schule vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Danach standen die Gebäude eine Zeitlang leer. Eine Nachfolgenutzung für die Gebäude konnte nicht gefunden werden.

Dies eröffnete die Möglichkeit, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf Grund der integrierten Lage in einem vorhandenen Wohngebiet soll das Gelände mit attraktivem Wohnungsbau bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Erfordernis

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Der gültige Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und Wohnbaufläche dar. Um das Plangebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsrechtlich anders verhält es sich bei dem unmittelbar an die Lewackerstraße angrenzenden Bereich. Dieser Bereich könnte auch ohne Bebauungsplan auf Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden, sofern sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zukünftig gelten auch für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Plangebiet für Wohnungsbau bereitzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich - zwischen Lewackerstraße und Langenberger Straße - soll ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen entstehen.

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung und die geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot zu schaffen. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken trägt zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und dauerhaften Bindung der Bewohner an die Stadt Bochum bei.

Die Ziele entsprechen zugleich dem vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Handlungskonzept Wohnen, welches eine deutliche Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten anstrebt. Bestandteil des Handlungskonzeptes ist eine Quotierungsregelung zum geförderten Wohnungsbaus, welche im Plangebiet umgesetzt wird.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Auf zuvor im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in den 1950er und 1960er Jahren im Bereich um den Schulstandort mehrheitlich Wohngebäude errichtet. So entstand ein neuer Ortsteil.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt ca. 250 m nördlich der Stadtgrenze Bochums zu Hattingen. Östlich verlaufen die Hattinger- und die Wuppertaler Straße, welche die Innenstadt mit Hattingen verbinden. Die Lewackerstraße verläuft zwischen der Hattinger Straße und Bochum-Dahlhausen.

Im näheren Umkreis befinden sich Naherholungsgebiete entlang der Ruhr. Das Stadtbezirkszentrum von Bochum-Linden liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Mehrere Kindertageseinrichtungen / Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Die nächste Grundschule ist die Grundschule Linden in ca. 1,5 km Entfernung.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine Länge von ca. 190 m und in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 85 m. Das Gelände ist weitgehend eben und weist nur geringe Höhenunterschiede von 1 - 2 m auf. Die Gebäude der Schule und die Sporthalle wurden Ende des Jahres 2019 abgerissen. Ein Großteil der unbebauten Fläche bestand aus der ehemaligen Schulhoffläche und einer Rasenfläche, die westlich der Sporthalle lag. Eine innere Erschließung existiert nicht. Die Zufahrt zur Sporthalle bzw. zur Schule lag an der Lewackerstraße.

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet wurde durch die ehemalige Schulnutzung mit hohem Versiegelungsgrad geprägt. Ein großer Teil der Fläche war bis zum Abriss durch Gebäude und Asphalt- (Schulhof) und Pflasterflächen (Zuwegungen) versiegelt. In den Randbereichen des Plangebietes und auf der ehemaligen Schulhoffläche sind Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden. Die übrigen unversiegelten Flächen des ehemaligen Schulgeländes werden von Rasenbereichen eingenommen.

Im Jahr 2014 wurde erstmalig der Baumbestand im Plangebiet erfasst. Im Jahr 2018 fand eine Aktualisierung der Baumaufnahme statt. Nachdem einige Bäume, die Beschädigungen - durch den Sturm „Ela“ an Pfingsten 2014 - aufwiesen, gefällt wurden, verblieben 67 Einzelbäume im Plangebiet.

3.2 Verkehr und Erschließung

Der nördliche Bereich des Plangebietes grenzt an die Lewackerstraße und wird über diese erschlossen. Die übrigen Grundstücke sollen über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden, die an die Langenberger Straße anbindet.

Wenige Meter entfernt befindet sich an der Hattinger Straße ein Haltepunkt der Straßenbahnlinie 308 mit Anbindung an die Bochumer Innenstadt und Hattingen. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich an der Lewackerstraße eine Haltestelle der Buslinie 359, die Bochum-Dahlhausen (S-Bahnhof) mit Hattingen verbindet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Die Stadtwerke werden im Plangebiet an der Langenberger Straße eine neue Trafostation errichten, über die auch die Gebäude im Plangebiet versorgt werden. Im gleichen Zuge wird die vorhandene Trafo-Station nordwestlich des Plangebietes aufgegeben und die vorhandenen Leitungen werden zurückgebaut.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Geplant ist ein direkter Verkauf der Baugrundstücke an Erwerber über das Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 374 - Lewackerstraße/Winzer Straße

Der Bebauungsplan Nr. 374 ist seit dem 20.03.1975 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich beginnt ca. 50 m nordwestlich des Plangebiets und setzt im Wesentlichen reine und allgemeine Wohngebiete einschl. der zugehörigen Erschließung fest. Darüber hinaus werden Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ziele der Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u.a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in den nachfolgend erläuterten Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 05.08.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und am Tag danach in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz. Bezogen auf das Plangebiet sind demnach besonders die Ziele über den Freiraum, den Klimaschutz und die Abgrenzung zum Siedlungsraum zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 955 enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich. Die Planung entspricht somit den zeichnerischen und textlichen Zielen des LEP.

4.2 Vorgaben des Regionalplans Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplanes stellen somit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz ebenfalls sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplanes Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für das Plangebiet insgesamt Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Textliche Ziele des Regionalplanentwurfs stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Ruhr.

4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

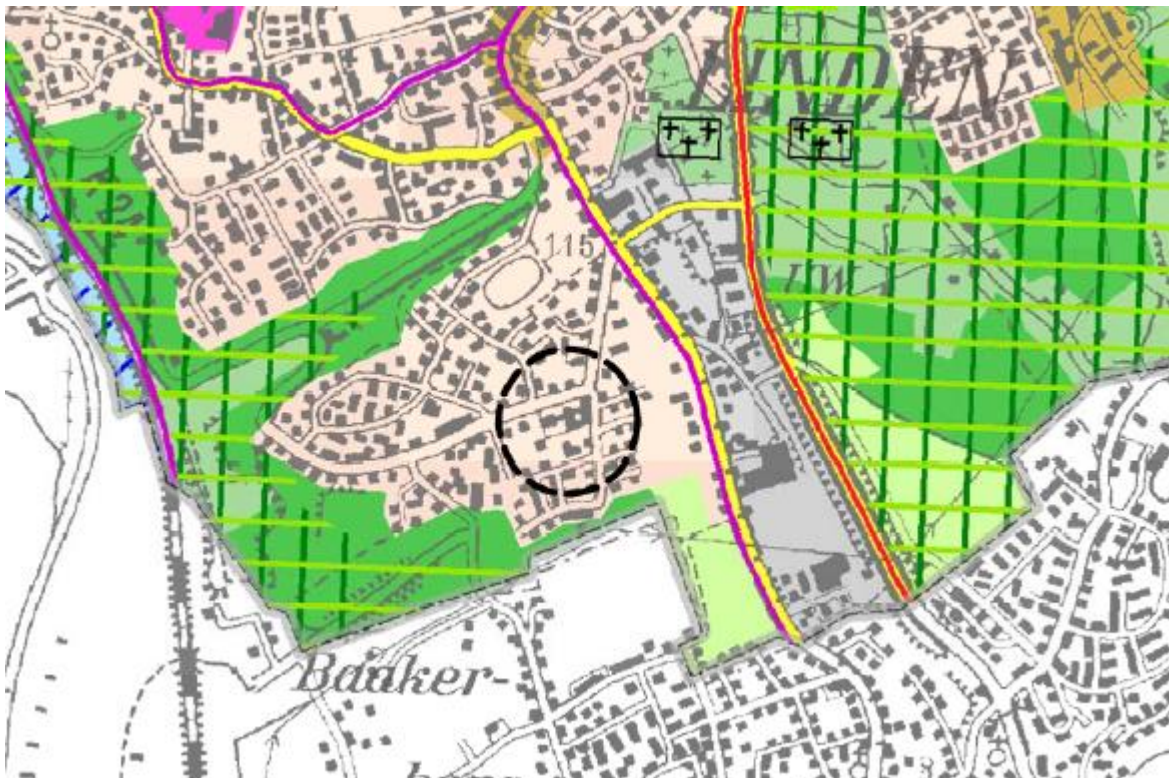
Anfang Mai 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 958 sollen Allgemeine Wohngebiete sowie die erforderlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden.

Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan mit den geplanten Inhalten im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Textlicher Teil

Im textlichen Teil des RFNP sind folgende den Bebauungsplan betreffende Ziele und Grundsätze formuliert:

Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(1) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird.

(2) Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches sind dabei vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Das Ziel, ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten, wird durch den Bebauungsplan realisiert. Gleiches gilt für das Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Nutzung einer ehemals bebauten Fläche wird die Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke vermieden.

Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

(1) Neue Baugebiete sind im Interesse einer optimalen Ausstattung räumlich auf Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auszurichten. Die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen sind bei der Planung neuer Anlagen zu berücksichtigen.

(2) Siedlungsbereiche, die an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen oder in absehbarer Zeit angebunden werden bzw. die durch leistungsfähige Buslinien mit solchen Haltepunkten verknüpft sind, sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Erläuterung:

Die Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig in engem räumlichen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen, da diese über ein gebündeltes Angebot öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des ÖPNV liegen bzw. sich für eine entsprechende Entwicklung eignen.

Neben einer vorteilhafteren Auslastung der Infrastruktur verbessert die Konzentration der Siedlungsentwicklung die Erreichbarkeit von Wohnungen, Arbeitsstätten sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und sichert so eine wohnungsnah Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen. Die Qualitäten innerstädtischen Wohnens sind zu erhalten und auszubauen.

Das geplante Baugebiet ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur und liegt in der Nähe des Stadtbezirkszentrums Linden. Damit wird die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich gestärkt und besser ausgelastet.

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinie 308, deren Haltestelle „Surenfeld“ in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, und die Buslinie 359, deren Haltestelle unmittelbar am Plangebiet liegt, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Grundsatz 4: Klimaschutz

Der Klimaschutz soll bei der Stadtentwicklung und im Städtebau durch verstärkte Anwendung der Prinzipien des solaren Bauens und von effizienten Energieversorgungssystemen möglichst auf der Grundlage von erneuerbaren Energien sowie durch die Ausschöpfung von Einsparpotenzialen im Bestand nachhaltig Berücksichtigung finden. Für die Energieversorgung aus erneuerbaren Energien sollen geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Grundsatz wird durch den Bebauungsplan teilweise umgesetzt. Es sind Festsetzungen vorgesehen, die z. B. die Installation von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf Hausdächern explizit ermöglichen. Zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet werden bei allen Gebäuden und Garagen Dachbegrünungen festgesetzt.

Ziel 5: Angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen sichern

(1) Im Plangebiet ist eine ausreichende Versorgung mit Wohnbauflächen/ASB für alle Segmente des Wohnungsmarktes sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird.

(2) In den Wohnsiedlungsbereichen ist ein ausgewogenes Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern einschließlich Sozialwohnungen sicher zu stellen.

Durch eine Mischung unterschiedlicher Haustypen und ein Angebot aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern sollen bewusst unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Im Plangebiet wird zudem eine Quotierungsregelung zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus umgesetzt, die der Rat der Stadt im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ beschlossen hat. Dem Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung wird somit entsprochen.

Ziel 32: Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser bei Planungen, Abstimmung von Bewirtschaftungsmaßnahmen

(1) Niederschlagswasser in geplanten Siedlungsgebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit gewässerverträglich möglich ist.

(2) Die Maßnahmen zur Niederschlags-, Grund- und Fremdwasserbewirtschaftung sind im Sinne eines ganzheitlichen Umgangs mit der Ressource Niederschlagswasser aufeinander abzustimmen.

Das Niederschlagswasser der Flächen entlang der neuen Erschließungsstraße wird in straßenbegleitenden Baumrigolen eingeleitet. Hier soll das regelmäßig anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Bei stärkeren Niederschlägen (bis

zu einem 20-jährigen Regenereignis) werden diese Baumrigolen planmäßig überstaut und das Niederschlagswasser tritt an die Oberfläche und wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen entlang der Mittelrinne in der Straße zu einem Tiefpunkt geleitet, wo das Niederschlagswasser in einen Regenwasserstauraumkanal gelangt. Vorübergehend wird das Regenwasser gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Langenberger Straße abgegeben, bis ggf. das bestehende öffentliche Entwässerungssystem angepasst wurde.

Dem Ziel der naturnahen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser wird entsprochen.

Fazit

Die geplanten Festsetzungen und Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen den wesentlichen Grundzügen und Zielen des RFNP. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Flora/Fauna, die mit der Planung verbunden sind, können durch im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen und über das Ökokonto der Stadt Bochum ausgeglichen werden.

Zielsetzung ist die Sicherung der maßvollen und bedarfsorientierten Versorgung mit Wohnbauflächen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan).

4.4 Ziele der Stadtentwicklung

Bochum wurde über einen längeren Zeitraum durch eine schrumpfende Einwohnerzahl geprägt. Bedingt durch die Flüchtlingssituation und andere Faktoren hat sich diese Entwicklung verändert. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist in den letzten Jahren ebenso wie die Anzahl der Haushalte wieder gestiegen und es ist das Ziel von Politik und Verwaltung, alle in Bochum lebenden Menschen mit Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zu versorgen und somit die Abwanderung in benachbarte Kommunen zu verhindern und die Einwohnerzahl langfristig zu stabilisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 955 folgt dabei den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, indem vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum die bestehenden Siedlungsbereiche durch Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung ergänzt werden. Das Vorhaben stellt eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Nachverdichtung in einem Bochumer Wohnsiedlungsgebiet dar.

4.4.1 Handlungskonzept Wohnen

Da das Wohnraumangebot in Bochum in quantitativer und qualitativer Hinsicht Defizite aufweist, hat der Rat der Stadt Bochum am 16.11.2017 das „Handlungskonzept Wohnen Bochum“ (siehe Beschlussvorlage der Verwaltung Nr. 2017/1993) beschlossen. Mit dem Handlungskonzept liegt eine in Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung erarbeitete konzeptionelle Grundlage zur Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik sowie integrierten Stadtentwicklung vor.

Das Handlungskonzept stellt die zukünftigen Wohnraumbedarfe dar, um ein zielgerichtetes und systematisches Bereitstellen von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Es gibt zudem Hinweise darauf, welche Quantitäten, Qualitäten und räumlichen Schwerpunkte im Neubau angemessen und sinnvoll wären. Von besonderer Bedeutung ist vor dem Hintergrund der Bedarfssituation ein intensiver Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung.

Zur Durchführung des geförderten Wohnungsbaus hat der Rat eine Quotierungsregelung beschlossen. Demnach hat der Neubau von gefördertem oder preiswertem Wohnraum Vorrang. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossflächen sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Diese Regelung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angewendet. 30 % der Geschossflächen wird im geförderten Wohnungsbau errichtet.

4.4.2 Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 - ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgt für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Es ist Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und bei der Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen.

Ein zentrales Ziel des Masterplanes Einzelhandel ist die Sicherstellung der Nahversorgung im Bochumer Stadtgebiet. Die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist dabei so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Bürger gegeben ist. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt.

Das Stadtbezirkszentrum von Bochum-Linden liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Insgesamt ist Versorgungssicherheit und -qualität gewährleistet.

4.4.3 Strategische Umweltplanung (StrUP)

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen.

Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die analytische Grundlage des Umweltzielsystems stellt der „Umweltatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotope“, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit).

Im Mittelpunkt des Umweltzielsystems stehen der Erhalt der Lebensgrundlagen sowie Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung. Ziel ist es, Umweltfunktionen nachhaltig zu stärken sowie von Umweltmedien ausgehende Gefährdungen weitgehend zu reduzieren. So werden im gesamten Stadtgebiet Altlastenverdachtsflächen nach Erforderlichkeit untersucht, gesichert und saniert; schutzwürdige Lebensräume und deren Arteninventar erhalten und entwickelt. Zur Bündelung und räumlich differenzierten Darstellung von Handlungsempfehlungen wird das Stadtgebiet nach Nutzungsart und städtebaulicher Dichte differenziert. Orientierungswerte gelten als durchschnittlicher Anteil bezogen auf den gesamten Teilraum.

Für das Plangebiet stellt die StrUP (BOCHUM, 2010) ein stadtoökologisches Sollgebiet („locker bebaute Siedlungsbereiche mit innerstädtischen Park- und Grünflächen“) dar.

