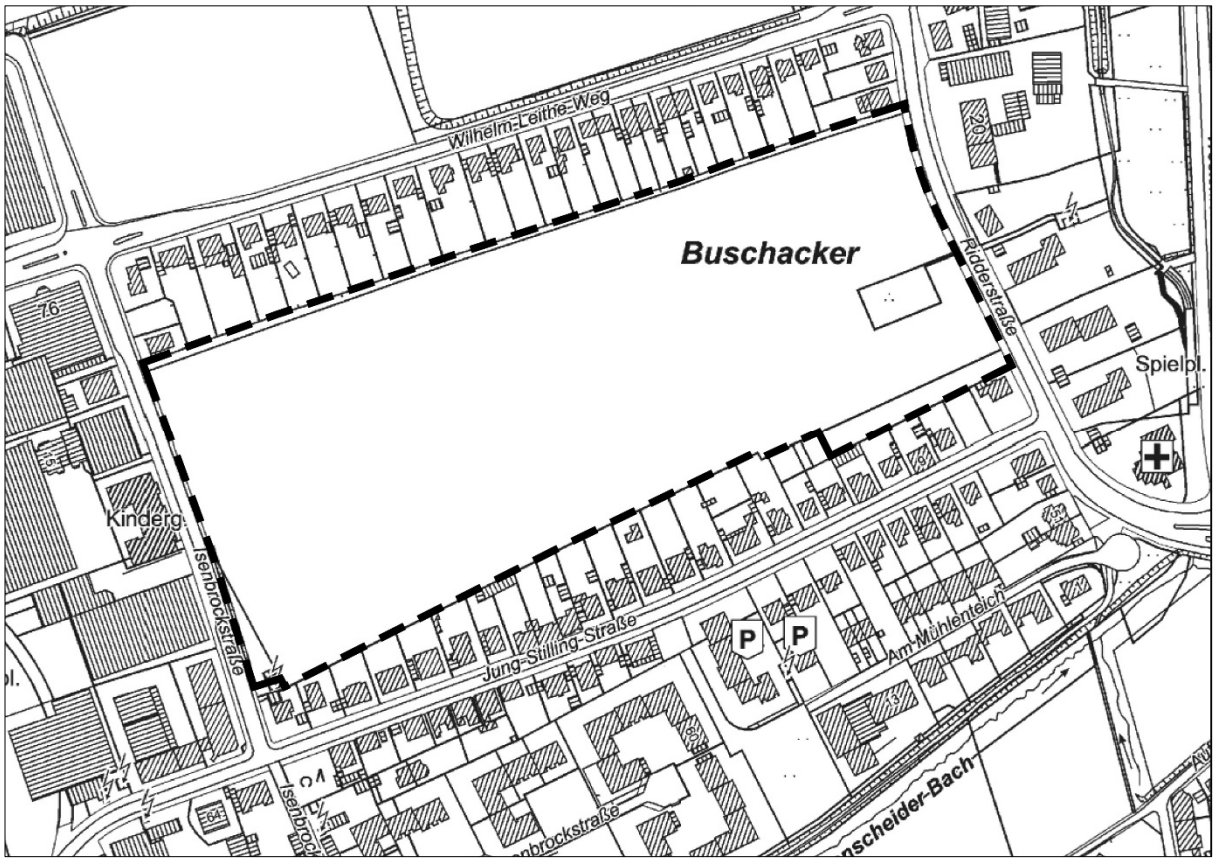
Bebauungsplan Nr. 1009
- Wilhelm-Leithe-Weg Süd -

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans ... 3

2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen ... 3

2.1 Verfahrensablauf ... 3

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit ... 4

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 9

3. Berücksichtigung der Umweltbelange ... 14

4. Prüfung von Planungsalternativen ... 17

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Wattenscheider Stadtteil Westenfeld soll auf einer ca. 7,8 ha große Fläche südlich des Wilhelm-Leithe-Weges ein Wohn- und Mischgebiet mit einem hohen Grünflächenanteil entwickelt werden.

