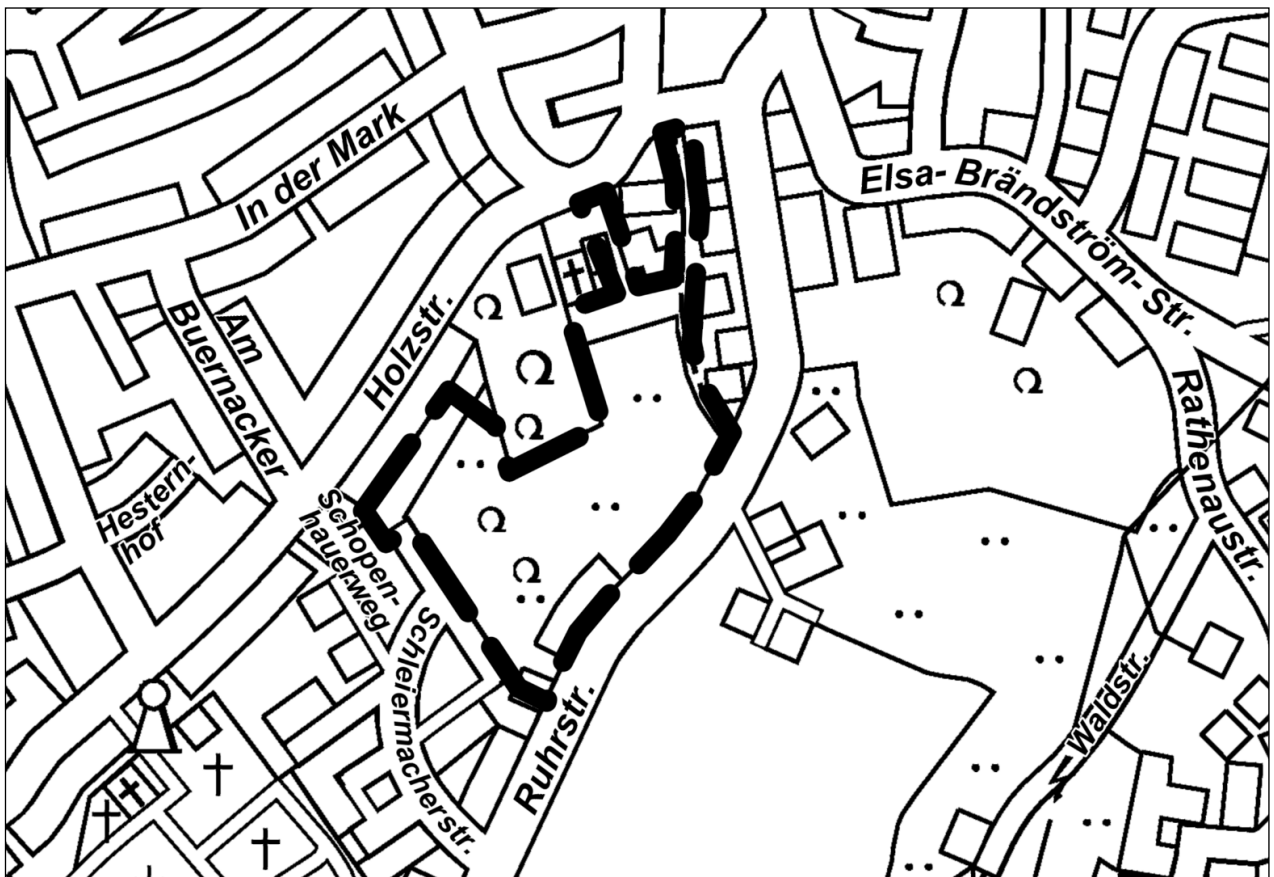


Bebauungsplan Nr. 874 - Ruhrstraße -

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

03.05.2016



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

INHALT

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	3
2.1	Verfahrensablauf	3
2.2	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung.....	4
2.3	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung	10
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
3.1	Schutzgut Mensch:	11
3.2	Schutzgut Tier	12
3.3	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.....	12
3.4	Schutzgut Boden	13
3.5	Schutzgut Wasser.....	13
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	13
3.7	Schutzgut Landschaft	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.	Prüfung von Planungsalternativen.....	14

