

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.

Bebauungsplan Nr. 896 - Ovelackerstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Verkehr und Erschließung
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Bergbau
 - 3.5 Versickerung
 - 3.6 Artenschutz
 - 3.7 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Masterplan Einzelhandel
 - 4.4 Wohnbaulandkonzept
 - 4.5 Landschaftsplan
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.1.5 Verkehrsflächen
 - 7.1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.7 Öffentliche Grünflächen
 - 7.1.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebote
 - 7.1.9 Örtliche Bauvorschriften
 - 7.1.9.1 Dachform/Dachneigung
 - 7.1.9.2 Dacheindeckung

- 7.1.9.3 Dachaufbauten
- 7.1.9.4 Vorgärten
- 7.1.9.5 Einfriedungen
- 7.2 Kennzeichnungen
- 7.2.1 Bergbau
- 7.2.2 Bodenverunreinigung
- 7.3 Hinweise
- 7.3.1 Ausgasungen aus dem Karbongebirge
- 7.3.2 Verkehrslärm
- 7.3.3 Kampfmittelfunde
- 7.3.4 Bodendenkmäler
- 7.3.5 Geothermie
- 7.3.6 Niederschlagsentwässerung

- 8. Umweltbelange**
- 8.1 Freiraumplanerische- und landschaftsrechtliche Sicht
- 8.2 Artenschutz

- 9. Ver- und Entsorgung**
- 9.1 Versorgung des Plangebiets
- 9.2 Energieversorgungskonzept

- 10. Bebauungsplanverfahren**

- 11. Flächenbilanz**

- 12. Kosten**

- 13. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im Bochumer Stadtbezirk Ost, im Stadtteil Langendreer. Es grenzt westlich an die Ovelackerstraße. Weiter nördlich des Plangebiets befindet sich die Hasselbrinkstraße, weiter südlich die Unterstraße und weiter westlich die Dördelstraße.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der ehemalige Kirmesplatz von Langendreer an der Ovelackerstraße wird seit vielen Jahren für diesen Zweck nicht mehr genutzt. Es ist nun geplant, das brach liegende Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Entwicklung des Plangebiets an der Ovelackerstraße ist Bestandteil des beschlossenen „Wohnbaulandkonzepts Bochum“.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung hat der Rat der Stadt Bochum das „Wohnbaulandkonzept Bochum“ am 23.10.2008 beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert zurzeit kein Bebauungsplan. Bislang kann das Gebiet nicht nach § 34 Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt werden, da es sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt, in dem – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich kein Baurecht besteht.

Die Schaffung des nötigen Baurechts zur Realisierung der geplanten Zielsetzung erfordert einen Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebiets.

3. Bestandsanalyse

3.1 Allgemein

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um einen ehemaligen unbebauten Kirmesplatz. Das Plangebiet ist nördlich, westlich und südlich durch umlaufende böschungsartige Grün- und Baumstreifen begrenzt. Die Platzfläche selbst ist eine erhöhte, ebene, geschotterte Freifläche und zu großen Teilen vegetationsfrei. Entlang der Randböschungen verlaufen von Ost nach West zwei Fußpfade, die zusammenlaufen und in einem Trampelpfad münden.

Südlich und östlich außerhalb des Plangebiets befinden sich Wohngebäude. Nördlich und westlich der Plangebietsgrenze schließen sich Grünflächen an.

3.2 Verkehr und Erschließung

Individualverkehr

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar an der Ovelackerstraße in Bochum-Langendreer. Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

Er ist aus dem Innenstadtbereich von Bochum über die Wittener Straße (B 226), die in Langendreer in die Unterstraße übergeht, gut zu erreichen. Östlich des Plangebiets

liegt die Hauptstraße (B 235), die in nördlicher Richtung nach Lütgendortmund und in südlicher Richtung nach Witten führt.

In ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Langendreer.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an der Haupt- und Unterstraße über die Linien 345, 355, 369, 372, 377, 378, 379, NE3 und NE18 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Altlasten

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Das Chemische Untersuchungsamt Bochum hat eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (siehe dazu auch Pkt 7.3.1). Dazu wurden zehn Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden niedergebracht, aus denen Probenmaterial für die chemischen Untersuchungen genommen wurde.

Die untersuchten Mischproben aus den tieferen Bodenzonen zeigen insgesamt keine erhöhten Schadstoffgehalte. Der Oberboden hingegen weist erhöhte Cadmium- und Nickelgehalte auf. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist in Teilbereichen ein Bodenaustausch/ oder -auftrag erforderlich.

3.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Friederica“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Osemund“. Im Bereich der Planfläche ist oberflächennaher Bergbau um das Jahr 1900 umgegangen, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Hinweis für einen alten Tagesbruch vor. Im Bereich des Bebauungsplanes streichen mehrere Flöze aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Standsicherheit der Tagesoberfläche gegeben ist.

Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme veranlasst (siehe dazu auch Pkt. 7.2.1).

3.5 Versickerung

Zur Beurteilung der Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Gutachter beauftragt. Als Ergebnis des Gutachtens bleibt festzuhalten, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens als „schwach durchlässig“ eingestuft wird.