Anlass der Planung ist der in Bochum nach wie vor bestehende Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum. Das Plangebiet ist eine Maßnahme des Bochumer Wohnbauflächenprogramms, welche durch die Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Außerdem ist das Plangebiet Teil der Baulandentwicklung „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“ und dient der Aufwertung und städtebaulichen Neuordnung des Wattenscheider Bahnhofsumfeldes.

Da sich das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden muss, war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um das für die Realisierung des geplanten Quartiers notwendige Planungsrecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1009 - Wilhelm-Leithe-Weg Süd - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Mischgebiet geschaffen. Grundlage für den Bebauungsplan ist ein politisch beschlossenes Planungskonzept, welches in einem mehrstufigen Beteiligungsprozess entstanden ist. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, der zentralen Lage innerhalb von Wattenscheid sowie der guten verkehrstechnischen Anbindung bietet das Plangebiet südlich des Wilhelm-Leithe-Wegs ein großes Potential für eine Entwicklung von neuem Wohnbauland.

Die Stadt Bochum verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1009 – Wilhelm-Leithe-Weg Süd – die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen mit einem Anteil von mindestens 20% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, das sich in die angrenzenden Bebauungsstrukturen einfügt. Im Westen des Plangebietes werden zudem einzelne das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Außerdem wird vor dem Hintergrund der anstehenden Mobilitätswende ein autoarmes Quartier entstehen, welches unterschiedliche Angebote zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen bereithält und qualitativ hochwertige Räume für den Fuß- und Radverkehr bietet. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden durch unterschiedliche Nutzungsangebote ein breites Spektrum an Personengruppen ansprechen. Insgesamt wird das geplante Wohnquartier den Anforderungen an den Klimaschutz sowie an eine klimaangepasste Stadtplanung gerecht.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1009 – Wilhelm-Leithe-Weg Süd – wurde am 18.05.2021 durch den Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begann bereits im Rahmenplanprozess und fand daher in mehreren Abschnitten teilweise vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1009 statt. Sie erfolgte in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 20.11.2020, vom 21.06. bis einschließlich 18.07.2021 sowie vom 06.09. bis einschließlich

19.09.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.06. bis einschließlich 29.07.2022.

Öffentliche Auslegung

Im weiteren Verfahrensverlauf hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke am 31.01.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Außerdem wurde beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zu ändern. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die Straßenverkehrsfläche der Ridderstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.02. bis einschließlich 22.03.2023 statt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung geändert, weshalb eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde. Der Beschluss über eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte bereits in der Sitzung am 31.01.2023.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 03.07.2023 bekanntgemacht und fand im Zeitraum vom 11.07. bis einschließlich 11.08.2023 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Satzungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 1009 – Wilhelm-Leithe-Weg Süd – wurde durch den Rat der Stadt Bochum am 28.09.2023 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 13.11.2023.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind wesentliche Stellungnahmen zu den folgenden Themen eingegangen, die wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt wurden:

Wohnraumbedarf

Stellungnahme:
Der Bedarf für die geplanten Wohnungen wird angezweifelt. Das städtische Handlungskonzept Wohnen ist nicht mehr aktuell, die Marktbedingungen haben sich geändert.

Antwort:
Grundlage für das Handeln der Stadt Bochum im Hinblick auf den Wohnraumbedarf ist das 2017 beschlossene Handlungskonzept Wohnen. Demnach sollen 800 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden, davon 200 im öffentlich geförderten Segment. Seit 2022 haben sich die Rahmenbedingungen für den Neubau zwar merklich verschlechtert, wie sich an verschiedenen Messgrößen zeigt, ist der Bochumer Wohnungsmarkt jedoch auch weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum. Daher behält das Handlungskonzept Wohnen aus 2017 bis zu seiner Fortschreibung seine Gültigkeit.

Modernisierung von Altbeständen

Stellungnahme:
Anstatt neu zu bauen sollten zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes die vielen Altbestände saniert werden.

Antwort:
Die Modernisierung von Altbeständen liegt in der Hand der jeweiligen Eigentümer und ist damit von städtischer Seite schwer beeinflussbar. Aufgrund verschiedener Restriktionen ist sie nicht geeignet, den kurzfristigen Wohnraumbedarf in Bochum zu decken.