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

In der Vergangenheit gab es bereits vermehrt Anfragen, den Planbereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Lage des Plangebietes ist insbesondere aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Eppendorf geradezu prädestiniert, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen und somit der Bau-landknappheit in Bochum-Eppendorf und damit auch in Bochum-Wattenscheid entgegen zu wirken.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner im Wohnsiedlungsbereich integrierten Lage die Möglichkeit, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot zu schaffen. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken trägt zur Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahl und dauerhaften Bindung der Bewohner an die Stadt Bochum bei.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um das für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung notwendige Baurecht zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von familiengerechter Wohnbebauung im Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung sowohl von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als auch von Geschosswohnungsbau vorgesehen.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 874 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.12.2007 gefasst. Mit Beschluss vom 02.04.2008 wurde das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Im Bebauungsplanverfahren und im Rahmen der Beschlussfassung der Umlegungsanordnung wurde die Einbeziehung der nordwestlich des Plangebietes Richtung Holzstraße liegenden Grundstücke angeregt. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 24.02.2009 beschlossen. Die Neueinleitung des Umlegungsverfahrens hat der Umlegungsausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2009 beschlossen.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt wurde im Zeitraum vom 03.09.2009 bis zum 01.10.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 08.09.2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.09.2009.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung in der Zeit vom 24.06 - 01.08 und 11.08.- 11.09.2014 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte jeweils parallel. Die kurz aufeinander folgenden Auslegungszeiträume waren erforderlich, weil eine Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes formelle Auswirkungen auf die öffentliche Bekanntmachung hat, die beim ersten Auslegungszeitraum nicht berücksichtigt wurden. Die Veröffentlichung musste daher an das geänderte Verwaltungsverfahrensgesetz angepasst werden, um die Rechtmäßigkeit der öffentlichen Auslegung zu gewährleisten.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung sollten die Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Bochum erfolgen. Ein zwischenzeitlich ergangenes Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster, macht aber die konkrete Zuordnung von Ausgleichflächen zum Eingriff verursachenden Bebauungsplan erforderlich. Durch diese Vorgabe wurden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 874 mit in das Planverfahren einbezogen. Hierdurch wurde die Fassung eines erneuten Auslegungsbeschlusses erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls eine ausführlichere Begründung der Inanspruchnahme des Freiraumes. Dies wurde aufgrund der Novellierung des BauGB erforderlich. Zusätzlich wurden einige Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen und der Umweltbericht überarbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.12.2015 – 03.02.2016.

Zum Satzungsbeschluss musste im Wesentlichen die Ausgleichsmaßnahmen an die Vorgaben eines Leitungsträgers angepasst werden, da eine Ferngasleitung diese Fläche kreuzt. Hierdurch bedingt musste der landschaftspflegerische Begleitplan ebenfalls auf diese geänderten Maßnahmen abgestimmt werden. Ansonsten erfolgten geringfügige Anpassungen bzw. Änderungen, die die Grundzüge der nicht berühren.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung

Kein Baustellenverkehr durch die Schleiermacherstraße

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen Belastungen durch die Aufbereitung des Grundstückes und den Baubetrieb für die Anlage neuer Straßen und Gebäude einher. Wie bei anderen Bauvorhaben auch, gelten für Baumaßnahmen grundsätzliche Anforderungen an die Baustelleneinrichtungen und den Baubetrieb, mit denen eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch Lärm und Staub so gering wie möglich gehalten werden soll. Es darf unterstellt werden, dass dies durch ein professionelles Baustellenmanagement unterstützt wird. Baustellenverkehr führt zu Unannehmlichkeiten, die bei jedem Bauantrag, bei jedem Baugesuch natürlich auftreten. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen hingenommen werden. Dieser Aspekt darf nicht dazu führen, dass eine Bebauung verhindert werden kann.

Keine Nutzung der Schleiermacherstraße durch Baufahrzeuge

Wann und mit welcher Logistik die Erschließung im Plangebiet realisiert wird kann der Bebauungsplan nicht festsetzen. Die Sperrung einer Straße ist nicht im Bebauungsplan zu regeln, wird aber nur in Ausnahmefällen von der Straßenverkehrsbehörde auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung angeordnet.

Beweissicherung für die Schleiermacherstraße vor Baubeginn

Es ist rechtlich nicht möglich, ein Beweissicherungsverfahren im Bebauungsplan festzusetzen. Ein Beweissicherungsverfahren kann durch ein Gericht, aber auch durch einen privaten Auftraggeber beauftragt werden und ist ein privatrechtlicher Vorgang.

Sackgassenregelung für die Schleiermacherstraße/Abwicklung des Straßenverkehrs überwiegend über die Ruhrstraße

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine 7,50 m breite von der Ruhrstraße zur Schleiermacherstraße hin verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße A). Von dieser HAUPTerschließung zweigt eine 6,50 m breite Stichstraße (Planstraße C) ab, die den nordöstlichen Teil des Plangebietes erschließt. Der westliche Bereich wird über eine Ringerschließung (Planstraße B), die zu einer Platzbildung führt, angebunden. Es ist davon auszugehen, dass diese Straßenflächen überwiegend von den Anliegern genutzt werden, da sie für gebietsfremden Durchgangsverkehr nur einen Umweg darstellen. Eine ausschließliche Anbindung des Plangebietes an die Ruhrstraße ist aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der neuen Wohneinheiten aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll.

Anbindung an die Ruhrstraße ist ein Gefahrenpunkt

Die verkehrstechnische Anbindung an die Ruhrstraße ist unter dem Gesichtspunkt der geplanten städtebaulichen Struktur und einer vorteilhaften städtebaulichen Überplanung der Fläche erfolgt. Die Aspekte der Verkehrssicherheit wurden bei der Verkehrsplanung berücksichtigt.

Kreisverkehr „Eppendorfer Denkmal“ ist aufgrund des zusätzlichen Verkehrs unerlässlich

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden aber die Auswirkungen der Planung und erforderliche Anpassungen im Umfeld des Plangebietes mit betrachtet. Für eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in Eppendorf gibt es keine Hinweise. Damit wird eine Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur, die durch der Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen würde, nicht erforderlich.