Nördlich und westlich außerhalb des Plangebiets ist die Renaturierung des Bachverlaufes Langendreer (Gewässeroffenlegung) geplant.

Es ist beabsichtigt, die Entwässerung des Oberflächenwassers über ein Trennsystem innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen zu führen und gedrosselt in den geplanten Bachverlauf einzuleiten. Da noch nicht absehbar ist, wann die Renaturierung des Bachverlaufs durchgeführt wird, soll zunächst übergangsweise das gedrosselte Oberflächenwasser an den Mischwasserkanal in der Ovelacker Straße angebunden werden.

3.6 Artenschutz

Da zu artenschutzrechtlichen Belangen in der Stadt Bochum allgemein nur wenig auswertbare Vorinformationen vorliegen, beauftragte die Stadt Bochum die "Biologische Station östliches Ruhrgebiet" mit einer Voruntersuchung des Plangebiets.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen lässt sich festhalten, dass das Gelände des Kirmesplatzes für die Ausbildung einer eigenständigen Lebensgemeinschaft von Brutvögel- oder Fledermausarten nicht groß genug ist. Die eigenständige Eignung des Kirmesplatzes als Lebensraum ist eher gering, da er aufgrund seiner Vegetationsarmut und der Schotterböden kaum Ressourcen für hier lebende Arten bietet. Die dicht geschlossenen angrenzenden Gehölzstreifen sind als Teillebensraum für hecken- oder gehölzbewohnende Arten hingegen sehr gut geeignet.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksfläche im Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP) vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des Landesentwicklungsprogramms gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2 LEPro).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die in § 21 LEPro genannte Förderung der städtebaulichen Entwicklung, durch siedlungsräumliche Schwerpunktbildung und den Schutz des Freiraums durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der "Regionale Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr" (RFNP), ersetzt die sechs kommunalen Flächennutzungspläne der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen und die

entsprechenden räumlichen Ausschnitte der Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster. Der RFNP erlangte im Mai 2010 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im RFNP als Wohnbaufläche / Allgemeine Siedlungsbereiche (W/ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus dem RFNP als entwickelt anzusehen.

4.3 Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt das Vorhaben außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Der nächstgelegene im Masterplan Einzelhandel definierte zentrale Versorgungsbereich befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 m entlang der Alten Bahnhofstraße (Stadtteilzentrum Langendreer).

4.4 Wohnbaulandkonzept

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung hat der Rat der Stadt Bochum am 23.10.2008 das „Wohnbaulandkonzept Bochum“ beschlossen.

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes sollen u. a. die Flächeneigentümer und Investoren/Entwickler an den Entwicklungskosten neuer Wohnbaugebiete, den technischen und sozialen Infrastrukturkosten sowie den Kosten zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen beteiligt werden. Ferner sollen - neben weiteren Zielsetzungen - Wohnbaumaßnahmen, die die öffentliche Infrastruktur stützen, realisiert und junge Familien bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützt werden. In seiner Sitzung am 18.12.2008 hat der Rat dementsprechend ein Förderprogramm zur Eigentumsbildung von Familien mit Kindern beschlossen, welches aus zweckgebundenen Mitteln der Baulandaktivierung gespeist wird, d. h. über einen durch die Flächeneigentümer und Investoren/Entwickler zu entrichtenden Beitrag zum Förderprogramm.

Für städtische Flächen gilt dies analog. Somit kommen Familien im Plangebiet entsprechend der Förderrichtlinien in den Genuss der kommunalen Eigentumsförderung.

Die Entwicklung des Plangebiets an der Ovelackerstraße ist Bestandteil des beschlossenen „Wohnbaulandkonzepts Bochum“.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des rechtsgültigen Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost.

5. Begründung der Planungsziele

Der Entwurf sieht Bauflächen für Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Gartenhofhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Ovelackerstraße über eine verkehrsberuhigte Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet. In nördlicher Richtung ist zudem eine fußläufige Verbindung entlang des öffentlichen Grünstreifens angedacht, der langfristig als öffentlicher Fußweg in südlicher und westlicher Richtung verlängert werden soll.