Bezahlbarer Wohnraum

Stellungnahme:
Es bestehen Bedenken zur Bezahlbarkeit des geplanten Wohnraumes.

Antwort:
Die von der Stadt für nicht-städtische Entwicklungsflächen beschlossene 20 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau wird eingehalten. Die Umsetzung wurde mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss vertraglich vereinbart.

Gewerbliche Nutzung

Stellungnahme:
Die Funktion des Gewerbes als Puffer zu der westlich anschließenden gewerblichen Nutzung ist nicht nachvollziehbar. Der Bedarf für die gewerbliche Nutzung wird angezweifelt.

Antwort:
Der Bebauungsplan schafft am westlichen Plangebietsrand innerhalb eines Mischgebietes die Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in geringem Umfang. In Mischgebieten sind gem. § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Hierdurch wird ein Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben westlich des Plangebietes geschaffen.
Es ist Ziel der Stadt Bochum, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche dafür gut geeignet.

Gebäudehöhen / bauliche Dichte

Stellungnahme:
Die Bebauung ist für den Standort zu dicht, zu hoch und rückt stellenweise zu nah an den Bestand heran.

Antwort:
Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Geschossanzahl der umgebenden Bebauung. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude übertreffen aufgrund ihrer Dachneigung häufig die festgesetzten Gebäudehöhen. Außerdem gewährleistet die große Tiefe der Bestandsgärten in der Regel einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet. In einzelnen Bereichen rückt die Bebauung näher an den Bestand heran, um eine geschlossene Raumkante auszubilden.
Insgesamt fügt sich das Plangebiet gut in seine Umgebung ein. Die geplante bauliche Dichte folgt dem Ziel zur Schaffung von Wohnraum und entspricht der zentralen Lage des Plangebietes. Sie wird durch den hohen Anteil an qualitativ hochwertigen Grünflächen kompensiert. Von einer Reduzierung der baulichen Dichte wurde abgesehen.

Verschattung

Stellungnahme:
Durch die Neubauten werden die Bestandgebäude teilweise verschattet. Hierdurch kommt es im Bestand zu einer Minderung der Wohnqualität sowie zu einer Leistungsminderung von PV-Anlagen.

Antwort:
Grundsätzlich werden durch die überbaubaren Flächen die gemäß BauO NRW vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten. Zusätzlich ist die Einhaltung der Mindestabstände im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Damit werden eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Aufgrund der geringeren Höhendifferenz ist eine Verschattung von Dachflächen angrenzender Gebäude und somit eine Leistungsminderung von PV-Anlagen nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine geringfügige Verschattung von Dachflächen ist grundsätzlich hinzunehmen.

Verkehrsflächen

Stellungnahme:
Die Verkehrsflächen sollten so schmal wie möglich gestaltet und Durchfahrtsverkehr unterbunden werden.

Antwort:
Die Regelbreiten der Verkehrsflächen wurden im Rahmen des Entwurfsprozesses mehrfach reduziert. Von einer weiteren Reduzierung wird aus funktionalen Gründen (z.B. Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen) abgesehen. Ein Durchgangsverkehr zwischen Isenbrock- und Ridderstraße wird durch die nicht überfahrbare zentrale Grünfläche verhindert.

Planbedingter Zusatzverkehr

Stellungnahme:
Es bestehen Bedenken hinsichtlich des in der Umgebung verursachten Mehrverkehres. Die umliegenden Straßen seien bereits im Bestand völlig überlastet.

Antwort:
Die verkehrstechnische Untersuchung hat die vollständige Entwicklung des neuen Bahnhofsquartieres betrachtet und bezieht sich daher nicht nur auf das Bebauungsplangebiet. Im Ergebnis weisen einige Kreuzungen in der Spitze bereits im Ist-Zustand eine mangelhafte oder sogar ungenügende Qualitätsstufe auf. Daher sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die in der verkehrstechnischen Untersuchung genauer beschrieben werden. Nach der Umsetzung der Maßnahmen können laut Gutachter leistungsfähige Verkehrsabläufe erzielt werden. Aufgrund der ganzheitlichen Betrachtung erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen in einem eigenständigen Verkehrskonzept für das gesamte Bahnhofsquartier Wattenscheid.