Fehlende Parkplätze an der Ruhrstraße

Das Plangebiet wird zwar erschließungstechnisch an die Ruhrstraße angebunden, der Ausbau der Ruhrstraße ist, abgesehen von einer geringfügigen Änderung aufgrund der vorliegenden Radwegeplanung, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Planung von Stellplätzen entlang der Ruhrstraße ist daher ebenfalls nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens. Zum Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum im Bebauungsplangebiet ist Folgendes anzumerken: Der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum ist abhängig von der Anzahl der realisierten Wohneinheiten. Bei der Konzeption des Plangebietes ist von 100 neuen Wohneinheiten ausgegangen worden. Hierfür wären 10 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die konkrete Ausbauplanung für die Straße wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Im Rahmen von Vorplanungen konnte aber ermittelt werden, dass durch das großzügig vorgesehene Erschließungssystem deutlich mehr Stellplätze (mindestens 20) im öffentlichen Straßenraum realisierbar sind. Damit wird das Wohngebiet relativ komfortabel mit öffentlichen Stellplätzen ausgestattet sein.

Festsetzung eines Reinen Wohngebietes

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem ist die Festsetzung konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Bei Neuplanungen müssen Wohngebiete generell sachgerecht in das Stadtgefüge eingepasst werden. Ein Reines Wohngebiet wird u.a. geprägt durch besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe, die zu seinem dauerhaft zu gewährleistenden Gebietscharakter beiträgt. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet nicht der städtebauliche Charakter eines Reinen Wohngebietes, auch wenn nicht in allen Teilen alle in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Reine Wohngebiete dienen in erster Linie dem Wohnen. Andere, in geringem Umfang zulässige Nutzungen müssen sich nach ihrem städtebaulichen Gewicht und ihren Auswirkungen der Wohnnutzung deutlich unterordnen und sind so nur ausnahmsweise zulässig. Schon geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter unvereinbar, da in einem Reinen Wohngebiet durch die Planung eine besondere Wohnruhe garantiert wird. In Allgemeinen Wohngebieten ist ein breiteres Spektrum an Nichtwohnnutzungen denkbar (z.B. freiberuflich tätige Betriebe), was eine Nutzungsmischung insoweit zulässt, wie sie das Wohnen nicht stört.

Hinweis auf die hydraulische Überlastung des Kanals in der Ruhrstraße

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt, das die Entwässerung des neuen Baugebietes in verschiedenen Varianten untersucht hat. Da gemäß Zentralabwasserplan alle vorhandenen Mischwasserkanäle im Bereich der Ruhrstraße hydraulisch überlastet sind, basierten alle Varianten auf eine Entwässerung des Plangebietes in Richtung Norden (Holzstraße). Das anfallende Regenwasser soll über einen Ablaufkanal mit Regenwasserrückhaltung im Plangebiet zum Eppendorfer Graben abgeleitet werden. Nur die

beiden Grundstücke, die direkt an der Ruhrstraße liegen, können, infolge der Höhenlage des Kanalnetzes, mit ihrem Schmutzwasser direkt an das vorhandene Kanalnetz Ruhrstraße angeschlossen werden.

Erhalt der Grün- und Pflanzenwelt

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von familiengerechter Wohnbebauung im Plangebiet. Dies ist konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt. Die Lage des Plangebietes ist, insbesondere aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Eppendorf, geradezu prädestiniert, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen und somit der Baulandknappheit in Eppendorf entgegen zu wirken. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner im Wohnsiedlungsbereich integrierten Lage die Möglichkeit, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot zu schaffen. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken trägt zur Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahl und dauerhaften Bindung der Bewohner an die Stadt Bochum bei.

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben und die Auswirkungen wurden im Umweltbericht bewertet. Die verursachten Eingriffe in die Pflanzenwelt wurden auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt und werden kompensiert, sodass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen alle erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen ausgeglichen sind. Zur Erfassung der Tierwelt wurden Untersuchungen der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Durch die Planung werden keine Verbotsbestandteile nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

Durch Umsetzung der Maßnahme geht grundsätzlich Lebensraum für heimische Tierarten verloren, die gegebenenfalls ihr Brut- und Aufenthalts- oder Jagdquartier verlagern müssen. Da sich nördlich an das Plangebiet eine Waldfläche und südlich an das Plangebiet offene Landschaft anschließt, werden diese Auswirkungen als hinnehmbar eingestuft.

Erhalt der Grünfläche

Alternativ zu Wohnbauflächen in der Nähe von Siedlungsschwerpunkten würde eine Zersiedlung der Landschaft erfolgen. Es sollen aber kompakte Wohnbauflächen und zusammenhängende Grünflächen entstehen.

Erweiterung des Plangebietes um die Waldfläche an der Holzstraße

Es ist nicht erforderlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die private Waldfläche an der Holzstraße zu erweitern, da weder die entwässerungstechnische noch die fußläufige Erschließung des Plangebietes über diesen Bereich erfolgen soll. Es wird nicht in den Bereich der Waldfläche eingegriffen und es ergeben sich damit keine Änderungen. Der Wald hat eine besondere Sicht-, Klima- und Immissionsschutzfunktion und dient als verbindende Flur für wandernde Tiere und Pflanzen. Im Bebauungsplan wird eine Waldabstandsfläche zum Schutz des Waldes festgesetzt.

Planung alternativer Wohnformen

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung sowohl von Einfamilienhäusern, aber auch von Geschosswohnungsbau fest. Die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen im Plangebiet ist wünschenswert. Die Stadt Bochum kann mit diesem Bebauungsplan lediglich die Voraussetzung für unterschiedliche Wohnformen schaffen. Da sie selber aber nicht als Investor auftreten wird, steht die Realisierung in unmittelbarer Abhängigkeit zur Nachfrage und dem Interesse möglicher Investoren und der Eigentümer.