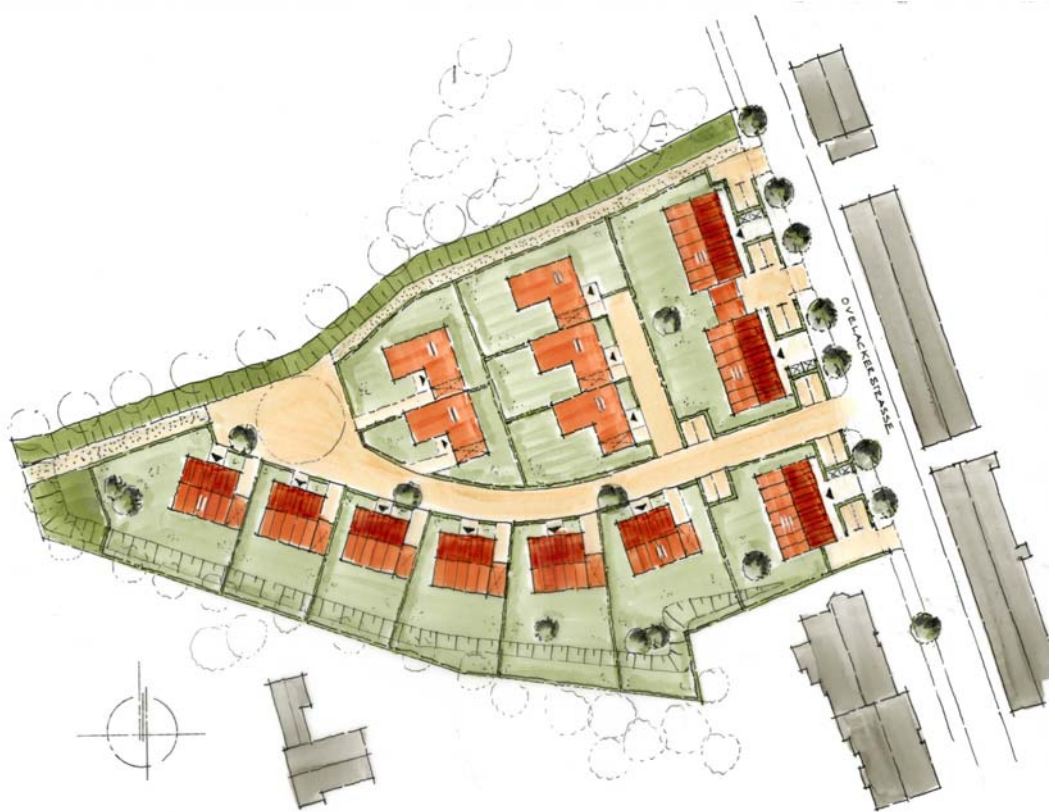
In Bezug zur bestehenden umliegenden Bebauung (3-geschossig+Satteldach) sollen entlang der Ovelackerstraße ebenfalls dreigeschossige Wohnhäuser zulässig werden. Zudem ist eine Mindestgeschossigkeit von 2 Geschossen beabsichtigt, um so die Verhältnismäßigkeit zu den bestehenden umliegenden Gebäude einzuhalten. Von der anfangs angedachten Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Stellplatzzonen wurde Abstand genommen. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser wurden aus nachfolgenden Gründen um 6,0 m nach Westen abgerückt:

1. Einhaltung der Bauflucht zu den bestehenden Wohnhäusern Ovelackerstraße 19/21 zur Bildung einer städtebaulichen Raumkante.
2. Verträglicher Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung.
3. Erhalt bzw. Neuordnung der Straßenbaumreihe.

Die Neuordnung der Gebäude erforderte eine Umplanung der Stellplatzsituation. Zur Vermeidung von unansehnlichen und trostlosen Stellplatzbereichen sollen die Stellplätze in speziell dafür vorgesehene Flächen, mit einer Heckenbepflanzung eingefriedet, untergebracht werden. Hierzu werden sehr strikte Festsetzungen zur Einhaltung dieser Planungs idee getroffen um so ein qualitätsvolles Straßenbild zu erzeugen. Die Straßenbäume entlang der Ovelackerstraße, die mittelfristig aus Sicherheitsgründen ohnehin nicht erhaltbar sind, werden neu platziert.

Der nördlich festgesetzte öffentliche Grünstreifen mit einem begleitenden Fußweg dient der Naherholung und zugleich als Abstandsstreifen zur angrenzenden Waldfläche. Im westlich gelegenen Teilstück der öffentlichen Grünfläche ist aus unterhaltungstechnischen Gründen des zukünftigen Bachverlaufs eine Verbreiterung des Fußweges von 2,50 m auf 3,50 m vorgesehen.

Das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept entspricht unterschiedlichsten Ansprüchen durch ein entsprechend differenziertes Angebot an Wohn- und Hausformen. Die Anordnung der Gebäude schafft die Voraussetzung für eine im Tagesablauf ausgeglichene Besonnung. Darüber hinaus bietet das Plangebiet durch die aufgelockerte Stellung ausreichend Grün- und Freizonen, die den Wohnwert zusätzlich steigern.

6. Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht Bauflächen für Einzel-, Doppel- oder Gartenhofhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau vor. Entlang der Ovelackerstraße sind in Bezug zur bestehenden umliegenden Bebauung dreigeschossige Wohnhäuser vorgesehen. Im westlichen rückwärtigen Planbereich sind zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen können zwischen 250 m² und 600 m² liegen. Alle Wohngebäude sind in Süd-/Südwestausrichtung angeordnet.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine 6,0 Meter breite Erschließungsstraße, die an die Ovelackerstraße angebunden wird. Eine Wendeanlage für Personenkraftwagen und Müllfahrzeuge ist am Ende der Stichstraße vorgesehen, sie kann gleichzeitig als Platz- und Spielbereich genutzt werden. Zur Erschließung der mittigen Baureihe ist eine private Stichstraße in nördlicher Richtung beabsichtigt.

Auf den Grundstücken selbst befindet sich hinreichend Raum für die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze. Zusätzlich können im Straßenraum im Rahmen der Ausbauplanung weitere öffentliche Stellplätze für Besucher angelegt werden.

