

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

für ein Gebiet südlich der Kemnader Straße, östlich des Grundstücks Kemnader Straße Nr. 302,
nördlich des Kalkampsweges und westlich des Grundstücks Kemnader Straße Nr. 316 a

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Masterplan Einzelhandel
- 4. Bebauungsplanverfahren**
 - 4.1 Verfahrensablauf
 - 4.2 Abwägung
- 5. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
 - 5.1 Städtebauliche Situation
 - 5.2 Verkehr
 - 5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
 - 5.4 Wasserschutz
 - 5.5 Bodenbeschaffenheit
 - 5.6 Immissionen
- 6. Städtebauliche Planungsziele**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Grün- und Wegekonzept
 - 6.4 Entwässerung
- 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4 Bauweise und Baugrenzen
 - 7.5 Tiefgarage
 - 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

- 7.8 Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.9 Erhaltung von Gehölzen / private Grünflächen
- 7.10 Gestalterische Festsetzungen

- 8. Hinweise**
 - 8.1 Kampfmittelvorkommen
 - 8.2 Bodenschutz und Altlasten
 - 8.3 Grubengasaustritte
 - 8.4 Bergbau
 - 8.5 Bodendenkmäler
 - 8.6 Aufhebungen der bisherigen ortbaurechtlichen Festsetzungen
 - 8.7 Wasserschutzgebiet

- 9. Umweltbelange**
 - 9.1 Verkehrliche Belange/Lärm
 - 9.2 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung
 - 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

- 10. Flächenbilanz**

- 11. Kosten**

- 12. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Planbereiches

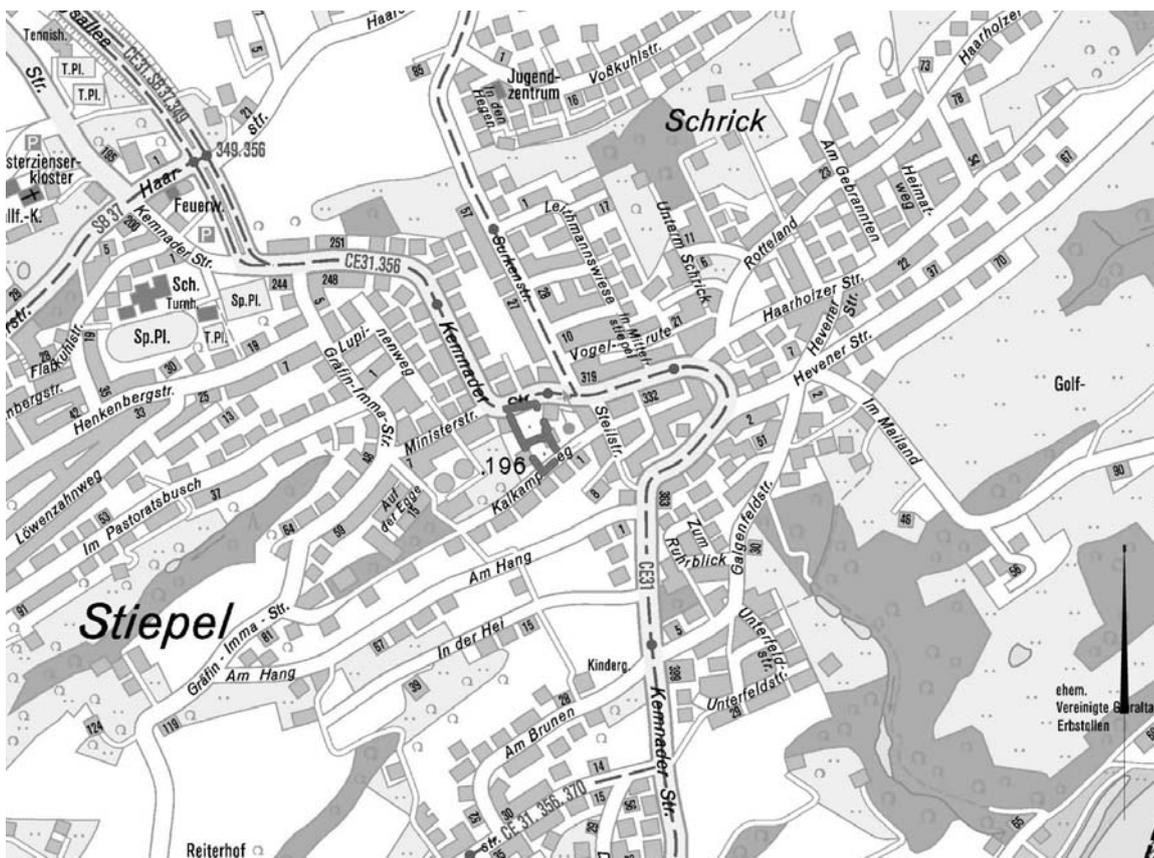
Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Bochum - Stiepel. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Kemnader Straße an. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes, die Musikschule sowie zwei Tankstellen. Westlich befinden sich Wohngrundstücke sowie Flächen der Bochumer Stadtwerke, südlich grenzt der Kalkampsweg an das Plangebiet an. An der östlichen Seite schließen zwei unbebaute Grundstücke sowie eine Hinterlandbebauung mit Wohngebäuden an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 646, 647, 648 und 653, Gemarkung Stiepel, Flur 9 und ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.



© Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Abb.: 1 Übersicht des Plangebietes

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171 – Mittelstiepel - der Stadt Bochum aus dem Jahr 1968 für den Bereich zwischen Ministerstraße, Kemnader Straße und den Straßen Am Hang, Kalkampsweg und Auf der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Esge. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.171 sehen im Bereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsfläche vor.

Im Jahr 1994 war das Plangebiet Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 685, welcher keine Rechtskraft erlangte. Probleme hatten sich in erster Linie durch die Größe des Plangebietes ergeben, innerhalb dessen verschiedene Flächen für die Planung nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen für ein Stadtteilzentrum entsprechen und der Bebauungsplan Nr. 685 keine Rechtskraft erlangte, hat die Stadt Bochum die Bebauung ihrer Flächen Flurstücke 646, 648 und 653 im Hinblick auf eine Neuentwicklung im Juni 2006 öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgte im Wesentlichen auf der Basis eines planerischen Anforderungsprofils des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Der von der Stadt ausgewählte Vorhabenträger hat daraufhin konkrete Planungen zur Entwicklung eines integrierten Standortes für gewerbliche Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen sowie eines Stadtteilplatzes vorgelegt. Für diese Flächen soll nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 867, Teil A (mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden.

Für die private Fläche (Flurstück 647) liegt zur Abrundung des Gesamtkonzeptes eine Planung vor, die Wohnbebauung vorsieht. Für diese Fläche wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 867 ein sog. „Angebotsbebauungsplan“, Teil B aufgestellt.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner zentralen Lage in Stiepel beste Voraussetzungen, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot im Bereich gemischter baulicher Nutzungen und Funktionen zu schaffen. Dies dient der Stärkung des Stadtteilzentrums und ist unter dem Gesichtspunkt der Stadtentwicklung sinnvoll. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13 a genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

Im Plangebiet ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche größer als 1.200 m² geplant. Daher musste für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVP),

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Anlage 1 Nr. 18.6.2, projektierter großflächiger Einzelhandel erfolgen. Diese Vorprüfung¹ kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass keine UVP-Pflicht besteht. In sofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereiche Bochum und Hagen stellt für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen, vorrangig ungenutzte Bauflächen innerhalb von Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln.

Mit Schreiben vom 13.11.2008 wurde die Bezirksregierung Arnsberg um Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung gem. § 32 Landesplanungsgesetz gebeten. Mit Schreiben vom 21.01.2009 wurde dem Bebauungsplan Nr. 867 landesplanerisch zugestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend Grünfläche dar. Die Darstellung geht auf die damalige Planung einer Straßenverbindung von der BAB A 43 zur Königsallee zurück, die so nicht mehr verfolgt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 867 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird voraussichtlich Ende 2009 vom Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) abgelöst, der sich zurzeit in Aufstellung befindet. Die Inhalte

¹ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 867 -Mittelstiepel- Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG, Coesfeld, 25.07.2008

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des RFNP, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Norden Gemischte Bauflächen und im Süden Wohnbauflächen darstellt. Eine gesonderte Berichtigung des aktuellen Flächennutzungsplanes kann daher entfallen.