Vermeidung von hoher baulicher Dichte/Forderung nach qualitätsvoller Architektur

Die bauliche Dichte eines neuen Wohngebietes wird über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für die Vorstellungen der Grundstückseigentümer lässt. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 liegt im

Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Somit ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Qualitätsvolle Architektur lässt sich nur bedingt über Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erreichen, sondern ist in erster Linie vom Bauherren und Architekten abhängig.

Forderung nach einem an die Waldfläche anschließendem Grüngürtel

Das städtebauliche Konzept sieht eine durchgehende Erschließung von der Ruhrstraße zur Schleiermacherstraße über die Planstraße A vor. Von dieser Haupteerschließung zweigt eine Stichstraße (Planstraße C) ab, die den nordöstlichen Teil des Plangebietes erschließt. Der westliche Bereich wird über Ringerschließung (Planstraße B), die zu einer Platzbildung führt, angebunden.

Entsprechend der Grundstruktur des Erschließungssystems ist das Bebauungskonzept in drei Bereiche gegliedert: Entlang der Ruhrstraße und im Gabelungsbereich der Planstraßen A und C ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. Entlang der Planstraße C sind Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Wohnformen möglich. Für den westlichen Teil des Plangebietes ist ein Platz vorgesehen, der von Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) umgeben ist. Der Platz wird als öffentlicher Raum ausgebildet und bietet aufgrund seiner Größe u.a. Fläche für einen Kinderspielplatz. Ein Grüngürtel, der sich von der Holzstraße bis hin zur Ruhrstraße zieht ist nicht vorgesehen und würde der vorgesehenen städtebaulichen Struktur widersprechen.

Vermarktung der Grundstücke vorzugsweise an finanzschwache Familien

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung sowohl von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser), aber auch von Geschosswohnungsbau fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die die Errichtung der drei genannten Einfamilienhaustypen ermöglichen, ohne Reduzierung auf nur einzelne Segmente vorzunehmen. Damit sind eine größere Flexibilität und eine markt- und nachfragegerechte Schaffung von Wohnraum im Einfamilienhaussegment möglich. Auf die Vergabe der Grundstücke hat die Stadt Bochum kaum Einfluss, da sie selber nicht als Investor auftreten wird und sich nur eine kleine Teilfläche in ihrem Eigentum befindet. Die Vergabeentscheidung liegt in erster Linie bei den privaten Grundstückseigentümern bzw. beim zukünftigen Investor.

Bebauungsreihe im Nordwesten des Plangebietes hat eine nachteilige Ausrichtung

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet, sodass unterschiedliche Ausrichtungen der Bebauung ermöglicht werden.

Hinweis auf unbezahlbare Grundstücke wegen der Größe

Der Bebauungsplan setzt nur die Baugrenzen, jedoch nicht die Grundstücksgrenzen (und damit auch die Grundstücksgrößen) fest; dies erfolgt erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens in Absprache mit den Eigentümern.

Grundstückseigentümer dürfen nicht an den Kosten für den Spielplatz beteiligt werden

Eine Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Bodenordnungsverfahren, das u.a. auf dem Solidaritätsprinzip beruht. Das heißt, die Kosten für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen müssen zu gleichen Anteilen von allen betroffenen Grundstückseigentümern aufgebracht werden.

Die Größe des Platzes ergibt sich durch das zugrunde liegende städtebauliche Konzept. Gerade diese Platzgestaltung gibt dem Wohngebiet seinen individuellen Charakter und eine besondere städtebauliche Qualität. Bei der Größe des neuen Baugebietes und der damit verbundenen Anzahl von Wohneinheiten ist die Nutzung zu Spielzwecken sinnvoll. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche kann ein Kinderspielplatz errichtet werden, es ist aber ebenso eine Nutzung als naturnahe Spielfläche denkbar. Ob und in welchem Umfang diese

Fläche von außerhalb des Plangebietes wohnenden Kindern genutzt wird kann nicht prognostiziert werden.

Bemängelung des Erschließungssystems (schlecht erschlossene Grundstücke, Grundstücke sind in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt)

Für das Plangebiet ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt. Dem städtebaulichen Konzept liegt folgendes Erschließungskonzept zugrunde: Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine von der Ruhrstraße zur Schleiermacherstraße hin verlaufende Planstraße A. Der östliche Bereich ist durch die klare Figur einer Gabelung der Planstraßen A und C geprägt, an deren Ästen straßenbegleitende Einfamilienhäuser unterschiedlicher Haustypen angeordnet sind. Für den westlichen Teil des Plangebietes ist ein Platz vorgesehen, der von Einfamilienhausbebauung umgeben ist. Der Bebauungsplanentwurf (mit der zugrunde liegenden Erschließungsstruktur) ist durch politische Gremien der Stadt Bochum in der vorliegenden Form beschlossen worden.

Das Erschließungskonzept ermöglicht die Erschließung aller im städtebaulichen Konzept dargestellten Grundstücke. Einige Grundstücke an den Randbereichen des Platzes sind nicht direkt an die öffentliche Straße angebunden, sondern sind über von dieser abzweigenden privaten Erschließungsflächen angeschlossen. Diese in Wohngebieten häufig zu findende Erschließungsform über Privatflächen führt zu Grundstücken, die etwas abseits der allgemeinen Erschließung liegen und aufgrund dieser „ruhigeren“ Lage durchaus einen Standortvorteil haben. Grundstückszuschnitte liegen zwar dem städtebaulichen Entwurf zugrunde, werden aber nicht im Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan setzt nur die Baugrenzen, jedoch nicht die Grundstücksgrenzen (und damit auch die Grundstücksgößen) fest; dies erfolgt erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens in Absprache mit den Eigentümern.