Nordwestlich außerhalb des Plangebiets ist die Renaturierung des Bachverlaufes Langendreer (Gewässeroffenlegung) geplant. In diesem Zusammenhang soll eine Wegeverbindung von der Ovelackerstraße bis zum Schulzentrum Ost entstehen. Innerhalb des Plangebiets verläuft die Wegeverbindung entlang des nördlichen abgeböschten Grünstreifens.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Folgendes wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem ist die Festsetzung konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der Städteregion Ruhr, der das Gebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich darstellt.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem Wohnbaulandkonzept widerspricht, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und oft auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt.

Für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche (GR) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosshöhe (Z) oder zur Höhe baulicher Anlagen (H), ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. der zwingenden Zahl der Vollgeschosse definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche kleine Anpassungsmaßnahmen lässt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

GRZ: 0,4
GFZ: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: mind. II; max. III

Allgemeines Wohngebiet WA 3

GRZ: 0,4
GFZ: 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II

Allgemeines Wohngebiet WA 4

GRZ: 0,4
GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II

Festsetzung der GRZ:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In allen Baugebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine Überbauung von bis zu 40% der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Festsetzung liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Festsetzung der GFZ (Geschossflächenzahl):

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

Die Festsetzung der GFZ von 1,2 in den Baugebieten WA 1 und WA 2 liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Damit wird im Hinblick auf die geplante höhere Baudichte entlang der Ovelackerstraße Rechnung getragen.

Im Baugebiet WA 3 wird eine reduzierte GFZ von 0,6 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise von Einzelgebäuden entsprechend dem städtebaulichen Konzept hingewirkt wird.

Im WA 4 wird ebenfalls eine reduzierte GFZ festgesetzt, diese beträgt hier jedoch 0,8. Damit kann eine verträgliche Baudichte von Doppel-, Reihen- oder Gartenhofhäusern entsprechend dem städtebaulichen Konzept erreicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

Da in den Baugebieten fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen zu erwarten sind, soll die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden.

In den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 wurde die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung wird auf eine Anpassung an die bestehende Bebauung hingewirkt und der Straßenraum räumlich gefasst.

In den WA-Gebieten WA 3 und WA 4 wird die Geschossigkeit auf II begrenzt um so einen behutsamen Übergang zum landschaftlichen rückwärtigen Bereich zu schaffen.

Durch die o. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebaulich-gestalterische Qualität erreicht. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Folgende Festsetzung wird getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m wird grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten ausschließlich in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen ST 1 - 7 und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Ovelackerstraße sind die Zufahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.

Zugunsten eines geliederten Straßenraums sollen oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellplatzflächen

und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenzonen sollen nicht zugelassen werden. Garagen sowie überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Weitere Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind zum Schutz der privaten Grün- und Spielflächen nicht zulässig. Zur Vermeidung von gewöhnlichen und trostlosen Stellplatzflächen sollen die Stellplatzbereiche im Sinne der Planungs-idee in speziell dafür vorgesehenen Flächen, mit einer Heckenbepflanzung eingefriedet, untergebracht werden.

Die Freiheit zu individueller Gestaltung der Übergangszone durch bauliche Ergänzungen birgt die Gefahr einer chaotischen Vielfalt von Formen und Materialien, sowie der Behinderung und Belästigung im nachbarschaftlichen Miteinander.

Aus diesen Gründen werden auch keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen zugelassen. Begrünte Müllstellplätze sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, da je nach Bauform (bsp. Reihenhausbauung) oftmals keine anderen Standorte möglich sind.

7.1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ovelackerstraße. Die Erschließungstichstraße einschließlich des Wendekreises wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Für die Stichstraße wurde eine Querschnittsbreite von 6,0 m gewählt. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraummöblierung mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht.

Die Dimensionierung des Wendekreises mit einem Radius von 8,0 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,0 m entspricht den Anforderungen eines durchschnittlich großen Müllfahrzeuges.

Nördlich des Plangebiets soll eine Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung entstehen. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- festgesetzt. Der Fuß- und Radweg ist aus unterhaltungstechnischen Gründen des parallel verlaufenden öffentlichen Grünstreifens notwendig. Im westlich gelegenen Teilstück der öffentlichen Grünfläche ist aus unterhaltungstechnischen Gründen des zukünftigen Bachverlaufs eine Verbreiterung des Fußweges von 2,50 auf 3,50 m vorgesehen.

7.1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die in der Plankarte festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Stadt Bochum, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die östliche überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet WA 4 soll privat erschlossen werden. Diese Erschließungsfläche dient der untergeordneten

Erschließung weniger Baugrundstücke und soll planungsrechtlich als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger belastet werden. Da dieser Stichweg nur der Erschließung einzelner Baugrundstücke dient, ist die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich.

7.1.7 Öffentliche Grünflächen

Nördlich und westlich entlang der Plangebietsgrenze wird ein öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung -Böschungsrün- festgesetzt. Damit wird ein landschaftlicher Übergang zur nördlich angrenzenden Grün- und Waldfläche geschaffen und trägt gleichzeitig zur unmittelbaren Naherholung bei. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen.