3.3 Masterplan Einzelhandel

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Stiepel des Masterplans Einzelhandel, Zentrenkategorie IV, Stadtteilzentrum. Die geplanten Nutzungen und Funktionen (gewerbliche Dienstleistungen, Einzelhandel, Wohnen, Stadtteilplatz) dienen der Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches.

4. Bebauungsplanverfahren

4.1 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 867 – Mittelstiepel – wurde am 18.04.2007 gefasst.

Am 24.01.2008 erfolgte ein Behördentermin zur Abschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Mit Beschluss vom 18.11.2008 wurde das Bebauungsplanverfahren von einem angebotsorientierten auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB umgestellt, da der Vorhabenträger mittlerweile das städtische Grundstück erworben hatte.

Zugleich wurde das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB umgestellt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Die Umstellung war möglich, da es sich bei den Bauvorhaben im Plangebiet um die Nachverdichtungsmaßnahmen eines in der Umgebung baulich vorgeprägten Bereiches handelt. Wegen dieser Vorprägung in der Nachbarschaft ist es unerheblich, dass das Plangebiet selbst bislang nicht baulich vorgeprägt war. Es ist auch nicht entscheidend, ob das Plangebiet bislang dem Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen war, denn Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB geht nach der Intention des Gesetzgebers weiter. Durch die umfangreiche Bebauung östlich des Plangebietes, die Straßenrandbebauung am Kalkampsweg und der Ministerstraße sowie der beiden Wasserhochbehälter ist die unmittelbare Umgebung insgesamt baulich vorgeprägt, die Nachverdichtung ist hier im Bereich des Stadtteilzentrums städtebaulich plausibel und sinnvoll.

Da die Vorprüfung im Sinne der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG zu dem Ergebnis kam, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, bestehen die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.04.2008 bis 29.04.2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; eine Bürgerversammlung wurde am 24.04.2008 um 18.00 Uhr in der Aula der Gräfin-Imma-Schule, Kemnader Straße 218 durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

Städtebauliche Gestaltung

- Der geplante Stadtteilplatz ist mit 700 m² zu klein. Gefordert war eine Größe von 1.000 m².
- Das Ortsbild wird durch den in Höhe von + 3,50 m geplanten Platz zerstört.
- Der Platz bietet keinen einladenden Charakter zum Verweilen, keine Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Die Höhe der geplanten Bebauung an der Kemnader Straße fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Nutzungskonzept

- Statt eines Supermarktes soll ein Branchenmix mit kleinteiligeren Geschäftseinheiten im Erdgeschoss geplant werden. Die Notwendigkeit von Räumlichkeiten für Arztpraxen wird in Frage gestellt.

Erschließung

- Die Erschließungsstraße zum Platz und zu den 3 Häusern im rückwärtigen Bereich ist zu steil.
- Die geplante Tiefgaragenzufahrt in Verbindung mit der Anlieferung des geplanten Supermarktes wird zu Verkehrsbehinderungen auf der Kemnader Straße führen.
- Es ist keine behindertengerechte Rampe zum Platz hinauf vorgesehen. Die geplante barrierefreie Zuwegung zum Platz über die östlich angrenzenden Grundstücke parallel zur Kemnader Straße ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert.
- Es sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Geltungsbereich

- Die angrenzenden privaten Grundstücke sollen, analog zum Bebauungsplan Nr. 685 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Stellungnahme zu den Bürgeranregungen:

Die Bebauung des topografisch bewegten Geländes südlich der Kemnader Straße wurde seitens der Stadt Bochum öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung enthielt folgende Vorgaben:

Zum Baukörper

- Der südlich gelegene Baukörper darf max. IV Geschosse aufweisen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- Der nordwestliche Baukörper darf max. III Geschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen.
- Max. Firsthöhe: 202,18 m
- Dachform: Pult- oder Satteldach
- Dachneigung: max. 15°
- Im Erdgeschoss: Ladenzone
- In den Obergeschossen: Wohnen, Büros, Praxen

Zum Platz

- Anlage eines multifunktionalen Platzes mit hochwertigem Erscheinungsbild
- Größe: einschließlich der aus topografischen Gründen notwendigen Rampe ca. 1.000 m²
- Verfügbarkeit des Platzes für die Öffentlichkeit an 60 Tagen im Jahr

Zu den Stellplätzen

- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage
- Anlage von Behindertenstellplätzen auf dem Platz

Zur Erschließung

- Anlieferung der Ladenzone und Zufahrt zur Tiefgarage von der Kemnader Straße aus
- Freihaltung eines 8 m breiten Streifens östlich des Grundstücks zwecks Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen und Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches

Im städtebaulichen Konzept sind die o.g. Vorgaben berücksichtigt worden. Die Tatsache, dass das Gelände in südliche Richtung stark ansteigt, bedingt bei gleichzeitig geforderter Anlage einer Tiefgarage, dass der Platz höher liegt als die Kemnader Straße. Naturgemäß weist demnach auch die Rampe eine dementsprechende Steigung auf. Um den Bürgerwünschen entgegen zu kommen, wurde die Höhenlage nochmals überprüft. Der Platz befindet sich zwischen 1,95 m und 2,50 m über der Kemnader Straße.

Die Steigung der Rampe zum Platz hinauf beträgt nunmehr 6 % (statt vorher 8 %) und im Eingangsbereich zum Platz nur noch 4 %. Damit entsteht hier ein Plateau, welches bei Veranstaltungen auf dem Platz mit genutzt werden kann. Außerdem wurde die Rampe zugunsten einer größeren Platzfläche verschmälert. Die Größe der Flächen zwischen Kemnader Straße, dem Nachbargrundstück und dem Gebäudekomplex beträgt insgesamt ca. 1.000 m². Die topografischen Gegebenheiten lassen es jedoch nicht zu, dass diese 1.000 m² auf einer Platzebene und niveaugleich mit der Kemnader Straße genutzt werden können. Daher setzt sich die Fläche wie folgt zusammen:

Platz:	~ 738 m ²
Plateau:	~ 64 m ²
Rampe:	~136 m ²
Dreieck vor dem Platz:	<u>~75 m²</u>

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Gesamt: ~1.013 m²

Auf dem Platz bieten Bänke sowie eine Außengastronomie der Bäckerei Verweilmöglichkeiten. Die Anlage eines Spielplatzes auf dem Platz ist jedoch nicht möglich, da dies die Multifunktionalität der Fläche einschränken würde. Auf der Fläche zwischen Kemnader Straße und Platz (Dreieck) werden vier großkronige Bäume angepflanzt. Unter diesen Bäumen bietet sich eine weitere Aufenthaltsmöglichkeit.

Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Nachbarbebauung: Das Wohn- und Geschäftshaus Kemnader Straße Nr. 302 weist eine Firsthöhe von 16,56 m über Straßenniveau (185,63 m ü. NN) auf. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss hat eine Brüstungshöhe von 13,68 m über Straßenniveau. Die absolute Firsthöhe entspricht mit 203 m ü. NN der Größenordnung der Ausschreibungsvorgabe. Eine höhenmäßige Integration des neuen Gebäudekomplexes ist durch die gestaffelte Bauweise gegeben.

Bezüglich des gewählten Nutzungskonzeptes „gewerbliche Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen“ am Plangebietsstandort ist zu sagen, dass diese Mischung den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sowie des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum entspricht. Dem Masterplan Einzelhandel ist zu entnehmen, dass eine Stärkung der Nahversorgung in Stiepel erwünscht ist. Mit der Ansiedelung eines Verbrauchermarktes der projektierten Größe wird diesem Ziel entsprochen. Ebenso stärken wohnortnahe gewerbliche Dienstleistungsangebote im Gesundheitsbereich, wie z. B. Arztpraxen, die Versorgung der Bevölkerung.