Ziele für diesen Bereich sind:

- Behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 %;
- Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung;
- flächensparende Erschließung

Da der Umweltzielkatalog sehr umfangreich ist, werden hier lediglich die Oberziele zu den einzelnen Schutzgütern zusammenfassend wiedergegeben:

Boden:

- Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen, Bodenfunktionen sind nachhaltig gesichert.
- Von den Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gehen keine Gefährdungen für die Umwelt aus.

Wasser:

- Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers ist hergestellt und dauerhaft gesichert.
- Der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial von Oberflächengewässern ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

Arten und Biotope:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraum-Funktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Kommunale Grünzüge sind planerisch gesichert und werden in ihrer Lebensraum-Funktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Bauflächen bilden im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere.
- Die Naturnähe der Lebensraum-Strukturen im städtischen Biotopverbund ist gesichert.

Klima / Mensch:

- Anthropogene Luftbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.
- Anthropogene Lärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.
- Klimatische Veränderungen durch städtische Bebauung führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.

4.4.4 Klimaanpassungskonzept

Am 07.02.2013 ist das Klimaschutzgesetz NRW (GV NRW vom 06.02.2013) in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die erforderlichen Beiträge zur Erreichung zentraler Ziele der internationalen, europäischen und deutschen Klimapolitik geleistet werden. Wesentliches Instrument ist der Klimaschutzplan gemäß § 6 Klimaschutzgesetz NRW, der die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele konkretisiert. Gemeinden haben ebenfalls eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz insbesondere zur Minderung der Treibhausgase, zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie zur Anpassung an den Klimawandel.

Gemäß § 5 Klimaschutzgesetz NRW haben Gemeinden Klimaschutzkonzepte aufzustellen, in denen unter anderem die Vorgaben des Klimaschutzplans umzusetzen sind, sofern diese verbindlich werden.

Als wesentliche Ergebnisse enthält das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum (2012) zum einen die „Handlungskarte Klimaanpassung“, die Gefährdungspotenziale und grundsätzliche Klimaanpassungsmaßnahmen sowie zum anderen einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Anpassung an den Klimawandel.

Der Bereich der Schulgebäude ist in der „Handlungskarte Klimaanpassung“ als Hitzeinsel Typ C (Zone 1) dargestellt. Hierbei handelt es sich um Bereiche mit einer hohen Bevölkerungsdichte und / oder einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen ab 65.

Als Maßnahme wird empfohlen, tagsüber Ausgleichsräume zu schaffen und die nächtliche Überwärmung durch die Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag und die Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung zu verringern.

Angaben zu Klimatopen, spezifischen Klimaeigenschaften und den Luftaustausch sind der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Bochum (REGIONALVERBAND RUHR (HRSG.) 2008) bzw. der Themenkarte 11 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan entnommen. Der Untersuchungsraum des Vorhabens gehört dem Stadtrandklima an. Hier entstehen durch die Bebauung bereits schwache Wärmeinseln, gleichzeitig werden diese Bereiche als wohnklimatische Gunsträume klassifiziert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft ist bei Realisierung der Wohnbebauung nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, da großflächig versiegelte und damit vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen werden. Gegenüber dem Ausgangszustand wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Minderung von Aufheizung und Wärmeinseln beiträgt. Die Dachbegrünungen führen zu einer Verdunstung des gespeicherten Wassers und damit einer Verbesserung des Umgebungsklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Kleinteilig sind Eingriffe in den randlichen Baumbestand mit einer Bedeutung für das Kleinklima unvermeidbar. Da dafür ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen hat, gehen die positiven klimatischen Eigenschaften der Bäume in Bochum nicht dauerhaft verloren.

4.5 Fachplanungen

4.5.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Bochum.

4.5.2 Lärmaktionsplanung

Gemäß § 47d Abs. 1 BImSchG sind Lärmaktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Bei der Lärmaktionsplanung handelt es sich um eine querschnittorientierte Planung. In einer wechselseitigen Verzahnung mit den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplänen sowie mit Entwicklungs- und Rahmenplanungen, soll die Lärmaktionsplanung Anregungen und Impulse zur Lärmvermeidung und Lärmminderung geben. Sie ist als strategische Planung in die lärmrelevanten Planungsebenen zu integrieren.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Bochum mit der Lärmminderungsplanung das langfristige Ziel, mit den vorhandenen und künftigen Rahmen- und Entwicklungskonzepten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Im Rahmen des detaillierten Lärmaktionsplans wurden gesamtstädtisch konkrete Maßnahmenvorschläge zur Lärmreduzierung in den Lärmschwerpunkten erarbeitet. Darüber hinaus enthält der Plan eine Auflistung weiterer 59 Betrachtungsbereiche, für die zwar keine Maßnahmen festgelegt wurden, die aber ebenfalls eine hohe Lärmbelastung und hohe Betroffenheiten aufweisen.

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Lärmschwerpunkt noch in einem Betrachtungsbereich oder grenzt an diesen an. Daher wird es durch den Lärmaktionsplan auch nicht berührt.

4.5.3 Luftreinhalteplanung

Für das Stadtgebiet Bochum sind im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan Ruhrgebiet-Ost die Belastungssituationen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) ermittelt und in so genannten Belastungskarten dargestellt. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplanes stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet-Ost (rechtskräftig seit 15.10.2011) wird das Bebauungsplangebiet von der Umweltzone nicht erfasst.

Die Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan 2011 sind nahezu vollständig umgesetzt. Zurzeit erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg die Fortschreibung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan Ost.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bochum, im Plangebiet den Bau von ca. 16 Einfamilienhäusern, vier Mehrfamilienhäusern und einem Wohnheim für Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen. Die Stadt folgt dabei den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, indem sie der Nachverdichtung und der Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche sowie der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum einräumt. Das Plangebiet ist an die bestehende städtische Infrastruktur angeschlossen. Gleichzeitig befinden sich verschiedene städtische Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Die entstehende Wohnbebauung orientiert sich an den angrenzenden Straßen und an der neuen Stichstraße, die das Plangebiet erschließt. Die Wohngebäude fassen den Straßenraum baulich ein, während die geschützten Privatbereiche und Gärten auf der von der Straße abgewandten Seite der Gebäude liegen. Im gesamten Planbereich werden begrünte Flachdächer festgesetzt.

Insgesamt sollen Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Interessengruppen geschaffen werden. Südlich der Erschließungsstraße werden Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert. Nördlich der Erschließungsstraße baut die Diakonie ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Darüber hinaus sollen zwischen der Lewackerstraße und der neuen Erschließungsstraße vier Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe entstehen.

Gem. den Zielen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ werden im Plangebiet anteilig geförderte Wohnungen errichtet. Die Wohnungen können grundsätzlich nach Abstimmung mit der Verwaltung im Plangebiet frei verortet werden. Die Anzahl der geförderten Wohnungen ist für das gesamte Plangebiet zu ermitteln. Ausnahme ist das Wohnheim für Menschen mit Behinderungen, das nicht in die Flächenberechnung einbezogen wird.

Die Dichte wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Bei den Gebäuden, die zur neuen Erschließungsstraße orientiert sind, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt mit der Möglichkeit, ein zusätzliches Nichtvollgeschoss zu errichten. Anders verhält sich bei den Mehrfamilienhäusern und dem Wohnheim an der Lewackerstraße, bei denen eine maximale Höhe von drei Vollgeschosse festgesetzt wird. Ein zusätzliches Nichtvollgeschoss wird über eine Höhenfestsetzung ausgeschlossen.

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten.

6. VERKEHRSKONZEPT

Das Plangebiet grenzt an die Lewackerstraße und die Langenberger Straße an. Im Plangebiet befindet sich auf Grund der bisherigen Schulnutzung keine innere Erschließung, so dass diese angelegt werden muss. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen, die an die Langenberger Straße anschließt. Bei der Straße handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche mit einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von 8,5 m. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Grundstücke der Einfamilienhäuser im westlichen Plangebiet grenzen an die Wendeanlage an, in deren Mitte sich eine runde Grünfläche mit einem Solitärbaum befindet.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die genaue Anordnung der Stellplätze erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten. Stellplätze und Baumscheiben für die öffentliche Begrünung werden alternierend angeordnet, was zu einer Verlangsamung des Verkehrs und somit zu mehr Sicherheit im Straßenraum führen soll.