7.1.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 3 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 30 - 35 cm" anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß sein und sind mit einer Oberfläche aus Dolomitsand oder gleichwertigem Material zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen und um die Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch aufzuwerten. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen.

7.1.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden durch örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Wohnquartiers. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Gebäude gestellt werden, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken. Über Umfang und Detaillierungsgrad der örtlichen Bauvorschriften ist im Einzelfall zu entscheiden.

Baugebiete in exponierter Lage bedürfen dabei i.d.R. umfangreicherer örtlicher Bauvorschriften als Baugebiete in Randlagen.

7.1.9.1 Dachform / Dachneigung

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Dachform:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer zulässig. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:*Satteldach (SD), zulässige Dachneigung minimal 30° - maximal 45°**Pultdach (PD), zulässige Dachneigung minimal 10° - maximal 15°**Flachdach (FD), zulässige Dachneigung maximal 3°*

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild des neuen Wohngebietes und dessen Umgebung. Um diesem Aspekt im Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer aufgenommen.

7.1.9.2 Dacheindeckung

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Es werden nur Dachsteine und Dachziegel in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig.

Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Da Dachflächen wie bereits dargestellt einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes ausmachen und zugleich das Gesamtbild des neuen Wohngebietes sowie dessen Umgebung prägen, werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen. Die Auswahl der Farbtöne für die Dacheindeckungen erfolgt dabei in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung. Unabhängig von den zulässigen Dachfarben sollen zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren auf den Dachflächen generell zulässig sein.

Bei der solarthermischen Nutzung spielt die Ausrichtung des Hauses, die Größe und Lage der Fenster, und die Qualität der Isolierung eine wichtige Rolle. Durch den geschickten Einsatz der Solarenergie in der Architektur kann man so einen Großteil der Heizkosten und auch Stromkosten einsparen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen lassen eine weitgehende Süd-Südwest-Ausrichtung der Häuser zu, so dass eine solarthermische Nutzung grundsätzlich möglich ist.

7.1.9.3 Dachaufbauten

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 50 % der Trauflänge/Firstlänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Trauflänge/Firstlänge gerechnet.

Die vorgenannten Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden einhalten. Unterhalb der vorgenannten Bauteile muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,0 m ab Traufe betragen.

Durch Festsetzungen über Dachaufbauten soll einerseits eine gestalterische „Überladung“ und Zergliederung der Dachflächen vermieden und andererseits eine gestalterisch eindeutige Zuordnung der Dachaufbauten zu den Dachflächen erzielt werden. Andererseits soll jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen Rechnung getragen werden.

7.1.9.4 Vorgärten

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und notwendige Wegen (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wichtige Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten, die darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums wesentlich beeinflussen. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.

Der Vorgarten ist dabei definiert als die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der vorderen (Straßenseitigen Bauflucht) des geplanten Gebäudes in der kompletten Breite des Grundstücks.

7.1.9.5 Einfriedungen

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen mit den vorgenannten Grundstückseinfriedungen in einer Höhe von 1,0 m bis 1,50 m zu begrünen.

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

Die in den WA 1 und WA 2 festgesetzte Höhe der Grundstückseinfriedungen soll entlang der Ovelackerstraße eine qualitätvolle Abgrenzung der Stellplätze gewährleisten.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Friederica“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Osemund“. Eigentümer des bestehenden Bergwerksfeldes ist die E.ON AG, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf. Im Bereich der Planfläche ist oberflächennaher Bergbau um das Jahr 1900 umgegangen, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Gewinnung im tagesnahen Bereich ist urkundlich (z. B. durch Grubenbilder) nicht belegt. Verlassene Tagesöffnungen befinden sich nicht im Bereich der Planfläche. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Planbereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen ist.

Die ibg-Ing.-Gesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH aus Bochum wurde beauftragt, anhand von geologischen und bergmännischen Kartenwerken eine Lagerstättenprojektion vorzunehmen und die Dauerstandsicherheit im Hinblick auf die bergbauliche Situation zu werten (siehe Gutachten vom 15.04.2010).

Die vorgenommene Projektion aus den vorhandenen Grubenbildern hat ergeben,

Nach Auswertung und Projektion der Unterlagen streichen unter dem Bebauungsplangebiet an der Karbonoberfläche die bauwürdigen Flöze Blücher, Ida, Ernestine, Röttgersbank und Wilhelm aus. In den Flözen Ida, Röttgersbank und Wilhelm sind Kohlegewinnungsmaßnahmen bis oberhalb der hier im Niveau von ca. + 15 m NN aufgefahrenen I. Sohle geführt worden. Der höchste Abbau ist im Seigerriß von Flöz Röttgersbank bei etwa + 30 m NN eingetragen, somit bis ca. 60 m unter Geländeoberkante GOK. Hinweise auf ältere Abbautätigkeiten Dritter oder das Vorhandensein von Tagesöffnungen wie Stollenmundlöchern oder Schächten sind den vorgelegten bergmännischen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Nach Bewertung der bergmännischen Kartenwerke der Bezirksregierung Arnsberg sind nachwirkungsrelevante Abbautätigkeiten in den Flözen Blücher, Ida, Ernestine, Röttgersbank und Wilhelm, die noch Bodenbewegungen bis hin zu Tagesbrüchen im Bereich des Plangebiets auslösen können, eher unwahrscheinlich.