Die Erschließungsstraße zur rückwärtigen Wohnbebauung ist mit einer Steigung von 12 % vorgesehen. Die topografischen Gegebenheiten des Plangebietes erfordern dies. Die Rampe zum Platz hinauf ist mit 6 % und 4 % behindertenfreundlicher ausgelegt.

Die Bürgeranregungen bezüglich der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung wurden aufgenommen. Ursprünglich war vorgesehen, das Anlieferungsfahrzeug vor der Tiefgarage stehend zu entladen. Dies hätte jedoch die Tiefgaragenzufahrt versperrt. Stattdessen wurden nun Tiefgaragenzufahrt und Anlieferungszone nach Westen verschoben. Dies bewirkt ein Abrücken von der Bushaltestelle und die Versetzung der Transformatorenstation um 90°. Das Anlieferungsfahrzeug wird von der Kemnader Straße aus rückwärts in das Gebäude eintauchen und parallel zur Grundstücksgrenze stehend entladen. Die Tiefgaragenzufahrt bleibt vom Anlieferungsverkehr unberührt. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kemnader Straße ergab, dass die Rangierbewegungen auf der Kemnader Straße tragbar sind.

Besucher-, Behinderten- und Bewohnerstellplätze befinden sich nach Maßgabe der Ausschreibung in der Tiefgarage, weitere Behindertenstellplätze auf dem Platz, Parkplätze für Kurzparker direkt an der Kemnader Straße. Weitere Bewohnerstellplätze befinden sich in der rückwärtigen Erschließungsstraße. Die Anlage weiterer Stellplätze ist aus Platzgründen nicht möglich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beschränkt sich absichtlich auf die z. Zt. verfügbaren Flächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 war nicht zuletzt wegen der heterogenen Eigentümerstruktur der Flächen gescheitert. Es ist geplant, für die Nachbargrundstücke einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde somit für die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Veränderte Organisation der Anlieferung des Supermarktes und der Tiefgarageneinfahrt
- Behindertenfreundlichere Umgestaltung der Auffahrt / des Aufganges zum Platz
- Verkleinerung der Auffahrtsbreite zugunsten der Platzgröße
- Optimierung der Gebäudehöhen durch Staffelung der Geschosse und damit bessere städtebauliche Integration
- Aufwertung der Fläche zwischen Kernader Straße und Platz durch die Anpflanzung von Bäumen

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2008. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

- Stadtwerke Bochum: Sicherung der Transformatorenstation an der Kernader Straße; Beachtung der Versorgungsstrasse an der östlichen Plangebietsgrenze
- Telekom AG: Beachtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes an der östlichen Plangebietsgrenze, dort liegen auch Telekommunikationsleitungen
- RWE: In der Kabeltrasse an der östlichen Plangebietsgrenze liegen sonstige Stromleitungen
- Bogestra: keine Verschlechterung der Haltestellenqualität; eine eventuelle Verlegung der Haltestelle müsste vom Investor bezahlt werden
- Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg: Forderung einer Kennzeichnung bzgl. des Bergbaus innerhalb des Plangebietes

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Sowohl die Transformatorenstation als auch alle im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden gesichert. Die Lage der Transformatorenstation wird jedoch auf Kosten des Vorhabenträgers verändert. Um die Anlieferungssituation und die gebäudeinterne Erschließung zu verbessern, wird die Station um 90° gedreht.

Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle wurde durch die Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Anlieferungszone nach Westen gesichert. Lediglich der Inselkopf der Querungshilfe wird auf Kosten des Vorhabenträgers verkehrstechnisch angepasst.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Der geforderte Hinweis zum Bergbau wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde somit für die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Lageänderung und damit Sicherung der Transformatorenstation

4.2 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, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall wird den Belangen der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Vorrang eingeräumt gegenüber dem Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft und den Interessen von Nachbarn, im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ebenfalls Baurechte i.S.d. § 30 BauGB zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorbereitet wird, so dass eine grundstücksübergreifende Planung grundsätzlich ausscheidet. Lediglich unmittelbar in räumlichem und funktionalem Zusammenhang stehende Grundstücke Dritter können in die Planung einbezogen werden.

Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stiepel wird von der Stadt Bochum schon seit mehreren Jahrzehnten betrieben. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die parallel projektierten Bauvorhaben östlich des Plangebietes kann dieses Ziel nunmehr kurzfristig erreicht werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit von 12.12.2008 bis 16.01.2009. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Bürger

Zur Plangebietsgrenze / Geltungsbereich

- Welche Änderungen ergeben sich für die Grundstücke Kemnader Straße Nr. 316 a, 318 und Kalkampsweg 6?
- Welche bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben?

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- Die Planbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes wird den Erfordernissen vor Ort nicht gerecht. Es wird angeregt, die Grenzen des Bebauungsplanes um die südlich der Kemnader Straße liegenden Grundstücke im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 685 zu erweitern. Hiermit könnte das Erschließungsproblem gelöst, ein größerer Platz realisiert und die bisher ausgeschlossenen privaten Grundstücke einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Zur Erschließung

- Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage von der Kurve in der Kemnader Straße aus ist verkehrsfährdend.
- Die geplante Rampe weist planerische Fehler auf. Infolge der vorgenommenen Gefällereduzierung der Rampe von 8 % auf 6 % entsteht nun eine zusätzliche Steigung am Fuß der Rampe, die nicht behindertengerecht ist. Es fehlt ein Zwischenpodest nach 6 bis 10 m Rampenlänge.
- Die Lage der Behindertenstellplätze auf dem Platz ist unzulänglich, da der Fahrverkehr den gesamten Platz queren muss und damit Personen gefährdet.

Zur Platzgröße

- Die Größe des multifunktionalen Platzes entspricht nicht den Anforderungen der Ausschreibung. Die geforderte Größe von 1.000 m² wird nicht erreicht, sondern mit 736 m² deutlich unterschritten. Es liegt ein Verstoß gegen die Bedingungen der Ausschreibung vor.

Stellungnahme zu den Bürgeranregungen

Für das Grundstück Kemnader Straße Nr. 316 a ist eine gemeinsame Erschließung mit dem Bebauungsplangebiet vorgesehen. Hierzu besteht nachbarliches Einvernehmen. Für die übrigen Grundstücke ergeben sich keine Änderungen. Der vorliegende Bebauungsplan hebt nach Erlangung seiner Rechtkraft die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 171 für den Planbereich auf.

Mit politischem Beschluss vom 14.08.2007 wurden die städtebaulichen Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan formuliert. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ausdrücklich nur die Flächen des Vorhabenträgers und ausnahmsweise, in diesem besonderen Fall aus erschließungstechnischen Gründen, die des rückwärtigen Anliegers, beinhaltet. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dezidiert die Entwicklung eines Stadtteilzentrums und nicht die Entwicklung eines größeren Wohngebietes. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht möglich. Aus rechtlicher Sicht besteht seitens der Bürger für Flächen in ihrem Eigentum kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es ist jedoch geplant, das Aufstellungsverfahren für den geplanten Bebauungsplan Nr. 882 für die westlich gelegenen Freiflächen zu gegebenem Zeitpunkt wieder aufzunehmen. In diesem Gebiet besteht evt. die Möglichkeit, eine zusätzliche verkehrliche Anbindung der rückwärtigen Wohnbebauung (Teil B des vorliegenden Bebauungsplanes) zu realisieren.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Die Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrt wurde in Abhängigkeit der vorhandenen Bushaltestelle und daraus resultierendem querendem Fußgängerverkehr soweit wie möglich nach Nordosten außerhalb des Kurvenbereiches der Kernnader Straße gelegt. Die vorliegende Lösung wurde aus verkehrstechnischer Sicht geprüft und als tragfähig eingestuft.