Ruhender Verkehr

Stellungnahme: Der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist unzureichend. Es werden Bedenken geäußert, hierdurch könnte Zusatzverkehr und Parkdruck in den umliegenden Gebieten entstehen.

Antwort:
Am Wilhelm-Leithe-Weg Süd soll ein verkehrsreduziertes Wohngebiet entstehen. Dieser Ansatz wird sich auch in der Vermarktung des Wohnraumes widerspiegeln. Eine deutliche Erhöhung des Stellplatzschlüssels wäre nicht zeitgemäß und würde die planerische Zielsetzung konterkarieren. Mit dem Erschließungsträger wurde vertraglich vereinbart, dass die beiden geplanten Quartiersgaragen vor Abschluss der übrigen Hochbaumaßnahmen fertiggestellt werden müssen. Der Stellplatzschlüssel der vom Rat der Stadt beschlossenen Stellplatzsatzung wird eingehalten.

Verkehrszählung

Stellungnahme:
Die Verkehrszählung fand während der Corona-Pandemie statt und ist daher nicht aussagekräftig.

Antwort:
In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Verkehrsbelastung an acht Knotenpunkten untersucht. An drei Knotenpunkten erfolgte eine Verkehrserhebung während der Corona-Pandemie, es bestand zu diesem Zeitpunkt jedoch keine Homeoffice-Pflicht. Für die restlichen fünf Knotenpunkte lagen Daten aus den Jahren 2014 bis 2017 vor. Die während der Corona-Pandemie erhobenen Daten wurden durch den Gutachter mit älteren Zahlen verglichen. Außerdem wurde an einem Knotenpunkt im Mai 2022 erneut gezählt. Laut Gutachter lagen für eine Beurteilung der verkehrlichen Situation ausreichende und aussagekräftige Verkehrsdaten vor. Eine erneute Verkehrszählung war nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Stellungnahme:
Die Bebauung und der damit einhergehende Verkehr führen zu schädlichen Lärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes.

Antwort:
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die relevanten Grenz- bzw. Orientierungswerte in der Umgebung des Plangebiets bereits im Bestand überschritten werden. Das Vorhaben führt zu einer weiteren Überschreitung, jedoch liegt die Erhöhung des Lärmpegels unterhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit, weshalb sie insgesamt für Zumutbar gehalten wird. Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht erreicht.
Hiervon ausgenommen sind einzelnen Gebäuden an der Ridderstraße, bei denen an den straßenzugewandten Gebäudeseiten im Ist-Zustand die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts überschritten wird. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, ob Alternativstandorte für eine vergleichbare Entwicklung zur Verfügung stehen und ob eine Verringerung der Wohneinheiten oder aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduktion der Immissionen in Frage kämen. Es konnte jedoch kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden. Eine Verringerung der Wohneinheiten würde keinen merklichen Effekt erzielen. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der räumlichen Situation nicht umsetzbar.
Stattdessen hat der Erschließungsträger sich dazu verpflichtet, für einen Teilbereich der Ridderstraße die Kosten für eine Fahrbahnsanierung mit einem Flüsterasphalt zu übernehmen. Hierdurch kann für einen Teil der betroffenen Gebäude eine Beruhigung der Lärmsituation erreicht werden. Für die übrigen Gebäude wird aufgrund der geringfügigen Erhöhung und eines in der Vergangenheit bereits bestehenden Förderprogramms auf zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die geringfügige Erhöhung der Pegelwerte wird aufgrund der Einhaltung der Zumutbarkeitsschwelle zur Tagzeit sowie an der straßenabgewandten Gebäudeseite auch zur Nachtzeit für zumutbar gehalten. Insgesamt wird der Belang der Wohnraumversorgung höher gewichtet als die geringfügige zusätzliche Überschreitung der Lärmimmissionen an einzelnen Gebäuden.
Im Hinblick auf die beiden Quartiersgaragen wurden Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung getroffen. Auf der Ebene der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass durch die Quartiersgaragen an den benachbarten Wohngebäuden keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte verursacht wird.

Baumschutz

Stellungnahme:
Innerhalb des Plangebietes standen zwei schützenswerte Bäume, die noch während des Verfahrens gefällt wurden.