Allerdings sind seitens des Bergwerksfeldeigentümers, der E.ON AG, Unterlagen der ibg mbH übergeben worden, die ca. 80 m östlich des Bebauungsplangebiets einen im Jahre 1895 aufgetretenen Tagesbruch ausweisen. Nach der Lagerstättenprojektion ist dieser auf dem Ausbiss von Flöz Röttgersbank gefallen.

Zum Nachweis der Dauerstandsicherheit bzw. zur Ermittlung eines möglicherweise vorhandenen Gefährdungsumfangs sind entsprechende Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) notwendig.

Im Übrigen wird auf die gutachterliche Stellungnahme der ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH vom 15.04.2010 hingewiesen.

7.2.2 Bodenverunreinigung

Zur Feststellung möglicher Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die aktuellen Untersuchungen sind in dem Gutachten „Orientierende Gefährdungsabschätzung -

Ovelackerstraße, Kirmesplatz Langendreer -"; erstellt am 12. November 2009 vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum, dokumentiert.

Im Rahmen dieser Erkundung wurden 10 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft und ausgewählte Bodenproben/Mischproben gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) analysiert. Weitere Proben wurden hinsichtlich der Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterialien nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung „Wohnbebauung“ wurden die oberflächennahen Proben aus den Rammkernsondierungen gemäß BBodSchV untersucht und im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze beurteilt. Die Analyseergebnisse überschritten lediglich in einer Probe mit 2,06 mg/kg den für Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, anzuwendenden Cadmiumwert von 2,0 mg/kg. Weitere Überschreitungen hinsichtlich der Nutzungsarten „Wohnen“ und "Nutzpflanzenanbau“ wurden nicht nachgewiesen.

Die chemischen Untersuchungen der tieferen Schichten ergaben, dass das im Rahmen der geplanten Neubebauung anfallende Aushubmaterial im östlichen Bereich des Untersuchungsgeländes gemäß den LAGA-Richtlinien einer Wiederverwertung zugeführt werden kann. Das Material im Westen zeigt jedoch deutlich erhöhte, bereichsweise sehr hohe PAK-Gehalte auf, so dass eine Wiederverwertung auszuschließen ist.

Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Bei der derzeitigen Nutzung der Fläche als Kirmesplatz und der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden → Mensch abzuleiten.

Aufgrund der Schadstoffgehalte in den Auffüllungen ist im Rahmen einer Umnutzung der Fläche zu einem Wohngebiet mit Hausgärten auf der gesamten Fläche Folgendes zu beachten:

- In dem westlichen Areal ist vor Beginn der Erdarbeiten durch weitergehende Untersuchungen zu prüfen, welche flächenhafte Ausdehnung die Kontamination hat.
- Die kontaminierten Materialien sind im Rahmen der Erdarbeiten zur Erschließung der Fläche als Wohngebiet auszukoffern und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.
- Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen. Weiterhin sind die erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.
- Zur restriktionsfreien Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Bereich der Freiflächen (z.B. Garten, Rahmengrün) Bodenmaterial in einer nutzungsbezogenen Mächtigkeit zwischen 0,3 und 0,6 m aufzutragen, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.

Es gilt zu beachten, dass bei Erdarbeiten die Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden sauber zu trennen sind, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

7.3 Hinweise

7.3.1 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Die Fläche liegt nach der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) im Bereich örtlich belegter Ausgasungen aus dem Karbongebirge. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen örtlich belegt. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sind im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

7.3.2 Verkehrslärm

Auf die geplante Bebauung im Plangebiet wirken Geräusch-Emissionen einerseits von der östlich angrenzenden Ovelackerstraße und andererseits durch den Schienenverkehrslärm der nördlich gelegenen Bahnlinie ein.

Die Abt. Stadtverkehr Bochum (svb) hat untersucht, ob die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Die flächenhafte Lärmbelastung durch den Verkehrslärm ergab für den größten Teil des Plangebietes Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) im Tageszeitraum. Nur am östlichen Randbereich parallel zur Ovelackerstraße werden zwischen der geplanten Bebauung und der Straße Pegel von rund 60 dB(A) erreicht. Grund hierfür ist die parallel zum Plangebiet verlaufende Ovelackerstraße. Durch den großen Abstand zum Plangebiet spielt der Schienenverkehrslärm der nördlich des Plangebiets verlaufenden Gleistrassen keine dominierende Rolle.

Mit Ausnahme des oben beschriebenen Randbereiches wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im Außenwohnbereich eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum kommt es an fast allen Fassaden zu einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A). Die Überschreitung beträgt bis zu 7 dB(A).

Dort wo die berechneten Außenpegel die schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. 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.

Entlang der Ovelackerstraße wurde der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 db(A)) ermittelt, das bedeutet, die Fassade muss ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 db(A) für Wohnräume und 30 db(A) für Büroräume aufweisen. Für die übrige geplante Bebauung wurden die Lärmpegelbereiche II und I ermittelt.