Das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen wird sich auf Grund der Anzahl an Wohneinheiten im Vergleich zum heutigen Stand voraussichtlich nur geringfügig erhöhen

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Das Entwässerungskonzept für die Flächen des Bebauungsplanes sieht eine Entwässerung getrennt nach Regenwasser- und Schmutzwasser vor. Dabei werden die Gebäude, die direkt

an der Lewackerstraße und der Langenberger Straße liegen, an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine Trennung der Abwasserströme in Regen- und Schmutzwasser sowie eine Regenwasserbewirtschaftung / Regenwasserrückhaltung muss auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal in der neu zu erstellenden Erschließungsstraße gesammelt und dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Langenberger Straße zugeführt.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der versiegelten privaten Flächen entlang der neuen Erschließungsstraße wird in straßenbegleitenden Baumrigolen eingeleitet. Hier soll das regelmäßig anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Bei stärkeren Niederschlägen (bis zu einem 20-jährigen Regenereignis) werden diese Baumrigolen planmäßig überstaut und das Niederschlagswasser tritt an die Oberfläche und wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen entlang der Mittelrinne in der Straße zu einem Tiefpunkt geleitet, wo das Niederschlagswasser in einen Regenwasserstauraumkanal gelangt. Vorübergehend wird das Regenwasser gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Langeberger Straße abgegeben, bis ggf. das bestehende öffentliche Entwässerungssystem angepasst wurde.

Überflutungsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Überflutungsprüfung mittels einer hydrodynamischen Kanalnetzsimulation durchgeführt. Hierbei wurde das Kanalnetz neben dem standardmäßigen 3-jährigen Regenereignis auch mit einem 20-jährigen belastet. Die bei der Simulation ermittelten Niederschlagsmengen, welche nicht mehr planmäßig im Kanalnetz abgeleitet werden können betragen ca. 60 m³.

Für die Zwischenspeicherung dieser Wassermengen wurde in Abstimmung mit dem Straßenbau die Straßengradiente mit einem Tiefpunkt geplant und die seitliche Fahrbahnränder mittels erhöhter Bordsteine zu den Privatgrundstücken versehen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird die öffentliche Erschließungsstraße in Richtung Osten (Langenberger Straße) als Notwasserweg genutzt.

8. FREIRAUMKONZEPT

Nur wenige der im Plangebiet vorhandenen Bäume können erhalten werden. Da ein Ersatz nur zum Teil im Plangebiet möglich ist, wird das Defizit über das Ökokonto der Stadt Bochum ausgeglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 955 sieht Festsetzungen zum Erhalt von vier Bäumen vor. Entlang der südlichen Plangeietsgrenze werden weitere vier Bestandsbäume in der Planurkunde hinweislich dargestellt. Es handelt sich um Bäume, deren Erhalt wünschenswert ist, aber nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, da sie sich sehr nah an den zukünftigen Gebäuden befinden. Da sie als potentiell abgängig zu betrachten sind, wurden sie bereits in die Eingriffsbilanz als auszugleichen eingestellt. Es wird in das Ermessen der Erwerber gestellt, die Bäume zu erhalten.

Baumpflanzungen:

- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden fünf heimische Straßenbäume und im Bereich der Wendeanlage ein Solitärbaum gepflanzt.

- Auf dem Eckgrundstück Lewackerstraße / Langenberger Straße werden fünf heimische Laubbäume gepflanzt.
- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Lewackerstraße werden zwei heimische Laubbäume gepflanzt.

Dachbegrünung

Um der Versiegelung entgegen zu wirken, ist vorgesehen, die Flachdächer der Gebäude einschließlich der Garagen mit einer extensiven sowie die Dächer der Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünungen stellen eine wichtige Begrünungsmaßnahme dar, die zu einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Mikroklimas führt.

9. 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 dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 955 folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung, vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen. Hierbei sind folgende Punkte hervorzuheben:

9.1 Stadtentwicklung

Nachdem Bochum über zwei Jahrzehnte - bis zum Jahr 2014 - durch eine sinkende Bevölkerungszahl geprägt war, ist in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner als auch die Zahl der Haushalte wieder angestiegen. Dazu kommt der steigende Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung. Daher gibt es nicht nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten, der in den vergangenen Jahren auf Grund der geringen Neubautätigkeit nicht bedient werden konnte.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bochum das „Handlungskonzept Wohnen“ beschlossen. Mit dem Handlungskonzept liegt eine Grundlage zur Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik vor, die in Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet wurde.

Durch die Nutzung städtischer Nachverdichtungspotenziale können die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch un bebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt eine angemessene Nachverdichtung ebenso wie die der Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Siedlungsbereich.

9.2 Verkehr

Auf dem Gelände sollen ca. 35 Wohneinheiten und ein Wohnheim realisiert werden. Das Plangebiet wird über Langenberger Straße erschlossen, über die der Hauptteil des Verkehrs auf die Lewackerstraße und von dort zur Hattinger Straße oder Richtung Bochum-Dahlhausen geleitet wird.

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes gesichert. Es sind keine besonderen Beeinträchtigungen der Anwohner oder der anderen Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

9.3 Stadtteil

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage besonders als Wohnbaufläche. Durch die Planung wird ein familiengerechtes Wohngebiet im Stadtteil Linden baulich ergänzt. Die Planung bietet dabei nicht nur den Bewohnern im Stadtteil die Möglichkeit, das neue Wohnangebot zu nutzen, sondern auch darüber hinaus. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld werden durch die zusätzlichen Bewohner weiter ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

Das Ortsbild ändert sich von einem Schulstandort zu Wohnbebauung, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

9.4 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der Belang der Erhaltung / Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB müssen gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Der Umweltbericht, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Sämtliche Eingriffe in Wald, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches ausgewiesen. Das heißt, ein Konflikt mit freiraumbezogenen Zielen besteht nicht. Eine zentrale Aufgabe des RFNP ist die Koordination und Steuerung der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenentwicklung in der Region. Die Bereitstellung eines

ausreichenden und angemessenen Angebots an Wohnbauflächen ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge.

Der Bebauungsplan Nr. 955 dient der Festsetzung von Wohnbauflächen im Bereich eines aufgegebenen Schulgrundstücks. Er entspricht aufgrund der Wiedernutzung des brachgefallenen Schulgeländes den Vorgaben des BauGB.

Allgemein trägt die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, was den ergänzenden Vorschriften des BauGB zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 entspricht. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht einem nachhaltigen Umgang.

Gegenüber dem Ausgangszustand wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Minderung von Aufheizung und Wärmeinseln beiträgt. Die Dachbegrünungen führen zu einer Verdunstung des gespeicherten Wassers und damit einer Verbesserung des Umgebungsklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume ist nur in Einzelfällen möglich. Die Entfernung der Gehölze im Plangebiet wird durch Neuanpflanzungen in Bochum ausgeglichen, so dass hiervon gesamtstädtisch ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen ausgehen.

Da das Plangebiet im Ausgangszustand großflächige Versiegelungen aufweist, entsteht bei der Umsetzung der Planung gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan ein verhältnismäßig geringes Defizit von 6.217 Wertpunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bochum in Wattenscheid-Höntrop ausgeglichen wird. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei sonstigen Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (in Kraft ab 01.03.2010).

Durch das Büro UWEDO - Umweltplanung Dortmund wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I - Vorprüfung (Oktober 2014) erstellt.

Da für 3 planungsrelevante Arten ein Vorkommen und eine Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen konnte, erfolgte eine Artenschutzprüfung der Stufe II mit faunistischen Kartierungen. Dazu wurde von Mai bis September 2017 eine faunistische Bestandserfassungen der Artengruppe Fledermäuse durchgeführt. Bestätigt wurde ein Vorkommen der Zwergfledermaus im Plangebiet. Hinweise auf konkrete Quartierstandorte ergaben sich nicht. Die betroffenen Gebäudestrukturen wiesen in verschiedenen Bereichen ein Quartierpotenzial auf.

Insgesamt kommt die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich, und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege

Die ausführenden Abriss-Firmen wurden angewiesen, durch Vermeidungsmaßnahmen (händische Demontage der Verblendungen, Kontrolle möglicher Spaltenverstecke) etwaige

Individuenverluste so weit wie möglich zu vermeiden. Darüber hinaus wurden Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Plangebiet installiert.