Die geplante Rampe zum multifunktionalen Platz weist ein Längsgefälle von 6% aus. Die Behindertenstellplätze auf dem Platz sowie die barrierefreie Erschließung über die Aufzugsanlage zwischen Parkdeck und Platz sichern die Erreichbarkeit für Gehbehinderte. Es wurde versucht, mit 6 % Rampensteigung eine behindertenverträgliche Erreichbarkeit des Platzes anzubieten. Die Anlage eines Zwischenpodestes ist aus topografischen und städtebaulichen Gründen leider nicht möglich. Das Quergefälle des Gehweges am Fuß der Rampe wird ebenfalls mit maximal 6% ausgebildet – zwischen der vorhandenen Fahrbahn und dem geplanten Gehweg wird aller Voraussicht nach ein Rundbord 15/22 mit 2 cm Aufkantung eingeplant. Die Detaillösungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung fixiert und sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Die Lage der Behindertenstellplätze am Rand des Platzes (an der Kernnader Straße) ist städtebaulich sinnvoll, da am Supermarkteingang Aufenthaltsmöglichkeiten angeboten werden sollen. Weitere Stellplätze für Behinderte sind in der Tiefgarage vorhanden, so dass Behinderte auch bei Veranstaltungen auf dem Platz genügend Parkmöglichkeiten vorfinden.

Bezüglich der Platzgröße ist darauf hinzuweisen, dass die flankierenden Baukörper den Angaben der öffentlichen Ausschreibung folgen und vor der Auslegung die Rampe zugunsten des Platzes verkleinert und die Planung bestmöglich optimiert wurde. Der Platzbereich gliedert sich in einen Kernplatz und zugehörige weitere Nutzflächen, die sich aus topografischen Gründen auf unterschiedlichen Ebenen befinden. Bereits in der öffentlichen Ausschreibung bestand eine Differenzierung der Gesamtfläche in Form der nun vorliegenden Planung. Ein Verstoß gegen die Bedingungen der Ausschreibung liegt nicht vor.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich aus o. g. Anregungen nicht.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2008. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

- Unitymedia NRW GmbH: Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden.
- Wasserbeschaffung Mittlere Ruhr GmbH: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“. Zum Schutz der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 8. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

- Stadtwerke Bochum: Mit der gestalterischen Festsetzung des Pultdaches sind die Stadtwerke nicht einverstanden. Diese Festsetzung erschwert die Vermarktung der geplanten Wohngebäude. Ferner wird angeregt, die auf dem Nachbargrundstück durch den Durchführungsvertrag festgeschriebenen 3 Garagen und 4 Stellplätze auch im Bebauungsplan festzusetzen.
- Umweltamt Hagen: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Einzelhandelsnutzung neben einem Reinen Wohngebiet ist im Hinblick auf Lärmschutz häufig nicht konfliktfrei. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Es ist zu klären, ob die zum reinen Wohngebiet hin orientierten Stellplätze privat oder gewerblich genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist im Hinblick auf die Einhaltung der TA-Lärm zu prüfen. Dies gilt auch für die Tiefgaragenausfahrt auch in Bezug auf die gegenüberliegende Nutzung.

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden

Im Plangebiet befindet sich eine Kabeltrasse mit Leitungen verschiedener Art. Diese Trasse wurde mit einem Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger, so auch der Unitymedia NRW, gesichert.

Im Planbereich sind keine Nutzungen vorgesehen, die der Verordnung zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“ entgegenstehen. Die Inhalte werden der Vollständigkeit halber in den Bebauungsplan (als Hinweis) und in die Begründung eingefügt.

Die Planung sieht ein modernes städtebauliches Ensemble vor, welches besondere Vorgaben der öffentlichen Ausschreibung der Stadt Bochum zu erfüllen hatte, so z. B. eine max. Dachneigung von 15° sowie eine Firsthöhenbegrenzung. Das Pultdach stellt unter diesen Voraussetzungen die ideale Dachform dar, um die geforderte Firsthöhenbegrenzung in Verbindung mit den zugelassenen 2 Vollgeschossen für Wohngebäude im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen. Mit einem Satteldach wäre bei der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung lediglich ein Vollgeschoss realisierbar.

Die Garagen und Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich damit, diese zu errichten. Es besteht somit keine Erfordernis, diese zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Vorhabenträger anhand eines Lärmgutachtens / Lärmschutzkonzeptes einen Nachweis über die Einhaltung der TA-Lärm zu führen. Da bis zur Offenlage des vorliegenden Bebauungsplanes der Betreiber des Supermarktes und damit die Betriebszeiten sowie auch die Nutzungsverteilung von Praxen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

und Wohnungen noch nicht bekannt waren, wurde bisher kein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass damit unlösbare Konflikte einhergehen.

Die zum Reinen Wohngebiet hin orientierten Stellplätze sind zur privaten Nutzung für die Bewohner des vorderen Gebäudekomplexes vorgesehen.

Diese Sachverhalte werden zum besseren Verständnis in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Zusätzlich werden, der Vollständigkeit halber, in der Begründung Aussagen zum Verkehrslärm getroffen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Lärmschutz aufgenommen.

Folgende redaktionelle Änderungen werden für den Satzungsplan vorgenommen:

- Einfügen einer zusätzlichen Maßkette bei der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, da diese sich Richtung Süden verjüngt.
- Einfügen eines Hinweises zum Wasserschutzgebiet
- Einfügen eines Hinweises zum Lärmschutz

5. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich heute im nördlichen Bereich als ungenutzte Wiesenfläche dar. Im südlichen Bereich sind Gehölzstrukturen vorhanden. Das Gelände steigt von der Kernader Straße aus Richtung Süden relativ steil an.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt.

5.2 Verkehr

Die angrenzende Kernader Straße übernimmt im Siedlungsbereich die Funktion einer zentralen Wohn- und Geschäftsstraße, die Stiepel nach Norden über die Königsallee / Nordhausen Ring an die BAB 40 anbindet. Nach Süden bindet die Kernader Straße über die Hattinger Straße und Hattinger Stadtgebiet an die BAB 43 an.

Das Vorhaben hat infolge der Supermarkt-Anlieferung und der Tiefgaragenzufahrt Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Kernader Straße. Diese wurden geprüft und als tragbar eingestuft.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle Ministerstraße der Linien CE31 (BO-Hauptbahnhof – Stiepel – Hattingen-Blankenstein – Hattingen), 356 (BO-Hauptbahnhof – Steinkuhl – Querenburg/Stiepel) und NE4 (BO-Hauptbahnhof – Altenbochum – Steinkuhl – Stiepel - Weitmar – Wiemelhausen – Ehrenfeld - BO-Hauptbahnhof) an den öffentlichen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Personennahverkehr angebunden.

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Aus landschaftsplanerischer Sicht besitzt das Gebiet jedoch auf Grund seiner Vegetationsstruktur, besonders der südliche Gehölzbereich, Bedeutung für den Immissions-, Klima- und Bodenschutz sowie für den Arten- und Biotopschutz und erfüllt Vernetzungsfunktionen.

5.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Sundern – Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08.02.1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

5.5 Bodenbeschaffenheit

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen liegen keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Nov. 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im Planbereich nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

5.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzt die stark befahrene Kemnader Straße an. Die Umgebungslärmkarte NRW² stellt den Bereich als lärmbelastet dar. Hier ist ein mittlerer Lärmpegel über das gesamte Jahr von 55 bis zu 70 dB (A) verzeichnet.