Antwort:
In einer ökologischen Beschreibung des Plangebietes wurde der Erhalt der beiden Bäume vorgeschlagen, sofern dies möglich sei. Im Umweltbericht werden die Bäume als „schützenswert“ beschrieben, ein gesetzlicher Schutz, beispielsweise als Naturdenkmal, bestand jedoch nicht. Der Erhalt der Bäume war bei Umsetzung des politisch beschlossenen städtebaulichen Konzeptes nicht möglich Bei der Fällung der Bäume wurden alle geltenden Gesetze und Auflagen eingehalten.

Bodenschutz / Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme:
Die mit der Planung verbundene Versiegelung unbebauter Flächen ist vor dem Hintergrund des Klimawandels nicht zeitgemäß. Außerdem handelt es sich laut der Bodenkarte NRW um potenziell besonders schutzwürdige Böden.

Antwort:
Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt immer eine Beeinträchtigung des Bodenschutzes dar. Das Baugebiet ist auf unterschiedlichen Planungsebenen seit über zehn Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehen und zudem Bestandteil des Wohnbauflächenprogramms der Stadt. Die relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Ruhr werden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Bodenversiegelung wurden durch mehrere Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Versickerung über Mulden-Rigolen, hoher Grünflächenanteil etc.) soweit wie möglich begrenzt. Außerdem wurde ein Bodenschutzkonzept beauftragt. Dennoch verbleiben mit Umsetzung der Planung gemäß Umweltbericht erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche sowie Böden und geologisches Ausgangssubstrat. Auf übergeordneten Planungsebenen hat bereits eine Alternativenprüfung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass auf anderen Flächen insgesamt größere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Der Verlust des Bodens sowie der landwirtschaftlichen Flächen wurde zusammen mit den anderen Belangen in die Abwägung eingestellt. Insgesamt wird die Befriedigung des Wohnraumbedarfes höher gewichtet als die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Schutzgüter bzw. der Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft.

Entwässerung/ Überflutungsschutz

Stellungnahme:
Es bestehen Bedenken zum hinreichenden Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen. Das Kanalnetz könne das zusätzliche Wasser nicht aufnehmen.

Antwort:
Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Im Rahmen einer Überflutungsprüfung wurde gutachterlich nachgewiesen, dass bei einer geringfügigen Anpassung auch bei einem 100-jährlichen Regenereignis (HQ 100) das Wasser innerhalb des Netzes verbleibt. Das angepasste Entwässerungskonzept wurde mit dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart. Der hinreichende Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen ist damit gewährleistet.

Klimafolgen

Stellungnahme:
Die vorliegende fachgutachterliche Ersteinschätzung zum Klima bezieht sich nicht auf den beschlossenen Rahmenplan. Die Hinweise des Gutachtens sind nicht ausreichend berücksichtigt.

Antwort:
Es wurde eine zusätzliche klimatische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1009 beauftragt. Hier wurde die klimatische Ausgangssituation erneut betrachtet und die klimatischen

Auswirkungen des städtebaulichen Entwurfes beurteilt. Laut Gutachter ist die Kühlwirkung des Plangebietes nur von sehr lokaler Bedeutung. Die Auswirkungen auf das Lokalklima können durch die getroffenen Maßnahmen (z.B. hoher Grünflächenanteil, Dachbegrünung, oberflächige Regenwassermulde, zentrale Grünachse) deutlich reduziert werden. Insgesamt sind nur geringe und sehr lokal begrenzte Unterschiede in der Kaltluftsystematik zwischen Ist-Zustand und Planszenario zu erwarten. Dennoch gehen mit der Teilversiegelung einer vormals unbebauten Fläche vereinzelte Auswirkungen einher, die sich nicht vollständig vermeiden lassen. Die verbleibenden geringen Auswirkungen werden jedoch insgesamt als hinnehmbar eingestuft.

Bergbau

Stellungnahme:
Das Gebiet ist durch ehemaligen Bergbau vorbelastet. Es werden Bedenken geäußert, dass während der Bauphase erhebliche Schäden an der Bestandsbebauung entstehen könnten. Es sei ein entsprechendes Sicherungskonzept zu erstellen.