Immissionsschutz

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in weiten Bereichen des Plangebietes eingehalten werden. An den geplanten Wohngebäuden entlang der Lewackerstraße werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Für die Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Innenpegeln nach VDI 2719 festgesetzt.

Weiterhin wurde die Verkehrslärmveränderung im Umfeld des Plangebietes durch die zusätzlichen Verkehre untersucht. Es ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel von maximal 0,8 dB(A) am Tag und in der Nacht. An südlich des Plangebiets liegenden Immissionsorten ergeben sich aufgrund besserer Abschirmeffekte durch die geplante Bebauung auch reduzierte Beurteilungspegel.

Entlang der Lewackerstraße und im Knotenpunktsbereich Lewackerstraße / Langenberger Straße werden Verkehrslärmerhöhungen von maximal 1 dB(A) prognostiziert. Die Beurteilungspegel liegen an allen Immissionsorten deutlich unterhalb der verwaltungsrechtlichen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Es erfolgte eine Beurteilung für den Straßenneubau im Plangebiet. Hierbei stellte sich heraus, dass durch den Straßenneubau kein Gebäude im Umfeld dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen hat

10. PLANINHALT

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Der Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind, d.h. zu Art und Maß der baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erschließung (öffentliche Straße), zu Gebäudestellungen und zur gestalterisch-ökologischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Baumpflanzungen, Gestaltung der Vorgärten etc.) getroffen werden.

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält zu den Allgemeinen Wohngebieten folgende textliche Festsetzungen:

Zulässig sind:

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

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 4) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen entsprechen der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert wird.

Die Vielzahl der in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nur in den wenigsten Fällen in seiner Gesamtheit in vollem Umfang zu dem jeweils geplanten Wohngebiet. Daher ist das Erfordernis einer nutzungsbezogenen Modifizierung zu prüfen, um das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO an die jeweiligen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei stehen die in den Absätzen 4 bis 9 des § 1 BauNVO aufgeführten Modifizierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die städtebaulich zu begründende Beschränkung einzelner Arten von Nutzungen zielt häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen müssen zwar in allgemeinen Wohngebieten verträglich sein, führen dennoch häufig durch den Publikums- und Kundenverkehr gerade in Ruhezeiten zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Dies wird durch das Erfordernis des Einfügens in die teilweise durch Wohnbebauung geprägte Umgebung sowie durch den Immissionsschutz in diesem Bereich begründet. Um zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

Auch hinsichtlich der nachbarschaftsverträglichen Verkehrserschließung wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, die keine publikumsintensiven Nutzungen beinhaltet. Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt. Ziel ist auch, die Flächen für Wohnungsbau und nicht für Gartenbaubetriebe u.ä. Nutzungen zu sichern.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Grundstückes an, der im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überbaut werden darf an. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

10.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) fest.

Textliche Festsetzung:

Die Gebäudehöhe für ein Flachdachgebäude wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (inkl. Attika).

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll mit Hilfe der Festsetzung von Gebäudehöhen über NHN und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt werden. Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an den vorhandenen Wohngebäuden in der Umgebung. Eine unerwünschte Überhöhung der Gebäude wird dadurch vermieden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 lässt die Festsetzung bewusst ein weiteres oberstes Geschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll die Höhe der Gebäude auf drei Vollgeschosse ohne zusätzliches oberstes (Nichtvoll-)Geschoss beschränkt werden.

Die in der Plankarte eingetragenen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung überschritten werden. Auf diese Weise soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, ohne die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung zu durchbrechen. Auch soll die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

10.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Planzeichen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagengeschosse sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Soweit keine Geschosse darüber liegen, sind die Dächer der Garagengeschosse gemäß der textlichen Festsetzung 10.1.10.4 „Begrünung von Dächern und Tiefgaragen“ zu begrünen. Zugänge und Terrassen bleiben hiervon unberührt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird eine Überbauung von bis zu 40% der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Damit soll ermöglicht werden, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen.

Tiefgaragen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücke nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt werden, sondern als autofreie und begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der GRZ ergeben sich aus der Qualität der vorgesehenen Bebauung. Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der umliegenden Gebäude sind nicht zu erwarten, da die Garagen unterirdisch angelegt werden.

10.1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Planzeichen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Begründung:

In diesen Baugebieten wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit ist eine verträgliche Baudichte von Doppelhäusern, Hausgruppen und kleineren Mehrfamilienhäusern entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichergestellt, die sich an der umliegenden Wohnbebauung orientiert.

Planzeichen:

Im Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der GFZ von 1,2 entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird die geplante höhere Baudichte

entlang der Lewackerstraße ermöglicht und eine verträgliche Baudichte entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichergestellt.

10.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ist bei den Gebäuden ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses max. drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt und somit kein Vollgeschoss ist und dies nicht über die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NHN ausgeschlossen wird.

Dies gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Dort wird die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse beschränkt. Ein weiteres Nichtvollgeschoss wird über die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NHN ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind übliche Geschosshöhen zu erwarten. Daher soll die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach § 2 Abs. 6 Bauordnung NRW (BauO NRW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Bei einer Geschosshöhe von maximal 3,50 m (üblich sind Geschosshöhen von 2,75-3,0 m) beträgt die Gebäudehöhe bei 2 Vollgeschossen und einem weiteren Nichtvollgeschoss in etwa 10,50 m. Dies entspricht damit weitgehend den Höhenverhältnissen der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

Die Festsetzung lässt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 den Bau eines zusätzlichen obersten Geschosses zu, sofern dieses nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat und somit kein Vollgeschoss ist.

Dies gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Dort wird die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse beschränkt. Die Zulässigkeit von zusätzlichen Nichtvollgeschossen wird über die Festsetzung der Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Insgesamt ergibt sich dadurch eine gleichmäßige Gebäudehöhe im Plangebiet. Höhengsprünge werden vermieden.

Planzeichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab und orientieren sich zugleich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen.

10.1.2.5 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform, d. h. den geplanten Bau von Einfamilienhäusern, erreicht. In den übrigen Baugebieten wird im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Mehrfamilienhäusern auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

10.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Planzeichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4:

Offene Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Haugruppen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, trotz einer verdichteten Bebauung, ein aufgelockertes und kleinteiliges Wohnquartier zu entwickeln.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Der Bau von Reihenhäusern wird dadurch ermöglicht, die übermäßige Längenausdehnung einer Zeilenbebauung aber vermieden.

10.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem Gebäude errichtet werden dürfen; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Verlauf der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und am Verlauf der neuen Erschließungsstraße. Der Abstand der Baufelder zu den Erschließungsstraßen beträgt in den WA 1 - 3 mehrheitlich 3 m und bei den Gebäuden an der Lewackerstraße (WA 4) 4 m. So wird ein der Bebauung angemessener Straßenraum gesichert. Die Tiefe der Baufelder ergibt eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d. h. von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 1 abgewandten Seite) durch Terrassen,

Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind innerhalb der für sie festgesetzten Flächen auch Garagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

Begründung:

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben.

Durch die Beschränkung der festgesetzten Baufenstertiefen werden mögliche größere Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden. Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypologien, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Anordnung auf dem Grundstück und der Gebäudegestaltung. Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m wird grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten jedoch eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen dienen einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der städtebaulich wichtige erschließungsseitige Gestaltungseindruck bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

Gem. §§ 23 Abs. S. 2 u. 16 Abs. 5 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebieten WA 4 unterhalb der Geländeoberfläche eine überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die von der oberirdisch festgesetzten abweicht. Damit soll erreicht werden, dass z. B. die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht wird. Da die oberirdischen Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen (s. oben) kleinere Baufenster festsetzen, kann bei den unterirdischen Baugrenzen ein großzügigeres Baufenster festgesetzt werden, weil ein unterirdisch zusammenhängendes Geschoss keine an dieser Stelle städtebaulich relevante Wirkung erzeugt.

10.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 12, § 21a BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Carports, Garagen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie der Baugrenzen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen bleiben hiervon unberührt. Ebenerdige Stellplätze sind auf den Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze auch in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 gilt, dass oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung dient zum einen der Vermeidung von langen, versiegelten Zufahrten zu den Abstellflächen und zum anderen dem Schutz der rückwärtigen, dem Grün vorbehaltenen Grundstückflächen. Darüber hinaus können so städtebaulich unerwünschte Garagen und Carports, die z.B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut werden, vermieden werden.