Aus diesem Grund wurde die Lärmbelastung für das Plangebiet berechnet und auf der Basis der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (1987) beurteilt³. Dabei wurde die geplante Wohnnutzung im Sondergebiet als allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Berechnung ergab die höchsten Beurteilungspegel an der nördlichen Fassade des vorderen Gebäudes 1 (inkl. Staffelgeschoss). Die Beurteilungspegel liegen dort bei maximal 66 dB(A) am Tag und 58 dB(A) im Nachtzeitraum. Grund für die hohen Pegel ist

² Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: „Umgebungslärm in NRW Kartierung nach Richtlinie 2002/49/EG vom 24.6.2008“, www.umgebungslaerm.nrw.de

³ Stadtverkehr Bochum: Bebauungsplan Nr. 876 – Mittelstiepel – Stellungnahme zur Lärmbelastung, Bochum, Februar 2009

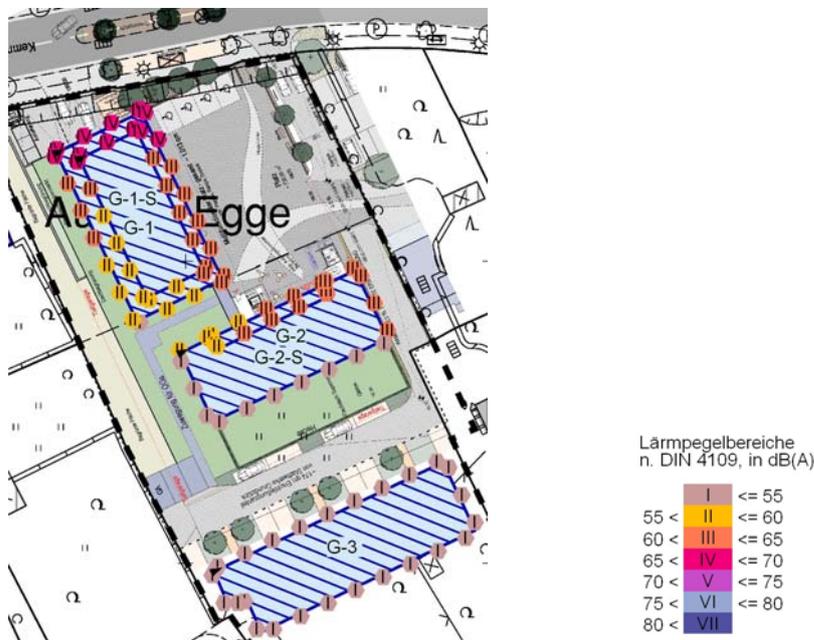
Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

die direkte Lage an der Kemnader Straße. An den übrigen Fassaden des Gebäudes sowie den Gebäuden 2 und 3 ergab die Berechnung aufgrund des größeren Abstandes zur Kemnader Straße sowie der Abschirmwirkung der vorhandenen und geplanten Gebäude zum Teil deutlich niedrigere Beurteilungspegel. An einigen Gebäudefassaden werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die Innenpegel für Wohn- und Schlafräume einzuhalten.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung für die Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen und das gesamte Außenbauteil (Wand und Fenster) zu betrachten. Nach Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich, dass die maßgeblichen Außenpegel an der geplanten Bebauung in den Lärmpegelbereichen I (≤ 55 dB(A)) bis IV ($65 < - \leq 70$ dB(A)) liegen. In der Tabelle sind außerdem die schalltechnischen Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich enthalten. Somit ist an den betroffenen Gebäudeseiten - mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen - ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von 30 bis 40 dB erforderlich. In der Karte ist für die geplante Bebauung jeweils der höchste Lärmpegelbereich an den Gebäudefassaden dargestellt:



Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig.

Mit Hilfe der Berechnungsergebnisse und der Lärmpegelbereiche kann die Grundrissplanung dahingehend optimiert werden, dass gegenüber Lärm empfindliche Räume (Wohn- u. Schlafräume) und insbesondere die Fenster dieser Räume, an die wenig

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindliche Räume (z.B. Bad, Küche, Wintergarten, Treppenhäuser) sollten dagegen an die stärker belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Hierdurch kann der Umfang der passiven Maßnahmen reduziert werden. Im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen ist anhand der bis dahin geklärten konkreten Nutzungen in den einzelnen Gebäudeteilen und Geschossen und der erarbeiteten Grundrisse eine neue Berechnung der maßgebenden Außenlärmpegel durchzuführen um den erforderlichen Schallschutz der Wohnnutzungen sicherzustellen. Diese stellt dann die Grundlage zur Prüfung und Dimensionierung der notwendigen passiven Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar.

6. Städtebauliche Planungsziele

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist im Teilbereich A an der Kemnader Straße ein Verbrauchermarkt mit Tiefgarage, Wohnungen, Büros und Praxen sowie ein Stadtteilplatz geplant, im hinteren Teilbereich B sind Wohngebäude als Ein - bis Zweifamilienhäuser geplant.

Das Wohn- und Geschäftshaus erhält eine Tiefgarage, im vorderen Bereich drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss und im rückwärtigen Bereich drei Vollgeschosse sowie ein weiteres Vollgeschoss zum Platz hin zurückgesetztes Geschoss. Die Anordnung der einzelnen Baukörper ist so vorgesehen, dass sich Richtung Westen eine Abstufung ergibt sowie die Oberkante des Supermarktgeschosses die Traufhöhe und die Oberkante des Hauptbaukörpers die Firsthöhe des westlich angrenzenden Gebäudes optisch aufnimmt. Somit fügt sich der geplante Komplex von seiner Höhenentwicklung in die Nachbarbebauung ein. Sowohl die Tiefgarage als auch das Supermarktgebäude befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich unter dem Geländeniveau.

Die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferungszone des Verbrauchermarktes liegen nebeneinander angeordnet im nordwestlichen Planbereich. Die Verkaufsflächen des Marktes sind über die Tiefgarage sowie über den an der Kemnader Straße geplanten Platz erreichbar. Dieser auf der Tiefgarage liegende Platz wird aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse im Plangebiet höher liegen als die Kemnader Straße. Er wird erschlossen über eine im nordöstlichen Planbereich zu errichtende Straße. Für Fußgänger wird an der Kemnader Straße ein Treppenaufgang zum Platz angelegt. Eine barrierefreie Erreichbarkeit des Platzes ist über die Tiefgarage gegeben. Die Auffahrt (Steigung von 6 % und 4 %) ist möglichst behindertenfreundlich gestaltet. Zusätzlich werden vier Behindertenparkplätze auf dem Platz angeboten.

In Verlängerung der Straße, die den Platz erschließt, werden die im Planbereich B vorgesehenen Wohnhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist als Privatstraße vorgesehen. Jedes Haus erhält mindestens eine Garage mit davor liegenden Stellplätzen. In der Privatstraße sind auf der nördlichen Straßenseite vier Stellplätze und drei Garagen angeordnet, die den Anliegern des vorderen Gebäudekomplexes zur privaten Nutzung zugeordnet sind. Die Wohngebäude erhalten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

An der südlichen Planbereichsgrenze werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Hier erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kernader Straße erschlossen. Von ihr zweigt eine private Erschließungsstraße Richtung Südosten ab und führt mit einer Steigung von 6,0 % bis 4,0 % zum Platz hinauf. Diese Straße dient der internen Erschließung der Wohnhäuser im rückwärtigen Planbereich (Teil B) sowie zusätzlich des östlich angrenzenden Nachbargrundstückes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Kurvenbereich werden zur Errichtung dieser Straße Flächen des Nachbargrundstückes benötigt, deren Verfügbarkeit durch eine privatrechtliche und öffentlichrechtliche Regelung gesichert wird. Die Straße weist in dem Abschnitt zwischen Platzzufahrt und dem Geländeneiveau der Wohnbebauung eine Steigung von 12,0 % auf. Sie endet als Stichstraße mit einer Aufweitung von 12,0 x 7,0 m. Öffentliche Besucherstellplätze befinden sich in der Tiefgarage und entlang der Kernader Straße.

Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr werden im Notfall zuerst auf den Platz über der Tiefgarage fahren, diesen als Aufstellfläche nutzen und den Einsatz von dort aus per Drehleiter durchführen. Von dieser Seite handelt es sich um ein Gebäude mittlerer Höhe. Zusätzlich kann ein Einsatz zu Fuß per Steigleiter auf den hinteren Gebäudeseiten erfolgen. Hier ist das Gebäude aufgrund der ansteigenden Geländesituation als Gebäude geringer Höhe einzustufen. Ein Feuerwehreinsatzfahrzeug muss aufgrund der großen Entfernung zur Kernader Straße (> 70 m) in jedem Fall die L-förmige Erschließungsstraße befahren können. Für die geplante L-förmige private Mischverkehrsfläche werden die Vorgaben des § 5 der Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten. Das max. Längsgefälle von 12 % wird seitens der Feuerwehr akzeptiert, da es sich nicht um eine Anleiterfläche oder ausgewiesene Aufstellfläche handelt. Über die vorgesehene Straßenbreite hinausgehende Aufstell- oder Anleiterflächen sind nicht vorzusehen.