Antwort:
Im Bebauungsplanverfahren wurden zur näheren Untersuchung eine montantechnische Beratung, eine hierauf aufbauende bergbaulich-geotechnische Erkundung sowie eine ergänzende Altbergbauuntersuchung beauftragt. Im Ergebnis konnte einwirkungsrelevanter, oberflächennaher Bergbau ausgeschlossen werden. Insofern ist im Zuge der Baumaßnahmen nicht mit Schäden an der Bestandsbebauung zu rechnen. Ein entsprechendes Sicherungskonzept ist nicht erforderlich.

Gutachten

Stellungnahme:
Die Gutachten betrachten nur das Entwicklungsgebiet Wilhelm-Leithe-Weg Süd und nicht das gesamte neue Bahnhofsquartier. Außerdem wurden sie durch den Erschließungsträger beauftragt und sind daher nicht unabhängig.

Antwort:
Der Bebauungsplan schafft Baurecht für das Entwicklungsgebiet Wilhelm-Leithe-Weg Süd. Für die anderen Teile des neuen Bahnhofsquartieres werden zu späterem Zeitpunkt unabhängige Bebauungspläne aufgestellt, die in ihren jeweiligen Gutachten die rechtlich verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 1009 berücksichtigen müssen.
Gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts kann eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen und deshalb erforderlich ist, auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen werden. Die Beauftragung der für ein Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten durch einen Erschließungsträger ist gängige Praxis. Die Qualifizierung der jeweiligen Gutachter sowie der Umfang der Gutachten wurden durch die Fachämter der Stadt Bochum geprüft.

2.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentliche Stellungnahmen zu den folgenden Themen eingegangen, die wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt wurden:

Artenschutz

Stellungnahme:
Anregungen zur Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Baufeldfreimachung sowie zum Schutz eines Naturdenkmals.

Antwort:
Die Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Baufeldfreimachung sowie zum Schutz eines Naturdenkmals wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baudenkmal

Stellungnahme:
Es wurden Bedenken im Hinblick auf den Schutz des Baudenkmals Ridderstraße Nr. 24 vor Überflutungen vorgetragen.

Antwort:
Im Rahmen einer Überflutungsprüfung wurde gutachterlich nachgewiesen, dass bei einer geringfügigen Anpassung des Entwässerungskonzeptes auch bei einem 100-jährlichen Regenereignis (HQ 100) das Wasser innerhalb des Netzes verbleibt. Das angepasste Entwässerungskonzept wurde mit dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart. Der hinreichende Überflutungsschutz des Baudenkmals bei Starkregenereignissen ist gewährleistet.

Begrünung

Stellungnahme:
Es wurden verschiedene Anregungen zur Begrünung des Plangebietes vorgetragen. Außerdem wurde angeregt, die Gestaltung der Grünflächen im Bebauungsplanverfahren durch einen Landschaftsplaner zu konkretisieren.

Stellungnahme:
In den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden die Anregungen zur Begrünung überwiegend berücksichtigt. Beispielsweise wurden Hecken an den Rändern des Plangebietes festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch einen Landschaftsplaner erste Ideen für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen vorgestellt. Die detaillierte Gestaltung erfolgt jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung.

Bergbauliche Situation

Stellungnahme:
Für die Hoch- und Tiefbauarbeiten an später öffentlichen Flächen wurde eine ergänzende Altbergbauuntersuchung mit engmaschigeren Bohrungen gefordert.

Antwort:
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Im Bebauungsplanverfahren wurden eine montantechnische Beratung sowie eine hierauf aufbauende bergbaulich-geotechnische Erkundung beauftragt. Es wurde zudem für die Hoch- und Tiefbauarbeiten an später öffentlichen Flächen eine ergänzende Altbergbauuntersuchung mit engmaschigeren Bohrungen durchgeführt. Im Ergebnis konnte einwirkungsrelevanter, oberflächennaher Bergbau ausgeschlossen werden. Trotzdem wurde vorsorglich eine bergbauliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenbelastungen

Stellungnahme:
Aufgrund des Verlustes der natürlichen Bodenfunktion ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden zu beachten.