Ein städtebauliches Konzept, bei dem sich die Bebauung entlang der Straße ausrichtet, führt zwangsläufig dazu, dass nicht alle Flächen nach der Nord-Südorientierung ausgerichtet sind. Durch eine angepasste Grundrissplanung lässt sich jedoch dieser vermeintliche Nachteil ausgleichen.

Festsetzungen zum Dach werden bemängelt

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild des neuen Wohnquartiers und dessen Umgebung. Form, Stellung und Anordnung von Dächern verleihen einem Gebiet oftmals seinen Charakter und seine Unverwechselbarkeit. Dächer sind wesentlich an der Gestaltung des Stadtraumes beteiligt; zur Homogenität eines Bereiches tragen im Wesentlichen Dachform und -stellung bei. Die Form des Daches ist nicht nur aus der Distanz zu erkennen, sondern zeigt sich ebenfalls bei der Betrachtung aus der Nähe. Um diesem Aspekt im Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan einzelne Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Von der Dachform und dem sich daraus ergebenden Typus der Architektur geht eine besonders prägende Wirkung für das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Insbesondere für den im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Platzbereich ist eine einheitliche Dachform von Bedeutung. Dieser Platz prägt die neu zu schaffende Siedlungsstruktur erheblich, weil er die Individualität der Siedlung widerspiegelt. Aus diesem Grunde ist eine einheitliche Dachform, insbesondere um den Platz herum, von großer Bedeutung.

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, wird für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen die gebräuchlichste Form aller im Einfamilienhausbau verwendeten Dachformen, das Satteldach, zugelassen. Das Satteldach ist eine Dachform, die sich über Jahrhunderte bewährt hat und bis heute eine breite Verwendung findet. Die Ursachen hierfür liegen u.a. darin, dass die äußere Form eines Satteldachhauses den allgemeinen Vorstellungen vom Aussehen eines Hauses entspricht. Das einfache Konstruktionsprinzip bringt viele Vorteile. Komplizierte Konstruktionsdetails sind nicht erforderlich. Das hat zur Folge, dass

ein Satteldach seltener Schäden aufweist und daher weniger häufig repariert werden muss, aber auch seine Errichtung günstiger ist. Außerdem ermöglicht die Satteldachform die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, die nicht zwingend zeitgleich mit der Errichtung des Hauses erfolgen muss. Satteldächer bieten daher die Möglichkeit zu größerer Flexibilität aber auch zu einer geringeren Inanspruchnahme der Grundstücksfläche, da die gewünschte Wohnfläche auf einer kleineren Grundstücksfläche realisiert werden kann. Damit trägt diese Festsetzung auch zu einer geringeren Inanspruchnahme des Bodens bei.

Die Alternative, die Festsetzung des Flachdaches als zulässige Dachform, wurde aus den bereits dargestellten Gründen verworfen. Außerdem ist die Errichtung eines Flachdaches teurer, als eine Satteldachkonstruktion. Das wichtigste bei einem Flachdach ist die fachgerechte und professionelle Abdeckung, da z.B. Risse in der Folie zu undichten Stellen und damit zu einer Gefährdung der umliegenden Bausubstanz führen. Hierzu kommen verstärkt Kosten für Kontroll- und eventuell anstehende Sanierungsmaßnahmen hinzu. Die zwingende Festsetzung von Flachdächern im gesamten Wohngebiet bzw. um den Platzbereich herum wurde daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzwürdiger Boden sollte nicht in Anspruch genommen werden

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung versiegelter Flächen berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden durch Maßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes kompensiert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 mussten die Belange des Bodens (der Umwelt) mit den Belangen der Wohnraumversorgung gegeneinander abgewogen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte umfasst, stehen die verschiedenen Belange - Wohnen, Wirtschaft, Freiraum - gleichberechtigt nebeneinander. Bei den sich im dicht besiedelten Ballungsraum zwangsläufig ergebenden Nutzungskonkurrenzen ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang eingeräumt wird. In diesem Fall wird dem Belang der Stadtentwicklung durch die Schaffung von Wohnbauland der Vorrang eingeräumt. Dies geschieht insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass zur Kompensation des verursachten Eingriffs Maßnahmen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Es liegt keine konkrete Berechnung für die öffentlichen Parkflächen vor

Bei der Konzeption des Planbereichs ist für die Baugebiete im Einfamilienhausbereich von zwei Stellplätzen je Wohngebäude ausgegangen worden. Dies wird z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Zufahrtsbereich vor der Garage ermöglicht.

Für die Mehrfamilienhausbereiche ist der Umfang der erforderlichen Stellplätze bisher nicht zu ermitteln, da keine konkreten Planungen für die Nutzung dieser Flächen vorliegen. Aus diesem Grunde muss die Art und Anordnung der Stellplätze offen gehalten werden. Es besteht die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr weitgehend in Tiefgaragen unterzubringen, oder oberirdisch anzulegen. Dies hängt insbesondere von der Dichte der zukünftigen Bebauung ab.

Damit wird dem von der Stadt Bochum geforderten Stellplatznachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit mehr als genügt.