Im Bereich der 90°-Kurve verläuft die Schleppkurve des Feuerwehrfahrzeugs einige Meter über das angrenzende Nachbargrundstück. Auf eine Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße wird seitens der Feuerwehr verzichtet, da zum einen das Wenden auf der Platzfläche über der Tiefgarage möglich ist (Befahrbarkeit ist zu gewährleisten) und zum anderen mittelfristig die eventuelle Verlängerung der Straße als Rundbogen geplant ist.

6.3 Grün- und Wegekonzept

Im rückwärtigen Planbereich B wird ein im Mittel ca. 16,5 m breiter Streifen als private Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die dortigen Gehölzbestände werden somit erhalten.

Von der rückwärtigen Privatstraße aus wird es für Anwohner des vorderen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Gebäudekomplexes (Teil A) eine Wegeverbindung zu ihren Wohnungen geben. Die Dachflächen des Verbrauchermarktes erhalten eine Dachbegrünung bzw. Dachgärten.

6.4 Entwässerung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasserkanal in der Kemnader Straße einzuleiten. Eine Drosselung des Regenwasserflusses ist vorzusehen. Um den Anteil des Regenwassers so gering wie möglich zu halten, werden die Dachflächen des Verbrauchermarktes begrünt. Der Schmutzwasserkanal wird öffentlich.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die konkrete Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung innerhalb des auf Grundlage der Baunutzungsverordnung festgesetzten Baugebiets (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“, vgl. folgendes Kapitel) sicherzustellen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil A) festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes, von Praxen und von Wohnungen. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass Einzelhandel nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.250 m² zulässig ist:

- Schnittblumen
- Drogerieartikel
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Das geplante Sondergebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Stiepel des Masterplans Einzelhandel. Im Baugebiet ist ein Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Als Verkaufsfläche sind 1.250 m² vorgesehen. Damit wird dem Grundsatz 3 des Masterplans Einzelhandel entsprochen, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen zur

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gewährleistung bzw. Herstellung eines attraktiven und möglichst kleinmaschigen Nahversorgungsnetzes anzusiedeln. Es werden in Abhängigkeit der jeweiligen Zentrenkategorie Obergrenzen für die Verkaufsflächen genannt. Der zentrale Versorgungsbereich Stiepel gehört in die Zentrenkategorie IV, Stadtteilzentrum. Dort gilt als Obergrenze eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Überschreitung dieser Verkaufsfläche durch die geplante Verkaufsfläche von gut 4 % wird als konzeptkonform angesehen. Der Masterplan Einzelhandel benennt die nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb der Bochumer Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente. Diese wurden als zulässige Hauptsortimente festgesetzt.

Das Baugebiet im Bereich des Angebotsbebauungsplans (Teil B) soll dem Wohnen dienen. Dementsprechend wird ein Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, in dem folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

Die Ausnahmen, die in Reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden im Baugebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die geringe Größe sowie die Lage des Baugebietes innerhalb des Ortszentrums schließt Nutzungen als Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus.

Im Reinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Festsetzung entspricht im Sinne der Förderung des Eigenheimbaus den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes. Eine darüber hinausreichende, erhöhte Anzahl von Wohnungen, z. B. im Geschosswohnungsbau ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der geplanten Erschließung und des öffentlichen Parkraumes für Pkw führen würde. Eine Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten soll aber dennoch z. B. auch Einliegerwohnungen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens ermöglichen, sofern ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht werden kann.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich A – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ werden eine GRZ (Grundflächenzahl) von 1,0 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,4 als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl liegt innerhalb des durch die gemäß § 17 (1) BauNVO geregelten zulässigen Wertes für Sondergebiete. Die Grundflächenzahl hingegen überschreitet die in der BauNVO angegebene Obergrenze für Sondergebiete. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die städtebaulich gewünschte Anlage einer multifunktionalen Platzfläche im Stiepeler Ortszentrum sowie die Stärkung des Nahversorgungsbereiches Stiepel durch die Entwicklung eines integrierten Standortes für gewerbliche Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen bedingen in

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Verbindung mit dem Zuschnitt des verfügbaren Grundstückes und der topografische Situation des Geländes eine nahezu hundertprozentige Nutzung der Flächen für Gebäude, Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus dem Vorhaben nicht (vgl. Allgemeine Vorprüfung laut UVPG). Zu entfernende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, werden ordnungsgemäß ersetzt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Weiterhin wird für das Sondergebiet eine maximal III-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss bzw. in Teilbereichen eine maximal IV-geschossige Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe von 203 m ü. NHN festgesetzt. Dabei gilt die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss, obwohl sie an der Kemnader Straße über Geländeneiveau liegt und der Supermarkt als 1. Vollgeschoss, obwohl er sich im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Geländeneiveau befindet. Darüber liegen in den 2. und 3. sowie 4. gestaffelten Geschossen die Praxisräume und Wohnungen.

Die Festsetzung von Bauweise und Gebäudehöhen entspricht den Anforderungen der öffentlichen Ausschreibung der Stadt Bochum und stellt ein gewünschtes Einfügen in die heterogene Baustruktur in der Nachbarschaft sicher.

Im Teilbereich B - Reines Wohngebiet (WR) - wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung liegt innerhalb der durch § 17 (1) BauNVO geregelten zulässigen Werte für Reine Wohngebiete.

Für das Reine Wohngebiet wird eine maximal II-geschossige Bauweise mit einem Staffelgeschoss sowie eine maximale Firsthöhe von 203 m ü. NN festgesetzt. Die Festsetzung von Bauweise und Gebäudehöhen ermöglicht eine typische, marktgerechte Bauweise im Einfamilienhausbau und stellt ein gewünschtes Einfügen in die heterogene Baustruktur in der Nachbarschaft sicher.

7.4 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bauweise kann hierdurch eine Entwicklung gemäß der städtebaulich-räumlichen Zielsetzung gesichert werden. Die Festsetzung der Baulinien dient dem Zweck, die auf der Tiefgarage befindliche Platzfläche eindeutig von den drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden einzufassen. Dabei soll die östliche Kante der viergeschossigen Bebauung genau in einer Flucht mit der Platzfläche / Tiefgarage liegen.

Auf der Platzfläche sind zum Schutz vor Regen an der Gebäudefronten Glasdächer geplant. Deshalb wird gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass die Baulinie von Vordächern um bis zu 3 m übertreten werden darf.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Es wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt somit die zugrunde liegenden Ziele des städtebaulichen Konzeptes um. Durch die geplante Höhe der Tiefgarage wird eine weitgehende Höhengleichheit zu den östlich geplanten Freiflächen der Neubauvorhaben erreicht.

7.5 Tiefgarage

Die Fläche der Tiefgarage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage. Aufgrund der topografischen Verhältnisse befindet sich die Tiefgarage an der Kernader Straße überwiegend über dem Geländeniveau, so dass eine ebenerdige Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich gegeben ist. Richtung Osten, im weiteren, ansteigenden Verlauf der Kernader Straße, senkt sich die Tiefgarage ab. Dies führt dazu, dass der auf der Tiefgarage geplante Platz an seiner westlichen Längsseite 2,50 m und an seiner östlichen Längsseite nur noch 1,95 m über dem Straßenniveau liegt. Richtung Süden gräbt sich die Tiefgarage aufgrund des ansteigenden Geländes tief in den Boden ein.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Erschließungsstraße (mit A gekennzeichnet) wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Versorgungsstrasse mit Leitungen der Stadtwerke Bochum, der RWE, der Telekom AG sowie der Unitymedia NRW GmbH, die ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt wird.

Im vorderen Bereich weist die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Breite von 6,75 m auf, weiter Richtung Süden verjüngt sie sich auf 6,40 m. Nach der Kurve weist die Fläche eine Breite von 5,50 m auf, um dann in einer 12,00 m x 7,00 m breiten Aufstellfläche für das Feuerwehrfahrzeug zu enden.

7.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Planstraße wird als private Erschließungsstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt, der Schmutzwasserkanal wird jedoch öffentlich.

Weiterhin ist ein 3,00 m breiter Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um in Zukunft die Verbreiterung des Kalkampsweges realisieren zu können.