Es werden keine Festsetzungen getroffen, da ein Fassadenaufbau zur Erreichung der Lärminderung im Lärmpegelbereich III heute bereits aus Gründen des Wärmeschutzes Standard ist.

7.3.3 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens 5 Tage vor Beginn des Aushubs ist dem Ordnungsamt, Junggesellenstr. 8, 44777 Bochum, Zimmer 110, Tel. 910 14 08 / 910 17 83 ein Lageplan im Maßstab 1 : 250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden.

Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelräumdienst bis zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Feuerwehr zu verständigen.

7.3.4 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3.5 Geothermie

Sollte eine Erdwärmenutzung im Plangebiet in Betracht gezogen werden, sind aufgrund der bergbaulichen Situation (siehe Pkt. 7.2.1) oberflächennahe Nutzungsvarianten bis max. 4,0 m Tiefe, wie z.B. Erdwärmekollektoren oder

Erdwärmekörben, dem Vorrang zu geben. Anlagen mit tiefer reichenden, vertikalen Erdwärmesonden sind erst nach vorheriger Begutachtung der Ausführbarkeit durch einen Fachgutachter und der Festlegung entsprechender Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Bergbaubehörde möglich.

Für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind die entsprechenden Gutachten ebenfalls dem Umwelt- und Grünflächenamt, -Untere Wasserbehörde-, Stadt Bochum, vorzulegen.

7.3.6 Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr, Teileinzugsgebiet III -Langendreer Bach-.

Die Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des „Wohls der Allgemeinheit“ möglich ist.

Zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung wurde ein Gutachten durch das Ing.-Büro Geoconsult, Universitätsstraße 125, 44789 Bochum, 29.03.2010, erstellt.

Aufgrund der gutachterlich ermittelten geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Die Entwässerung erfolgt daher im Trennsystem. Dabei wird das häusliche Abwasser über einen Schmutzwasserkanal und das Oberflächenwasser über einen parallel verlegten Regenwasserkanal abgeleitet.

Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend ist die Renaturierung des Langendreer Bachs vorgesehen. Nach Realisierung der Renaturierung soll eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Bachlauf erfolgen.

Bis zur Umsetzung der Renaturierung ist übergangsweise eine Zwischenlösung zur Niederschlagsentwässerung erforderlich, die derzeit durch die zuständigen Fachämter geprüft wird. Nähere Auskünfte sind bei der Stadt Bochum, Tiefbauamt, -Entwässerungsabteilung- zu erfragen.

Für eine Einleitung in den Langendreer Bach bzw. eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Umwelt- und Grünflächenamt, Untere Wasserbehörde, Stadt Bochum, zu beantragen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Gleichwohl wurden folgende Umweltbelange geprüft:

8.1 Freiraumplanerische- und landschaftsrechtliche Sicht

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum Mitte/Ost und beinhaltet weder Naturschutzgebietsflächen noch Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Naturschutzfachlich besitzt die eigentliche Platzfläche eine geringe Bedeutung. Die angrenzenden, gehölzbestandenen Böschungsflächen sind dagegen höherwertiger einzustufen. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Erholung und Landschaftsbild als gering einzustufen.

8.2 Artenschutz

Da zu artenschutzrechtlichen Belangen in der Stadt Bochum allgemein nur wenig auswertbare Vorinformationen vorliegen, beauftragte die Stadt Bochum die "Biologische Station östliches Ruhrgebiet" mit einer Voruntersuchung des Plangebiets.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung lässt sich festhalten, dass das Gelände des Kirmesplatzes für die Ausbildung einer eigenständigen Lebensgemeinschaft von Brutvögel- oder Fledermausarten nicht groß genug ist. Die eigenständige Eignung des Kirmesplatzes als Lebensraum ist vermutlich eher gering, da er aufgrund seiner Vegetationsarmut und der Schotterböden kaum Ressourcen für hier lebende Arten bietet. Für spezialisierte Arten offener Pionierlebensräume ist er nicht nur zu klein, sondern auch zu stark beunruhigt.

Die dicht geschlossenen angrenzenden Gehölzstreifen sind als Teillebensraum für hecken- oder gehölzbewohnende Arten hingegen sehr gut geeignet. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht vorgesehen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes löst keine Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aus.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Erdgas und Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze der angrenzenden Ovelackerstraße sichergestellt werden.