Der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum ist abhängig von der Anzahl der realisierten Wohneinheiten. Bei der Konzeption des Plangebietes ist von 100 neuen Wohneinheiten ausgegangen worden. Hierfür wären 10 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die konkrete Ausbauplanung für die Straße wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Im Rahmen von Vorplanungen konnte aber ermittelt werden, dass durch das großzügig vorgesehene Erschließungssystem deutlich mehr Stellplätze (mindestens 20) im öffentlichen Straßenraum realisierbar sind. Damit wird das Wohngebiet relativ komfortabel mit öffentlichen Stellplätzen ausgestattet sein.

Negative Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz werden befürchtet (Rückstau auf der Ruhrstraße durch Linksabbieger)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 wurden die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die neu entstehenden

Wohneinheiten keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr der Ruhrstraße haben. Eine Linksabbiegespur zur Verbesserung des Verkehrsflusses ist daher nicht erforderlich.

Die Mehrfamilienhäuser an der Ruhrstraße fügen sich nicht ein und haben negative Auswirkungen auf die Besonnung der Einfamilienhäuser

Die vorhandene bauliche Struktur an der Ruhrstraße ist als nicht einheitlich einzustufen. Vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern ist ein breites Spektrum an Gebäudehöhen zu finden. Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser sind an der Ruhrstraße Nr. 71 zu finden und schließen damit unmittelbar an das Plangebiet an. Die Gebäude dieser Höhe stehen damit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanbereich. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 ist ein solartechnisches Gutachten erstellt worden. Bei der in diesem Zusammenhang erstellten Berechnung ist von einer Gebäudehöhe bis zu vier Geschossen für die geplanten Mehrfamilienhäuser an der Ruhrstraße ausgegangen worden. Negative Auswirkungen auf die geplanten angrenzenden neuen Einfamilienhäuser im Hinblick auf die Belichtung/Besonnung sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht ermittelt worden.

Baugrenze für das Grundstück Holzstraße 30 sollte zur besseren Bebaubarkeit erweitert werden

Für das potentiell neue Grundstück bestehen deutliche Einschränkungen der Bebaubarkeit durch die Waldabstandsfläche. In dem Bereich der Waldabstandsfläche befinden sich aber hier bereits zwei Gebäude (Holzstraße 28a und 30a). Da bereits heute erhöhte Sicherheitsvorkehrungen des Waldbesitzers im Hinblick auf die bestehende Bebauung erforderlich sind, verschlechtert sich die Situation durch eine Anpassung der Baugrenzen an die bestehende Bebauung nicht. Die Baugrenze wird daher geringfügig angepasst.

2.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung

Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

Sachverständiger für Bergbau/Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich (Bezirksregierung Arnsberg)

Durch die Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH wurde im Rahmen einer bergschadenstechnischen Gefahrenanalyse eine Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau erstellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgt eine bergbauliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Ersatzaufforstung für Waldfläche im Verhältnis 1:1 erforderlich (Untere Forstbehörde)

Im Rahmen der außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1.

Forstliche Maßnahme ist in die Begründung aufzunehmen (Untere Forstbehörde)

Begründung wurde ergänzt.

20 m Abstand der Bebauung zum Wald an der Holzstraße erforderlich (Untere Forstbehörde)

Das Baukonzept wurde überarbeitet. Die Baugrenzen berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand von 20 m. Hiervon weicht lediglich eine Baugrenze im Bereich der Bebauung zur Holzstraße hin ab. An dieser Stelle ist aber heute bereits eine Bebauung vorhanden und die Unterschreitung des 20-Meter-Abstandes ist nur geringfügig.

Schutzgut Pflanzen ist im Umweltbericht zu ergänzen (Untere Forstbehörde)

Der Umweltbericht wurde um ein Kapitel zum Schutzgut Pflanzen ergänzt.

Einschränkung des westlich des Plangebietes liegenden Bauernhofes durch heranrückende Wohnbebauung (Umweltamt Hagen)

Im Bereich der Ruhrstraße ist bereits heute Wohnbebauung vorhanden, die Konflikte mit gegebenenfalls auftretenden Geruchsimmissionen hervorrufen kann. Die Schaffung eines neuen Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 trägt daher nicht zu einer Verschlechterung der Situation für den landwirtschaftlichen Betrieb bei.

Bodendenkmalpflegerischer Hinweis fehlt; Planung tangiert den mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Ortskern von Eppendorf (LWL-Archäologie)

Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Standort für eine Trafostation wird benötigt (Stadtwerke Bochum)

Die Transformatorenstation ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß textlicher Festsetzung zulässig.

Querverbindung durch das Regenrückhaltebecken für Versorgungsstrasse (Stadtwerke Bochum)

Aufgrund der geplanten Flutmulde für Starkregenereignisse südlich des Regenrückhaltebeckens ist eine Querung des Regenrückhaltebeckens mit Versorgungsleitungen nicht möglich. Um eine Vernetzung der Versorgungsleitungen dennoch zu ermöglichen, sollen die Leitungen um das Regenrückhaltebecken herum verlegt werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte werden zugunsten der Stadtwerke Bochum im Bebauungsplan festgesetzt.

8 m breiter Streifen entlang der Ruhrstraße soll für Leitungen festgesetzt werden (Stadtwerke Bochum)

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen ist zur Sicherung der Kabeltrasse nicht erforderlich. Die von den Stadtwerken geforderte Fläche für Versorgungszwecke liegt in der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Diese Festsetzung steht den Anforderungen der Stadtwerke nicht entgegen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen.