7.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im Plangebiet, Teilbereich A, liegt an der Kernader Straße die 10-kV-Transformatorstation Nr. 8905 der Stadtwerke Bochum GmbH. Die Transformatorstation wird in ihrer Lage um 90° gedreht, um die Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes sowie eine optimale interne Gebäudeerschließung realisieren zu können. Die benötigte Fläche wird als Versorgungsfläche Strom gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der Umgang mit den durch die Drehung der Station ausgelösten Abstandsflächen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

7.9 Erhaltung von Gehölzen / private Grünfläche

Das im Teilbereich B vorhandene Gehölz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Es ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

7.10 Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die Planung sieht ein modernes städtebauliches Ensemble vor, welches besondere Vorgaben der öffentlichen Ausschreibung der Stadt Bochum zu erfüllen hatte, so z.B. eine max. Dachneigung von 15° sowie eine Firsthöhenbegrenzung.

- **Dachformen**
Für das gesamte Plangebiet wird das Pultdach festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Firsthöhen) wirkt die Festsetzung des Pultdaches einer übermäßigen Entwicklung der Baumasse im räumlichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers entgegen. Das Pultdach stellt die ideale Dachform dar, um die geforderte Firsthöhenbegrenzung in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen umzusetzen.
- **Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**
Zur Vermeidung optischer Missstände in öffentlich einsehbaren Bereichen sind Abfallbehälter entsprechend der Festsetzung abzupflanzen.

8. Hinweise

8.1. Kampfmittelvorkommen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich. Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorhergesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

8.2. Bodenschutz und Altlasten

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt –untere Bodenschutzbehörde- einzureichen.

8.3. Grubengasaustritte

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten

8.4. Bergbau

Im Bereich des Plangebietes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die genaue bergbauliche Situation ist durch einen Sachverständigen zu erkunden.

8.5. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02671/93750; Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

8.6. Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

8.7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Sundern – Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08.02.1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

9. Umweltbelange

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz unterzogen. Diese Vorprüfung⁴ kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass keine UVP-Pflicht besteht. In sofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

9.1 Verkehrliche Belange / Lärm

Mit der Entwicklung des Plangebietes geht ein Belastungszuwachs der angrenzenden Kemnader Straße einher. Das Erschließungskonzept sieht eine Anlieferungszone und Tiefgargagenzufahrt an der Kemnader Straße westlich der Bushaltestelle sowie eine Erschließung des Platzes und der Hinterlandbebauung östlich der Bushaltestelle vor. Die Anlieferung wird über das Eintauchen des Anlieferungsfahrzeuges rückwärts in das Gebäude bewerkstelligt. Hierzu beansprucht der Lkw kurzzeitig die gesamte Straßenbreite der Kemnader Straße, um sich so zu positionieren, dass die Anlieferungsrampe durch Zurücksetzen erreicht werden kann. Eine Überprüfung ergab, dass dies die Leistungsfähigkeit der Kemnader Straße nicht gefährdet. Ebenso verhält es sich mit der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage. Die Straße zu den rückwärtigen Baugrundstücken erschließt lediglich vier Behindertenparkplätze auf dem Platz, drei Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie sieben private Stellplätze / Garagen und ist damit wenig frequentiert.

⁴ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 867 -Mittelstiepel- Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG, Coesfeld, 25.07.2008

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

Bezüglich der Belastung der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung durch Gewerbelärmquellen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein detailliertes Gutachten durch den Investor vorzulegen, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachgewiesen wird. Da bis zur Offenlage des vorliegenden Bebauungsplanes der Betreiber des Supermarktes und damit die Betriebszeiten sowie auch die Nutzungsverteilung von Praxen und Wohnungen noch nicht bekannt waren, wurde bisher kein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch die Planung unlösbare Konflikte hervorgerufen werden.

In diesem Gutachten ist zu klären, ob in der Nachbarschaft andere gewerbliche Lärmquellen vorliegenden, die als Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm gelten und entsprechend der TA-Lärm bei der Beurteilung berücksichtigt werden müssen. Es muss weiterhin eine Berechnung der Lärmbelastung durch die Tiefgarage / Parkverkehr auf Basis der Planungsempfehlungen und Emissionsansätze der Parkplatzlärmstudie (2007) erfolgen. Dabei ist die Schallabstrahlung über das geöffnete Garagentor sowie das Öffnen und Schließen des Garagentores mit zu betrachten. Ein Nachweis über die Unschädlichkeit des Gewerbelärms des geplanten Supermarktes (Anlieferung, Lkw-Fahrbewegungen, Kühlanlagen, Aussagen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen) ist zu erbringen.

Ziel ist, die Belange der Nachbarschaft in Bezug auf neue Belastungen durch Verkehrszunahme und ruhenden Verkehr zu wahren.

Weiterhin wurde auf die Belange hinsichtlich der Wohnruhe der Nachbarschaft durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, die Stellung der Baukörper, die Zuordnung von Gärten und Verkehrsflächen Rücksicht genommen.

9.2 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich 11, gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum, geschützte Bäume. Die Bäume stehen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen (Biotoptyp 8.1) der Hanglage im Süden.

Geschützt gemäß der Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mind. ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Es handelt sich bei dem Baumbestand auf dem Gelände überwiegend um Ahorn (6), Hainbuche (1), Eiche (1), Esche (1), Platane (1) und Vogelkirsche (1). Die Bäume wurden nach Standort eingemessen, unter Angabe von Stammumfang und Kronendurchmesser. Sie sind mit Angabe der Baumart in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und im Plan – Ausgangszustand (Nr. 801-01) in der Anlage dargestellt.

Durch die geplante Neunutzung gehen Bäume verloren, da sie in den zukünftigen Baufeldern stehen. Ein Erhalt von Bäumen (5 Bäume) ist südlich der geplanten

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 38

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vorlage Nr.: 20090504

Wohnbebauung in den zukünftigen Gärten möglich, weiterhin an der westlichen Grundstücksgrenze (1 Baum). Ein Teil der zu erhaltenden Bäume ist prinzipiell durch die Neubauarbeiten gefährdet. Es können sich Beeinträchtigungen der Kronen während der Bauarbeiten vor allem durch Baumaschinen ergeben. Zum anderen führen Neuversiegelungen in den Wurzelbereichen zu Verletzungen und Verlust der Wurzeln, aber auch zu langfristigen Einschränkungen der Nährstoff- und Wasserversorgung der Bäume. Es sind daher Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen.

Insgesamt können 6 Bäume erhalten werden, 5 Bäume gehen verloren. Es sind 7 Ersatzbäume zu pflanzen, bzw. soweit nicht möglich sind entsprechend Ausgleichszahlungen zu leisten. Sollten weitere Bäume nicht erhalten werden können, so sind Ersatzpflanzungen entsprechend der in Klammern gesetzten Anzahl vorzunehmen.

Baumnummer s. Plan 801-01	Baumart		Umfang [m]	Kronendurchmesser [m]	Erhaltungsmöglichkeit	notwend. Ersatzbäume
1	Platane	Platanus acerif.	0,60/1	10,00	nein	2
2	Eiche	Quercus spec.	0,70/0,90	8,00	nein	2
3	Ahorn	Acer spec.	0,95	8,00	nein	1
4	Hainbuche	Carpinus betulus	1	6,00	nein	1
5	Vogelkirsche	Prunus avium	1,35	8,00	nein	1
6	Ahorn	Acer spec.	1	12,00	ja	(1)
7	Ahorn	Acer spec.	0,95	10,00	ja	(1)
8	Esche	Fraxinus excelsior	0,95	8,00	ja	(1)
9	Ahorn	Acer spec.	0,90	8,00	ja	(1)
10	Ahorn	Acer spec.	0,95	8,00	ja	(1)
11	Ahorn	Acer spec.	0,80/0,60/1	12,00	ja	(2)
Erhalt:					6	
Verlust:					5	
Ersatz:						7

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Tierarten

Faunistische Kartierungen bzw. Angaben zur Tierwelt liegen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vor.

Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten. Für die **Tierarten** stellt die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Informationen im Internet zur Verfügung. Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten sind entsprechend der vorkommenden Biotope für das betreffende Messtischblatt zusammengestellt. Der Ortsteil Bochum-Stiepel mit dem Plangebiet zwischen der Kernader Straße im Norden und dem Kalkampsweg im Süden liegt im Bereich des Messtischblatts 4509.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

Die Artenauswahl für eine Betrachtung kann reduziert werden, indem die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugrunde gelegt werden. In diesem Fall sind Kleingehölze, Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen relevant.

Die nachfolgende Tabelle weist potentielle Vorkommen von 7 Säugetierarten (7 Fledermausarten), 3 Amphibienarten, 1 Reptilienart und 22 Vogelarten aus.

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4509						
Gruppe	Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Kleingehölz	Garten
Säugetiere	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	G	X	XX
	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	U	WS/WQ	X
	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	U	X/WS/WQ	X
	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	G	X	(X)
	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	G	X	X
	Zweifarbfl. Fledermaus	Art vorhanden	G	G	(X)	X
	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	G	XX	XX
Amphibien	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U	U		X
	Kammolch	Art vorhanden	G	U	X	(X)
	Kreuzkröte	Art vorhanden	U	U		XX
Reptilien	Zauneidechse	Art vorhanden	G-	G-	X	X
Vögel	Baumfalke	sicher brütend	U	U	X	
	Eisvogel	sicher brütend	G	G		(X)
	Erlenzeisig	sicher brütend	G	G	X	
	Feldschwirl	sicher brütend	G	G	XX	
	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	U-	X	X
	Graureiher	sicher brütend	G	G	X	X
	Grünspecht	sicher brütend	G	G	X	X
	Habicht	sicher brütend	G	G	X	X
	Kleinspecht	sicher brütend	G	G	X	X
	Kormoran	sicher brütend	G	G	X	
	Mäusebussard	sicher brütend	G	G	X	
	Nachtigall	sicher brütend	G	G	XX	X
	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	G-		X
	Rebhuhn	sicher brütend	U	U		X
	Schleiereule	sicher brütend	G	G	X	X
	Schwarzspecht	sicher brütend	G	G	X	
	Sperber	sicher brütend	G	G	X	X
	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	U	XX	X
	Teichhuhn	sicher brütend	G	G	X	X
	Turmfalke	sicher brütend	G	G	X	X
	Waldkauz	sicher brütend	G	G	X	X
	Waldohreule	sicher brütend	G	G	XX	X

Zeichenerklärung:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (17 95)	

G / G-	günstig / günstig, sich verschlechternd
U / U- / U+	ungünstig / ungünstig, sich verschlechternd / ungünstig, sich verbessernd
X	Vorkommen
XX	Hauptvorkommen
(X)	potentielles Vorkommen
WS / (WS)	Wochenstube / Wochenstube, potentielles Vorkommen
WQ / (WQ)	Winterquartier / Winterquartier, potentielles Vorkommen
ZQ	Zwischenquartier

Nach Auswertung der Lebensraumansprüche kann die Zahl nochmals reduziert werden. Ausschlaggebend hierfür sind die Lage innerhalb der Siedlungsfläche, die Kleinflächigkeit und die Ausprägung der Biotoptypen. Vernetzungsfunktionen vor allem der südlichen Gehölzstrukturen mit der Umgebung sind gegeben.

Es sind keine Lebensräume und geeignete Laichgewässer im Planbereich und im näheren Umfeld vorhanden. Die Gruppe der Amphibien und Reptilien kann aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet und im näheren Umfeld ausgeschlossen werden.

Für folgende, in der Liste angegebenen Greifvögel ist das Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Größe der Grünstrukturen nicht relevant, da es allenfalls als kleiner Teil des Gesamtlebensraumes zu sehen ist: Baumfalke, Habicht, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke. Sie haben Jagdreviere bis zu 1,5 km². Nicht zu erwarten ist das Vorkommen von Eulenvögeln (Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz, Waldohreule), da die vorkommenden Biotoptypen zu kleinflächig sind und das Umfeld aufgrund der Bebauung nicht für die Jagd zu nutzen ist.

Für Spechte (hier: Grünspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht) sind alte Bäume mit entspr. Faulstellen und abgestorbenen Ästen zum Bau von Bruthöhlen interessant. Der Baumbestand im Planbereich weist nicht das entspr. Alter bzw. die entspr. Ausprägung auf. Ein Teil des Bestandes kann erhalten werden (5 Bäume von 11).

Vogelarten, die an Gewässer gebunden sind oder die großflächige Kulturlandschaftsbiotope oder landwirtschaftliche Nutzung bedürfen, können ebenfalls ausgeschlossen werden: Graureiher, Eisvogel, Erlenzeisig, Feldschwirl, Kormoran, Rauchschwalbe, Rebhuhn und Teichhuhn.

Gartenrotschwanz und Nachtigall sind nicht grundsätzlich auszuschließen, es liegen keine konkreten Hinweise auf Brutstandorte vor. Die südlichen Gehölzstrukturen können Funktion als potentieller Lebensraum haben, dieser Bereich bleibt erhalten. Wesentliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten sind daher nicht gegeben.

Vogelarten, die als „Allerweltsvogelarten“ zu bezeichnen sind, stehen ebenfalls unter Schutz, da sich der Schutzstatus auf alle europäischen Vogelarten bezieht. Für sie ist durch das Vorhaben keine Gefährdung gegeben. Die südlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten, Einzelbäume können teilweise erhalten bleiben. Ein Ausweichen der Vögel in

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

benachbarte anthropogen geprägte Freiflächen ist möglich.

Fledermausvorkommen sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Jedoch sind auch hier die Struktur des Gebietes und die innerstädtische Lage zu beachten. Entspr. können die Arten: Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Wasserfledermaus ausgeschlossen werden, da es sich um Waldfledermausarten handelt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann auch die Teichfledermaus ausgeschlossen werden, die eine Gebäudefledermaus ist, die als Lebensraum gewässerreiche, halboffene Landschaften im Tiefland benötigt. Die Breitflügelfledermaus, die Zweifarbfledermaus und die Zwergfledermaus kommen potentiell in Siedlungsbereichen vor. Sie haben Lebensräume von 1,5 bis 4,6 km² und benötigen zur Jagd offene bis halboffene Landschaften. Der Planbereich kann nur einen Teil des Gesamtlebensraumes dieser Arten darstellen. Durch die Neunutzung wird sich der Baumbestand reduzieren, jedoch bleiben die südlichen Gehölzstrukturen erhalten, Biotopstrukturen entstehen in den Gärten neu.

Wesentliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind daher nicht gegeben.

Pflanzenarten

Floristische Kartierungen liegen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vor.

Im Fundortkataster der LANUV ist kein Vorkommen von **planungsrelevanten Pflanzenarten** dargestellt. Bei der Begehung des Gebietes wurde keine dieser Arten gefunden.

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (Teilbereiche A und B)	6.000 m ²	100 %
Teilbereich A	3.750 m ²	62 %
Teilbereich B	2.250 m ²	38 %
davon:		
Sondergebiet (Teilbereich A)	3.039 m ²	51 %
Private Verkehrsfläche (GFL, Teilbereich A)	698 m ²	12 %
Versorgungsfläche (Teilbereich A)	13 m ²	- %
Reines Wohngebiet (Teilbereich B)	1.387 m ²	23 %
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Teilbereich B)	729 m ²	12 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Kalkampsweg (Teilbereich B)	134 m ²	2 %

11. Kosten

Mit der Realisierung des Vorhabens werden der Stadt Bochum keine Investitionskosten entstehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20090504

Stadtamt 61 31 (17 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12. Gutachten

- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 867 -Mittelstiepel- Allgemeine Vorprüfung lt. UVPG, Coesfeld, Juli 2008
- Junker und Kruse: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Dortmund, November 2006
- SvB stadtverkehrbochum: Gutachterliche Stellungnahme zur Lärmbelastung zum Bebauungsplan Nr. 867 -Mittelstiepel-, Bochum, Februar 2009

Dortmund, 19.02.2009

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - Fax: (0231) 55 71 14 99