9.2 Energieversorgungskonzept

Im Zuge der Planung für neue Wohngebiete in Bochum hat sich zunehmend die Frage herauskristallisiert, inwiefern man bereits bei der städtebaulichen Planung und der Bebauungsplanung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigen kann. Dies geschah auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Verminderung des Ausstoßes von CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen

vorsehen und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Bochum bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Die Stadt Bochum hat sich seit längerer Zeit auf dem Feld des Klimaschutzes in besonderem Maße engagiert, u. a. als Mitglied des Klimabündnisses und im Rahmen des European Energy Awards. In den letzten Monaten wurde gemeinsam mit den Stadtwerken das „Energie- und Klimaschutzkonzept Bochum 2020“ erarbeitet, welches eine Vielzahl an Maßnahmen empfiehlt, um die gesetzten Ziele der CO₂-Reduzierung zu erreichen. Damit wird auch für den Städtebau in Bochum eine nachhaltige Bebauungsform und eine effiziente Energieversorgung zunehmend relevant. Bei der Planung von neuen Wohngebieten, Büroquartieren und Gewerbegebieten kommt der Gemeinde eine besondere Verantwortung für zukunftsfähige Bebauungsformen mit nachhaltigen Energieversorgungsmodellen zu. Durch das neue Wohnbaulandkonzept wird derzeit eine systematische Entwicklung von neuen Wohngebieten in den nächsten Jahren angestrebt. Dadurch ergibt sich in Bochum ein besonderer Handlungsschwerpunkt im Bereich Wohngebiete.

Betrachtet man die Gebiete des Wohnbaulandkonzeptes, so wird deutlich, dass die Stadt Bochum eine sehr dezentrale Entwicklung von Wohnbauflächen verfolgt, gegliedert auf vergleichsweise viele und eher kleinere Baugebiete. Damit wird eine Inanspruchnahme von Freiräumen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Für diese Gebiete ist aus energetischer und (und auch aus ökologischer) Sicht eine relativ kompakte, flächensparende Bebauung gefordert. Damit werden ökologische Eingriffe gemindert und die Energieeffizienz verbessert.

Das Plangebiet wird derzeit durch die Stadtwerke Bochum auf das geeignete Energie- und Wärmeversorgungskonzept untersucht. Fest steht, dass für das Plangebiet keine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht. Daher wird eine eigenständige, dezentrale Wärmeversorgung angestrebt, entweder über ein Nahwärmenetz oder einzeln auf den Baugrundstücken durch erneuerbare Energien (Geothermie, Solarthermie, Biomasse).

Falls eine Erdwärmenutzung in Betracht gezogen wird, sind die Hinweise unter Pkt. 7.3.5 -Geothermie- zu berücksichtigen.

9.3 Entsorgung

Die Entwicklung des Wohnbaugebiets erfordert die Errichtung von Abwasserkanälen. Dabei erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem aus Schmutzwasserkanälen und Regenwasserkanälen. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll über neue öffentliche Schmutzwasserkanäle innerhalb der Verkehrsflächen des Plangebiets der öffentlichen Kanalisation in der Ovelackerstraße zugeführt werden. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung wird auf Pkt. 7.3.6 der Begründung verwiesen.

10. Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 25.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Ovelackerstraße - und die Durchführung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere

Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung ist dies zweifellos gegeben.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.11.2009 im Zusammenhang mit der nachstehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bezirksvertretung Bochum-Nord hat am 24.09.2009 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 10.11.2009 bis zum 10.12.2009. Die Planung wurde am 17.11.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Bezirksverwaltungsstelle Langendreer, Carl-von-Ossietzky-Platz 2, Bochum, erörtert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Stellungnahmen wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans

Am 14.07.2010 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 31.05.2010.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 30.07.2010. Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung lagen in der Zeit vom 09.08. - 09.09.2010 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

11. Flächenbilanz

▪ Größe des Plangebiets:	~ 9.230 m ²
▪ Allgemeine Wohngebiete:	~ 7.145 m ²
▪ Öffentliche Grünfläche:	~ 715 m ²
▪ Verkehrsfläche mit d. Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich-:	~ 960 m ²
▪ Verkehrsfläche mit d. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg-:	~ 410 m ²

12. Kosten

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche, deren Entwicklung im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes erfolgt. Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen kann daher über den Baulandfond abgewickelt werden bzw. aus dem Gebührenhaushalt zur Abwasserbeseitigung.

Grundsätzlich entstehen der Stadt Bochum Kosten für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen. Die konkrete Summe dieser Kosten kann jedoch erst nach Vorliegen der Ausbauplanungen abgeschätzt werden.

- Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Errichtung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen,
- Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen, einschl. Herstellung des Sicherheitsabstands zur nördlich angrenzenden Waldfläche,
- Erkundungsbohrungen zum Nachweis der Dauerstandsicherheit des Geländes infolge bergbaulicher Einwirkungen,
- Austausch des Oberbodens,
- Herstellung des Gehweges entlang der Ovelackerstraße einschl. Neuordnung der Straßenbäume.

Im Gegenzug erzielt die Stadt Einnahmen durch die Veräußerung der Baugrundstücke.

13. Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Gutachten/Berichte erstellt:

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, (Verfasser: Biologische Station östliches Ruhrgebiet), Sept. 2009
- Orientierende Gefährdungsabschätzung, (Verfasser: Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum, Carolinenglückstraße 27, 44793 Bochum) vom 12.11.2009
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse, (Verfasser: ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Konrad-Zuse-Straße 4, 44801 Bochum), April 2010
- Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung (Verfasser: Geoconsult, Universitätsstraße 125, 44789 Bochum, 29.03.2010
- Verkehrslärmgutachten (Verfasser: svb GmbH, Westring , Bochum), Mai 2010

Die Gutachten können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Technisches Rathaus, Zimmer 1.0.210, eingesehen werden.