3.1 Schutzgut Mensch:

Wohnen und Wohnumfeld

Der Bebauungsplan hat positive Auswirkungen auf das Wohnen, da neue Wohnbaufläche an einem attraktiven Standort geschaffen wird. Dadurch wird zum einen der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen, zum anderen werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet.

Die Planung verbessert das Wohnumfeld durch Schaffung bzw. Sicherung von Erschließungsanlagen (planungsrechtlich Sicherung des Fuß- und Radweges, Erschließung des Plangebietes) verbessert ebenfalls die Anbindung der westlich angrenzenden Wohnbebauung an das Nahversorgungszentrum.

Erholung und Freizeit

Dem Eingriff in eine Freizeitfunktion (Verlust von ungestalteter Außenspielfläche) steht auch eine Verbesserung der Freizeitfunktion (Planung einer öffentlichen Grünfläche) gegenüber.

Gesundheit

Durch die geplante Bebauung wird sich die Lärmbelastung durch den Verkehr erhöhen. Durch Schalldämmung der Außenbauteile werden unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der neuen Wohneinheiten vermieden. Für die Außenbereiche und die bestehende Bebauung erfolgt jedoch keine Entlastung. Durch Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h auf der Ruhrstraße könnte dem entgegengewirkt werden. Diese Maßnahme ist jedoch nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umsetzbar.

Bevölkerung insgesamt

Durch die Planung wird die Einwohnerzahl in Eppendorf zunehmen. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Eppendorf werden durch die zusätzlichen Bewohner besser ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

3.2 Schutzgut Tier

Zur Erfassung der Tierwelt in Bezug auf Artenschutz wurden Untersuchungen der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

Planungsrelevante Vogelarten konnten weder 2009 noch 2014 im Gebiet nachgewiesen werden.

Das Plangebiet wird von den planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zur Jagd genutzt. Quartiere wurden nicht festgestellt, allerdings kann für die Bestandsgebäude entlang der Ruhrstraße das Vorhandensein von Gebäudequartieren nicht ausgeschlossen werden. Diese Gebäude werden durch Realisierung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Frühsommer 2009 wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen des Plangebietes vorgenommen. Im Frühsommer 2014 wurde die Kartierung flächendeckend aktualisiert.

Im zentralen Bereich des Plangebietes stockt eine Gehölzfläche die überwiegend aus Birken und Weiden in der Altersstufe "Stangenholz" gebildet wird. Diese Gehölzfläche erstreckt sich auch auf die im westlichen Bereich anschließenden großen Gärten. Im Bereich der Gärten finden sich daneben noch Brachflächen mit unterschiedlichem Alter und sehr extensiv genutzte bzw. verwilderte Gartenflächen. Die Gartenflächen hinter den Häusern entlang der Ruhrstraße sind intensiver genutzt und weisen Rasenflächen und Ziergartenbereiche auf. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes schließt sich an die Gehölzfläche eine extensive Wiesenfläche an, weiter nördlich befinden sich mehrere Gartenparzellen, die als Zier- und Nutzgärten gepflegt werden. Daran schließt sich nach Norden die Katholische Kirchengemeinde mit Kirche, Jugendheim und Kindergarten an. Der Eppendorfer Wald an der Holzstraße gehört nicht zum Plangebiet, er wird überwiegend aus Nadelhölzern mit mittlerem Baumholz gebildet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Bochum erfolgen.

3.4 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich nahezu ausschließlich um Grünflächen bzw. Sukzessionsflächen, die gemäß der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen sind. Naturbelassene Böden sind im Stadtgebiet Bochum selten und, aufgrund ihrer langsamen Entwicklungszeit von einigen hundert Jahren, quasi nicht regenerierbar.

Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit diesen Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Es erfolgt daher eine Kennzeichnung zum Bodenschutz im Bebauungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. offene Bebauung, Grünfläche, Waldabstandsfläche) bewirken die Verminderung von versiegelten Flächen. Damit wird der besonderen Bodenbeschaffenheit zumindest in Teilen entsprochen.

Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet.

Bergbau

Unterhalb des Plangebietes haben umfangreiche Kohlegewinnungsmaßnahmen im Tiefbau stattgefunden. Da es sich bei der betroffenen Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes um bereits bebaute Grundstücke handelt, die nicht mit in den geplanten Bereich für die Neubebauung einbezogen werden, kann auf diese Untersuchungsbohrungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. Für den relevanten Teil des Plangebietes erfolgt daher lediglich eine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Da grundsätzlich im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden muss, erfolgt eine diesbezügliche Kennzeichnung.

3.5 Schutzgut Wasser

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Planung bekannt. Weder Fließ- noch Stillgewässer sind im Plangebiet vorhanden.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Synthetischen Klimafunktionskarte Bochum ist das Bebauungsplangebiet als Klimatop Freilandklima, ein Teil des nördlich angrenzenden Bereiches südlich angrenzend als Klimatop Waldklima eingestuft.

Als Auswirkung der Planung ist der Klimatopwechsel zum Stadtrandklima zu erwarten. Die Planung bedeutet den Verlust von positiv klimawirksamen Flächen (Frisch- und Kaltluftproduktion für die Stadt).

Die Realisierung des Vorhabens - Versiegelung von Flächen, Reduzierung der Durchlüftungsfunktion - hat mit dem Planungsvorhaben unmittelbar verbundene negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Gemindert werden die Auswirkungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Abkehr von flächenintensiven Haustypen, Dachbegrünung, Grünfläche).