Antwort:
Im Plangebiet ist eine orientierende Untersuchung bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Die entsprechende Untersuchung erfolgte im Rahmen eines Bodenschutzkonzeptes. Weitere Hinweise zu Bodenbelastungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmäler

Stellungnahme:
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
Antwort:
Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist der Stadt sowie dem Vorhabenträger bisher nichts bekannt. Es wurde ein entsprechender Hinweis auf im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler sowie das Vorgehen beim Auffinden eines solchen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Brandschutz

Stellungnahme:
Die Erschließungsflächen müssen des Anforderungen des Brandschutzes des § 5 BauO NRW 2018 entsprechen.

Antwort:
Entlang der Planstraße 7 ist ein 1,0 m breiter, hindernisfreier Streifen als Aufstellfläche für die Feuerwehr erforderlich. Dieser wurde im Erschließungskonzept berücksichtigt. Weitere Hinweise zum Brandschutz sind bei der Ausführungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eingriffsbilanzierung

Stellungnahme:
Es wurden Hinweise zu den Anforderungen an die natur- und artenschutzrechtlichen Planungen gegeben.

Antwort:
Hinweise zur Bestandssituation wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt. Einer Anregung zur Bewertung von Straßenbäumen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde entsprochen. Der externe Ausgleich erfolgt in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK). Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vertraglich abgesichert.

Entwässerung

Stellungnahme:
Hinweise und Anregungen zum Entwässerungskonzept wurden gegeben.

Antwort:
Die Hinweise und Anregungen zur Entwässerung wurden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Ein hinreichender Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen wurde im Rahmen einer Überflutungsprüfung bestätigt. Ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis sowie eine Kanalnetzanzeige sind im Rahmen der Ausführungsplanung einzureichen.

Grundwasser

Stellungnahme:
Es wird angeregt, die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen.

Stellungnahme:
Der Anregung wurde durch die Beauftragung einer Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet entsprochen. Einer Anregung, die Auswirkungen der Planung auf das Teilschutzgut „Grundwasser“ im Umweltbericht von „mittel“ auf „erheblich“ zu erhöhen, wurde nicht entsprochen,

da die Wasserhaushaltsbilanz für die Bilanzgröße „Grundwasserneubildung“ eine Abweichung innerhalb der grundsätzlich angestrebten Abweichung von 10 % ermittelt hat.

Immissionsschutz

Stellungnahme:
Es erfolgt der Hinweis, dass die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung dargestellten baulichen oder sonstigen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Antwort:
Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Bebauungsplan durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie einen ergänzenden Hinweis zur Schallschutzbescheinigung sichergestellt.

Kampfmittel

Stellungnahme:
Für Teile des Plangebietes wurde eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Stellungnahme:
Die Überprüfung durchgeführt, wobei keine Kampfmittel festgestellt werden konnten. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Klimatische Auswirkungen

Stellungnahme:
Es wurden Bedenken zu den klimatischen Auswirkungen der Planung vorgetragen.

Antwort:
Um die Auswirkungen einschätzen zu können, wurden eine fachgutachterliche Ersteinschätzung zum Klima für das Bahnhofsquartier Wattenscheid sowie eine hieran anschließende klimatische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1009 beauftragt. Laut Gutachter ist die Kühlwirkung des Plangebietes nur von sehr lokaler Bedeutung. Die Auswirkungen auf das Lokalklima können durch die getroffenen Maßnahmen (z.B. hoher Grünflächenanteil, Dachbegrünung, oberflächige Regenwassermulde, zentrale Grünachse) deutlich reduziert werden. Insgesamt sind nur geringe und sehr lokal begrenzte Unterschiede in der Kaltluftsystematik zwischen Ist-Zustand und Planszenario zu erwarten. Dennoch gehen mit der Teilversiegelung einer vormals unbebauten Fläche vereinzelte Auswirkungen einher, die sich nicht vollständig vermeiden lassen. Die verbleibenden Auswirkungen wurden zusammen mit den anderen Belangen in die Abwägung eingestellt. Insgesamt wird die Befriedigung des Wohnraumbedarfes höher gewichtet als die verbleibenden, geringen Auswirkungen auf die klimatische Situation.