Zugunsten eines gegliederten Straßenraums werden Garagen, oberirdische und überdachte Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Vorgartenbereiche nicht zugelassen. Die Zufahrten und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen. Der Straßenraum soll in erster Linie durch die Hauptgebäude und die begrünten Grundstückseinfriedungen gebildet werden. Hervorspringende untergeordnete Bauteile beispielsweise könnten zu Beeinträchtigungen führen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll die Möglichkeit geschaffen werden, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücke nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als autofreie und begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können.

10.1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen, zwischen den überbaubaren Flächen und den Straßenbegrenzungslinien bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 1, unzulässig.

Ausnahmsweise können begrünte Mülltonnenstandplätze gemäß textl. Festsetzung 10.2.4 „Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen“ zugelassen werden. Einfriedungen sind gemäß der textl. Festsetzung 10.2.3 „Vorgärten und Einfriedungen“ auszuführen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

Abstellflächen für Fahrräder und Fahrradboxen können auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Begründung:

Zugunsten eines gegliederten Straßenraums sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig. Die Freiheit zu individueller Gestaltung der Vorgartenzone durch bauliche Ergänzungen birgt die Gefahr einer ungeordneten Vielfalt von Formen und Materialien sowie der Behinderung und Belästigung im nachbarschaftlichen Miteinander. Aus diesen Gründen werden keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen zugelassen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen bleiben hiervon unberührt.

Durch die vermehrte Nutzung von wettergeschützten und abschließbaren Fahrradboxen und den Einsatz von Lastenfahrrädern und E-Bikes hat sich der Flächenbedarf in diesem Bereich

in den vergangenen Jahren stark erhöht. Um diese Entwicklung zu fördern, soll grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, Abstellflächen für Fahrräder und Fahrradboxen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zuzulassen.

10.1.7 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die Verkehrsfläche der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Begründung:

Die Erschließung des neuen Wohngebietes besteht aus einem verkehrsberuhigten Stichweg, welcher im östlichen Plangebiet an die Langenberger Straße anschließt. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche mit Wendehammer. Sie weist eine Breite von 8,50 m auf. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraumgestaltung mit alternierend angeordneten Baumscheiben und Stellplätzen mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht.

Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld. Mit der Festsetzung wird die Voraussetzung geschaffen, im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine Mischverkehrsfläche anzulegen und auch einen verkehrsberuhigten Bereich gem. Straßenverkehrsordnung (StVO) anzuordnen.

Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen Fahrzeugführer mit Schrittgeschwindigkeit fahren und dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen Fahrzeugführer warten. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. Gewünscht ist ein gleichberechtigtes verkehrssicheres Nebeneinander.

10.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität

Zeichnerische Festsetzung:

Der in der Planurkunde gekennzeichnete Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung:

Um die Stromversorgung der neuen Wohnbebauung im Plangebiet sicherzustellen, wird die vorhandene Trafostation, die im rückwärtigen Bereich des Hauses Lewackerstraße 55 liegt, an einen neuen Standort westlich der Langenberger Straße und südlich der neuen Erschließungsstraße verlagert. Im gleichen Zuge werden vorhandene Versorgungsleitungen der ehemaligen Schule und von angrenzender Wohnbebauung zurückgebaut und durch neue Leitungen, die im Bereich der Planstraße verlegt werden, ersetzt.

10.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung GFL 1 ist zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bochum sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Begründung:

Zur Erschließung einzelner Häuser im westlichen Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet WA 2) ist eine Zuwegung erforderlich, die an die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraßen anschließt und als mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird.

10.1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

Grundsätzlich zielen alle Pflanzmaßnahmen darauf, die durch die Bebauung entstehenden unvermeidbaren Eingriffe zu kompensieren und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Die Pflanzmaßnahmen dienen zugleich der ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

10.1.10.1 Anpflanzen von Bäumen

Textliche Festsetzungen:

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die konkrete Auswahl der Gehölze hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt zu erfolgen.

Begründung:

Die Festsetzung wird zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation getroffen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen.

10.1.10.2 Anpflanzen von Straßenbäumen (5 Stück)

Textliche Festsetzungen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5 Bäume zu pflanzen.

Als Bäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm“ zu wählen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Die Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien, Fassung 2018/01, (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) auszuführen und müssen eine Mindestgröße von 12 m³ haben. Sie sind mit Baums substrat zu verfüllen und mit einer Oberfläche aus Dolomitsand zu verfüllen.

Pflanzempfehlung Straßenbäume (mittel- bis großkronige Laubbäume):

- Rotahorn (*Acer rubrum*) Sorte "Scanlon"

Begründung:

Die Festsetzung wird zum einen zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen und zum anderen zur Verbesserung der bioklimatischen- und lufthygienischen Situation. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen.

10.1.10.3 Baumpflanzungen im Plangebiet (7 Bäume)

Textliche Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind insgesamt 7 Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Eckbebauung Lewackerstr. / Langenberger Str. sind 5 Bäume und im Bereich der Baufenster für Mehrfamilienhäuser jeweils ein Baum zu pflanzen.

Als Bäume sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume in der Qualität „Hochstamm, Stammumfang min. 25 - 30 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung“ zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung:

- Rotahorn (*Acer rubrum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Begründung:

Die Festsetzung wird zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation getroffen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen.

10.1.10.4 Anpflanzen eines Solitärbaumes

Festsetzung:

Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße ist ein großkroniger Solitärbaum in der Pflanzqualität „Solitärbaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 25-30 cm“ zu pflanzen. Das Pflanzbeet ist mit einer Staudenpflanzung zu gestalten.

Pflanzempfehlung:

- Rotahorn (*Acer rubrum*) Sorte „Red Sunset“

Begründung:

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung im Sinne eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsqualität getroffen.

10.1.10.5 Baumerhalt

Festsetzung:

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume vorhanden, die aufgrund ihres prägenden, optischen Erscheinungsbildes für das Quartier auch nach der Realisierung der neuen Bebauung erhalten werden sollen. Die Bäume werden im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

10.1.10.6 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Festsetzung:

Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden sind dauerhaft mit einer ökologisch hochwertigen extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht darf 12 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung muss je nach Dachbegründungssystem und Anbieter, als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Grundsätzlich ist bei krautigen Pflanzen und Gräsern Pflanzgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden.

Von der Verpflichtung zur Begrünung können verglaste Flächen, technische Aufbauten und nutz- und begehbbare Bereiche ausgenommen werden, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und ein Mindestanteil von 2/3 aller Dachflächen eines Gebäudes begrünt wird.

Die Dachbegrünungen müssen den aktuellen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn, Fassung 2018/01) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik – und Solarthermieanlagen) schließen eine Dachbegrünung nicht aus. Die Begrünung ist durch Aufständigung der Anlagen sicherzustellen.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zu mindestens 2/3 mit einer mindestens 12 cm starken extensiven Dachbegrünung zu versehen sind, wenn sie größer als 8 qm sind.

Diese Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet.

Die Bepflanzung der Garagen/Gemeinschafts- und Tiefgaragen führt zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und verbessert die Wohnsituation im Umfeld. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und dies trägt zu einer Entlastung der Vorflut bei. Im Hinblick auf die ausreichende Rückstauwirkung der Dachflächen wird auch geregelt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur aufgeständert mit darunter liegender Dachbegrünung zulässig sind.

Neben der beschriebenen Rückhaltefunktion haben Gründächer auch stadtökologisch positive Effekte, da das Lokalklima durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung positiv beeinflusst wird. Durch betonierte und asphaltierte Oberflächen sowie eine dichte Bebauung erhöht sich die Temperatur im Stadtteil. Dachbegrünungen tragen zur Minderung der Temperaturen bei und verhindern, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird.

Festsetzung:

Begrünung von Tiefgaragen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer mindestens 30 cm dicken speziellen Substratschicht für intensive Dachbegrünungen zu versehen und zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind. Eine Begrünung

von mindestens 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen ist sicherzustellen. Die intensive Dachbegrünung ist als gärtnerische Anlage dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je nach Ausführung muss eine Bewässerungsvorrichtung der Dachbegrünung vorgehalten werden.