Luft

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 874 befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Es wurden auch keine Luftschadstoffberechnungen im Rahmen des Online-

Screenings des Landes NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, LANUV) durchgeführt.

Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost).

Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost sind Belastungskarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub dargestellt. Für das Plangebiet und seine Umgebung sind in beiden Fällen keine Belastungen, die auf Richtwertüberschreitungen hinweisen, verzeichnet.

3.7 Schutzgut Landschaft

Im Vorhabenbereich existieren keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale sowie Biotope.

Das Plangebiet weist insgesamt keine besonders ausgeprägte Stadtbildqualität auf. Durch die Bebauung der bisherigen Freifläche verändert sich das Landschaftsbild zu einer Siedlungsfläche. Es handelt sich nicht um eine Fläche in der freien Landschaft, sondern um eine Lage am Siedlungsrand, die zudem direkt an die Straßenverkehrsfläche der Ruhrstraße angrenzt. Daher wird diese Veränderung durchaus als positiv bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutsame Kulturgüter, wie Baudenkmale sind im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld nicht vorhanden. Bedeutsame Sachgüter, wie z. B. große Ver- und Entsorgungsanlagen oder Rohstofflagerstätten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Planung tangiert den mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Ortskern von Eppendorf. Daher wird ein bodendenkmalpflegerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Alternative Standorte für Wohnbebauung in Bochum-Wattenscheid wurden betrachtet. Zu den einzelnen Wohnbauflächenpotentialen und deren Verfügbarkeit ist folgendes auszuführen:

B-Plan Nr. 852 - Bochumer Straße/Schreiberstraße - :

Die ca. 1,3 ha große Fläche befindet sich in zentraler Lage in Wattenscheid-Mitte. Hier können ca. 40 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment entstehen. Das Planverfahren mit dem sich anschließenden Umlegungsverfahren wurde Ende des Jahres 2014 abgeschlossen. Daher ist eine zeitnahe Realisierung der Bebauung möglich. Die Anzahl dieser Wohneinheiten reicht aber nicht aus, um den Bedarf im Stadtteil Wattenscheid zu decken.

B-Plan Nr. 873 - Hofstraße/Osterfeldstraße -:

Im Stadtteil Wattenscheid-Günnigfeld befindet sich dieses ca. 1,8 ha große Plangebiet. Hier können ca. 40 Einfamilienhaus- Wohneinheiten entstehen. Die Umsetzung der Planung ist problematisch, da die Rahmenbedingungen keine wirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ermöglichen. Daher steht diese sich in Privateigentum befindende Fläche faktisch nicht als Wohnbaupotential zur Verfügung.

B-Plan Nr. 781 - Im Vogelspoth -:

Diese ca. 1,3 ha große potentielle Wohnbaufläche liegt in Wattenscheid-Westenfeld und ist für ca. 40 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich und Geschosswohnungsbau konzipiert. Unter-

schiedliche Nutzungsvorstellungen von Stadt und Privateigentümer führen dazu, dass das Bebauungsplanverfahren nicht weiterbetrieben werden kann. Daher kann auf dieses Wohnraumpotential in absehbarer Zeit ebenfalls nicht zurückgegriffen werden.

B-Plan Nr. 966 - Ruhrstraße Ost -:

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 966 liegt im Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet Nr. 874. Auf der ca. 0,7 ha großen städtischen Fläche können ca. 25 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) und eine Kita realisiert werden. Das Planverfahren wurde im März 2014 eingeleitet, kann zurzeit aber nur sukzessiv weiterbearbeitet werden, weil die Einbeziehung angrenzender privater Grundstücksflächen und die Einleitung eines Umlegungsverfahrens beabsichtigt sind. Die Fläche wird daher eher mittel- bis langfristig für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

B-Plan 874 - Ruhrstraße -:

Für das ebenfalls im Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf ca. 4,1 ha große Plangebiet wird bereits seit Ende des Jahres 2007 das Bebauungsplanverfahren Nr. 874 mit dem Ziel der Realisierung einer Wohnbaufläche für ca. 100 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment betrieben. Durch die Planung wird ein familiengerechtes und zentrumnahes Wohngebiet in Eppendorf entwickelt. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Eppendorf werden durch die zusätzlichen Bewohner besser ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

Eine Besonderheit der Wohnbauflächenpotenziale in Bochum-Wattenscheid liegt darin, dass sie sich überwiegend im Privateigentum befinden.

Die Fläche an der Ruhrstraße eignet sich aufgrund ihrer Lagegunst (räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum Eppendorf und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen) besonders als Wohnbaufläche. Die Darstellung im RFNP hat ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche vorgegeben und eine anderweitige Nutzung für diese Fläche ausgeschlossen. Die Fläche befindet sich ebenfalls überwiegend in Privateigentum. Die Zustimmung der Eigentümer zum Umlegungsverfahren lässt aber im Gegensatz zu den übrigen Flächen eine Bereitschaft der Eigentümer zur baulichen Nutzung erkennen.

Für die Fläche des Bebauungsplanbereiches wurden im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan unterschiedliche Planungskonzepte im Rahmen einer internen Entwurfswerkstatt der Stadt Bochum erarbeitet. Der der frühzeitigen Beteiligung zugrunde liegende Entwurf wurde mehrfach modifiziert, sodass das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept als Ergebnis unterschiedlicher Planungsansätze vorliegt. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen jedoch nicht wesentlich.