Die Dachbegrünungen müssen den aktuellen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn, Fassung 2018/01) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen.

Begründung:

Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 können in einer Tiefgarage untergebracht werden, wodurch sich die über- bzw. unterbauten Flächenanteile im Baugebiet erhöhen. Damit die außerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragenflächen zum einen als Grünflächen für die Bewohner nutzbar sind und zum anderen die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann, sind mindestens 2/3 dieser Flächen mit einer mindestens 30 cm dicken Bodensubstratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen.

Neben der Rückhaltefunktion für Regenwasser haben Gründächer auch stadtoökologische positive Effekte. Jede Begrünungsmaßnahme verbessert das Lokalklima in der Stadt, welches durch betonierten und asphaltierten Oberflächen sowie durch höhere Durchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Dachbegrünungen tragen zur Minderung der lokalen Temperaturen bei.

10.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden durch örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Wohnquartiers. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Gebäude gestellt werden, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken.

10.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gebäudehöhe, der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

Begründung:

Doppelhaushälften sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in der Regel eigentumsrechtlich getrennt. Sie bilden jedoch einen gemeinsamen Gebäudekörper und sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und auch als solche zu gestalten. Mit dieser Festsetzung sollen gestalterische Brüche vermieden und eine einheitliche Gestaltung des Quartiers erreicht werden.

10.2.2 Dachform und Dacheindeckung

Im gesamten Plangebiet sind nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung von maximal 4° zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 8 m².

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind ausschließlich aufgeständert mit darunter liegender Dachbegrünung zulässig.

Begründung:

Um dem Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Quartiers Rechnung zu tragen, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Eine einheitliche Dachform trägt dabei zur Homogenität eines Bereiches bei.

Die Nutzung von Sonnenergie ist vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und des Klimaschutzes grundsätzlich gewünscht. Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen zur Solarenergienutzung wie auch anderen technischen Anlagen sollte aus gestalterischen Gründen allerdings so unauffällig wie möglich erfolgen.

Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die Solaranlagen ausschließlich aufgeständert mit darunter liegender Dachbegrünung und auch nur auf max. 50 % der Dachflächen zulässig.

10.2.3 Vorgärten und Einfriedungen

Festsetzung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und notwendigen Wege (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit flächenhaften Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o. ä.) oder Pflasterungen ist nicht zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster- oder Gittersteinen auszuführen.

Die Grundstückseinfriedungen sind in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden. Öffnungen für Zugänge sind zulässig.

Die Hecken können als regelmäßig geschnittene Hecken (sog. Formschnitthecken) aber auch als freiwachsende Wildhecken gepflanzt werden. Es sind kleinwüchsige Sträucher auszuwählen, wie nachfolgend beispielhaft eingegeben:

Gehölzauswahlliste für Wildhecken:

- Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) diverse Arten
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Beerensträucher als gemischt bunte Beereobsthecke:

- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*),
- Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
- Jostabeere (*Ribes x nidigrolaria*)
- Mannsblut (*Hypericum androsaemum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

*Gehölzauswahlliste für heimische Formschnitthecken:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)*

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind im Bebauungsplan eindeutig als Signatur dargestellt. Gut gestaltete und begrünte Vorgartenbereiche (in der Regel Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) haben einen städtebaulich-gestalterisch hohen Wert für Außenwahrnehmung des Quartiers und beeinflussen darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums. Die Vorgartenflächen werden zusammen mit den Fassaden als Erstes wahrgenommen. Hier soll eine durchgrünte Ausgestaltung der Flächen und somit auch ein positiver gestalterischer Eindruck des gesamten Quartiers vermittelt werden. Neben den städtebaulich-gestalterischen Aspekten sind jedoch auch die ökologischen und klimatischen Gesichtspunkte von Bedeutung. So sind begrünte Flächen zum einen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und bilden u. a. ökologische Trittsteine für Insekten und Vögel. Zum anderen binden sie Feinstaub, speichern Wasser bzw. ermöglichen die Versickerung von Regenwasser und haben eine positive klimatische Wirkung, indem sie die Aufheizung reduzieren. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Vorgartenflächen mit Ausnahme der für die Erschließung notwendigen Bereiche unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten sind. Stein- und Schottergärten werden dementsprechend ausgeschlossen.

Im Hinblick auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades innerhalb des Quartiers sowie aus Gründen der Klimaanpassung sind Zuwegungen und Zufahrten auf den Grundstücken mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und aus ökologischen Gründen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig sein. Eingebunden in diese Hecken, d.h. so angeordnet, dass sie im Straßenraum nicht in Erscheinung treten, können auch Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune zugelassen werden.

Da ebenfalls zulässige Wildhecken wesentlich breiter werden als Formschnitthecken, benötigen sie mehr Platz auf dem Grundstück. Dieses ist durch die Breite der Vorgartenbereiche und die Beschränkung auf kleinwüchsige Sträucher berücksichtigt.

10.2.4 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

Mülltonnenstandplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche mit den Hecken der Einfriedungen einzugrünen. Anstelle der Heckenpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Zulässig sind zudem Müllboxen mit Gründach (Bausysteme mit Pflanzwanne).

Begründung:

Sichtbare Mülltonnenstandorte hinterlassen oftmals einen prägenden negativen Eindruck eines Straßenraums und können den Grüncharakter des Wohnviertels beeinträchtigen. Zur Steigerung der gestalterischen Qualität des Wohngebiets sind Mülltonnenstandplätze daher einzugrünen.

10.3 Kennzeichnungen

10.3.1 Bergbau

Unter der gekennzeichneten Fläche ist heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen.

Im Plangebiet befinden sich 2 bergbaubedingte Tagesöffnungen,

1.) TÖBNR.: 2580/5698/029/TÖB - Willhelms Erbstollen - Überhauen - saigerer Schacht

2.) TÖBNR.: 2580/5698/032/TÖB - Willhelms Erbstollen - Schurfschacht - saigerer Schacht

Alle Baumaßnahmen im Schachtsicherheitsbereich sind dem Grubenfeldeigentümer, der RAG AG, anzuzeigen und mit diesem abzusprechen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen geeigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Die bergbauliche und geotechnische Situation innerhalb des Plangebietes wurde gutachterlich bewertet. Im Bereich des Plangebietes ist sowohl Bergbau im Tiefen und oberflächennahen Bereich, als auch im tagesnahen Bereich umgegangen. Auf der Fläche sind zudem verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus verzeichnet.

Die Plangebietsfläche befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Carl Theodor Fortsetzung“ und „Vereinigte Dahlhauser Tiefbau“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Cölln“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ferro H“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Carl Theodor Fortsetzung“ und „Vereinigte Dahlhauser Tiefbau“ ist die RAG AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Cölln“ ist nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die E.ON SE, Landmanagement & Mining, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Ebenso ist die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ferro H“ nicht mehr erreichbar. Eine Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Das Plangebiet wurde im Jahre 2014 im Rahmen des Risikomanagements der RAG Aktiengesellschaft bergschadentechnisch erkundet und nachfolgend gesichert. Diese Maßnahmen sind auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Grundstücksnutzung durchgeführt worden und bezogen sich dabei ausschließlich auf die damaligen Schulgebäude. Die Durchführung der bergschadentechnischen Erkundungs- und Sicherungsarbeiten wurde durch einen ö.b.u.v. Sachverständigen begleitet und in einem Abschlussgutachten dokumentiert.

In den nicht injizierten Bereichen können Senkungen und Setzungen an der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Diese Bereiche sind für eine zukünftig geplante Bebauung in Absprache mit der RAG AG durch Injektionsarbeiten senkungs- und setzungsfrei herzustellen.

10.3.2 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 BBodSchG i.V. mit § 8 LBodSchG verzeichnet. Ergänzend zum Gebäudebestand der ehemaligen Lewacker Schule ist in der Luftbildauswertung im Zentrum ein ehemaliger Gebäudebestand zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sein. Darüber hinaus sind in der Luftbildauswertung an der westlichen und südlichen Grundstücksseite Bodenbewegungen festzustellen, die im Rahmen von Baumaßnahmen im Jahr 1966 erfolgten.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Im Zuge von Erdarbeiten ist der vorhandene Unterbau aufgrund seiner abfallrechtlichen Relevanz fachgerecht zu entsorgen. Ebenso können ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen sein. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) zu belegen. Die im Rahmen der Baumaßnahme 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.

10.3.3 Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. In diesem Bereich sind nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Allerdings befinden sich im Plangebiet zwei ehemaliger Bergbauschächte. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

10.4 Hinweise

10.4.1 Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung des Plangebietes wurde durchgeführt. Auf dem Grundstück sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Es hat in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden.

Grundsätzlich gilt jedoch:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Sollte dennoch eine Überprüfung der beantragten Fläche seitens des Grundstückseigentümers gewünscht sein, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen.

10.4.2 Denkmalschutz

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde 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 (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Schacht/Tagesüberhauen. Sollte dieser Schacht im Zuge der Baumaßnahmen geöffnet, verändert oder verfüllt werden, sind diese Maßnahmen mit dem LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, da unter Umständen archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig sind.

10.4.3 Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Basierend auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 16.11.2017 sind im Plangebiet mindestens 30 % der Geschossfläche, für die Baurecht geschaffen wird, 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.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 16.11.2017 eine Quotierungsregelung zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus beschlossen, die im Plangebiet umzusetzen ist. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossfläche sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

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. Es ist zu beachten, dass Wohngebäude nur mit maximal vier Vollgeschossen förderfähig sind und auf dem Grundstück ein Drittel Grünfläche nachzuweisen ist.

Die Festlegung der erforderlichen geförderten Geschossfläche erfolgt mit Satzungsbeschluss des B-Plans. Zur Berechnung wird der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige städtebauliche Entwurf zugrunde gelegt. Ggf. im Plangebiet verortete Sondernutzungen - so das Wohnheim für Menschen mit Behinderungen - werden nicht in die Flächenberechnung einbezogen.

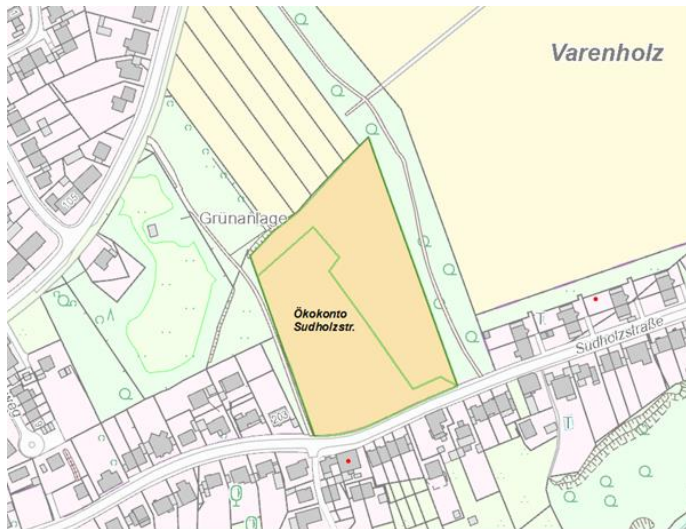
Es sind die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen einzuhalten. Wenn möglich, ist grundsätzlich eine Mischung verschiedener Bauformen vorzusehen, da diese das Quartier für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen attraktiv macht und Spielraum zur Erfüllung der Quotierung gibt.

Die Fläche des Plangebietes ist in städtischem Eiigentum, daher ist im Plangebiet ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

10.4.4 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 955 verursachten Eingriff erfolgt die Kompensation auf dem Ökokonto Sudholzstr. (Gemarkung 1151, Flur 13, Flurstück 257)

Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfanges sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.



Gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan entsteht bei Umsetzung der Planung ein verhältnismäßig geringes Defizit von 6.217 Biotopwertpunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bochum ausgeglichen wird. Dies begründet sich aus den bereits im Ausgangszustand großflächigen Versiegelungen des ehemaligen Schulgeländes.

10.5 Nachrichtliche Übernahmen

10.5.1 Bestehende Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen (Nr. 305530851, 305530852, 305530853, 305530854) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 92 m und 142 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden, müssen ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 25 m eingehalten werden.

Rückfragen sind an die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg zu richten.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 50 - 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

Die Richtfunkverbindungen überstreichen das Allgemeine Wohngebiete WA 2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nichtvollgeschoss festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 4 ° festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 10,50 m.

Auch bei vollständiger Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung werden die vertikalen Schutzabstände zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen eingehalten.

11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung hat am 03.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 955 - Lewackerstraße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

Am 12.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde vom 09.01. bis 10.02.2017 durchgeführt. Am 26.01.2017 fand eine Bürgerversammlung in der Bezirksverwaltungsstelle Bochum-Südwest, Hattinger Straße 389 statt.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde das städtebauliche Konzept vorgestellt und diskutiert. Aus der Bürgerschaft gingen Anregungen ein.

Nachfolgend eine Auflistung der wesentlichen Themen/Fragen zur Planung.

- Wurden bergbauliche Gutachten erstellt?
- Wird im Plangebiet Ersatz für die vorhandene Bürgerstube geschaffen?
- Sind Einrichtungen für betreutes Wohnen oder vergleichbare Nutzungen geplant?
- Sind auch Mehrfamilienhäuser geplant?
- Wird es Ersatz für die geschlossene Turnhalle geben?
- Werden die Grundstücke unmittelbar an Erwerber verkauft?
- Sind Spielflächen im Plangebiet geplant?
- Werden die Erschließungsstraßen als öffentliche Straßen gewidmet?

Darüber hinaus sind private schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche die vorgetragenen Punkte im Wesentlichen untermauern. Die Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 24.03.2020 neben der Änderung der Verfahrensart den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 955 und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgten am 18.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Bochum (8. Jahrgang, Nr. 28).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom

26.05.2020 bis zum 03.07.2020 (einschließlich) statt.

Änderung des Planverfahrens

Zur Offenlage des Bebauungsplanes wurde das Verfahren geändert. Der Bebauungsplan wird nun nicht mehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, sondern im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, um die relevanten Umweltbelange sachgerecht abzuwägen.

12. FLÄCHENBILANZ

	Fläche ca. (in qm)	Anteil (in %)
Allgemeine Wohngebiete	11.460	87,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	1.650	12,6
Versorgungsfläche Elektrizität	30	0,2
Plangebiet Gesamt	13.140	100

13. UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Erschließung

Die Ausbauplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Bochum erstellt.

13.2 Bodenordnung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

13.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

13.4 Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt nach gegenwärtigem Planungsstand durch die Stadt Bochum. Die entstandenen beitragsfähigen Kosten werden auf die Grundstückspreise der erschlossenen Grundstücke umgelegt, bzw. im Rahmen von Erschließungsverträgen erhoben.

14. GUTACHTEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 955 wurden folgende Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen erstellt:

Bergbau

- Abschlussbericht zu den bergbaulichen Erkundungs- und Verwahrungsmaßnahmen
DMT Geo Engineering & Exploration, Essen
02.04.2013

Boden

- Untersuchung von asphaltierten Flächen im Bereich des Schulhofes der
Lewackerschule
Chemisches und Untersuchungsamt Stadt Bochum
November 2007
- Versickerungsgutachten
Dipl.-Geol. B. Blankmeister, Bochum
23.12.2019
- Entwässerung/Überflutung
Tiefbauamt Stadt Bochum
17.01.2020

Umwelt

- Ergebnisse der Biotypen und Baumaufnahme
UWEDO Umweltplanung Dortmund
November 2014
- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der
Verbotstatbestände)
UWEDO Umweltplanung Dortmund
November 2017
- Landepflegerischer Begleitplan
UWEDO Umweltplanung Dortmund
Januar 2019
- Umweltbericht
UWEDO Umweltplanung Dortmund
Februar 2019

Immissionsschutz

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
Nr. 955 - Lewackerstraße - in Bochum
Peutz Consult, Dortmund
04.09.2019

15. VERTRÄGE

Regelungen zum geförderten Wohnungsbau

Die Quotierungsregelung zum geförderten Wohnungsbau wird im Plangebiet angewendet. So sollen mindestens 30 % der geschaffenen Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Dies wird im Zuge der Grundstücksvermarktung durch die Stadt Bochum entsprechend berücksichtigt und in den betreffenden Kaufverträgen fixiert.