Methanausgasungen

Stellungnahme:
In Bochum besteht eine allgemeine Gefahr von Methanausgasungen an der Tagesoberfläche.

Antwort:
Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, teilt mit, dass im Plangebiet keine Methanausgasungen zu erwarten sind. Trotzdem wurde vorsorglich eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Müllsammlung

Stellungnahme:
Es wird angeregt, die Müllsammlung an zwei zentralen Sammelpunkten sicherzustellen.

Antwort:
Dieser Anregung wurde aufgrund der damit verbundenen langen Wege nicht gefolgt.

ÖPNV

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verschlechterungen für den ÖPNV entstehen dürfen. Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des übergeordneten Verkehrskonzeptes für das neue Bahnhofsquartier erneut geprüft.

Trafostation

Stellungnahme:
Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Trafostation im Plangebiet erforderlich ist.

Antwort:
In Absprache mit den Stadtwerken Bochum wurde ein Standort für eine Trafostation ausgewählt und im Bebauungsplan über eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, Trafostation“ planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsflächen

Stellungnahme:
Es werden verschiedene Anregungen zur Gestaltung und Beschilderung der Verkehrsflächen gemacht.

Antwort:
Verkehrslenkende Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Sichtdreiecke für die Anfahrsicht nach RASt 06 freigehalten werden.

Verkehrliche Auswirkungen

Stellungnahme:
Es wird angeregt, die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes durch eine Simulation genauer zu untersuchen.

Antwort:
Für eine Simulation sind zuerst die Planungen für die übrigen Entwicklungsgebiete des neuen Bahnhofsquartieres abzuwarten. Die Simulation soll auf der Ebene des übergeordneten Verkehrskonzeptes für das neue Bahnhofsquartier erfolgen.

Verlust des natürlichen Bodens und landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme:
Es wurden Bedenken zum Verlust des natürlichen Bodens sowie von landwirtschaftlichen Flächen vorgetragen.

Antwort:
Der Anregung zur Beauftragung eines Bodenschutzkonzeptes wurde entsprochen. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept wird im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung überwacht und wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert. Einer Anregung, die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ im Umweltbericht von „mittel“ auf „erheblich“ zu erhöhen, wurde gefolgt. Der Verlust des Bodens sowie der landwirtschaftlichen Flächen wurde zusammen mit den anderen Belangen in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der langjährigen planerischen Bekun-

dung einer Bebauung des Plangebietes, der beträchtlichen Standortvorteile sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen, wird die Inanspruchnahme der Fläche als vertretbar eingestuft. Insgesamt wird die Befriedigung des Wohnraumbedarfes höher gewichtet als die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden bzw. der Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1009 – Wilhelm-Leithe-Weg Süd – wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Zusammengefasst sind mit Umsetzung der Planung folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Gesundheit
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um den Schutz der geplanten Bebauung vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes werden durch das Vorhaben nicht wesentlich verschlechtert. Die Erhöhung des Lärmpegels durch den planbedingten Zusatzverkehr liegt unterhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. An einzelnen Gebäuden entlang der Ridderstraße wird jedoch an den straßenzugewandten Gebäudeseite im Ist-Zustand die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts überschritten. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, ob Alternativstandorte für eine vergleichbare Entwicklung zur Verfügung stehen und ob eine Verringerung der Wohneinheiten oder aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduktion der Immissionen in Frage kämen. Da alle drei Optionen im vorliegenden Fall nicht in Frage kommen, hat sich der Erschließungsträger dazu verpflichtet, für einen Teilbereich der Ridderstraße die Kosten für eine Fahrbahnsanierung mit einem Flüsterasphalt zu übernehmen. Hierdurch kann für einen Teil der betroffenen Gebäude eine Beruhigung der Lärmsituation erreicht werden. Für die übrigen Gebäude wird aufgrund der geringfügigen Erhöhung und eines vergangenen Förderprogramms auf zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die geringfügige Erhöhung der Pegelwerte wird aufgrund der Einhaltung der Zumutbarkeitsschwelle zur Tagzeit sowie an der straßenabgewandten Gebäudeseite auch zur Nachtzeit für zumutbar gehalten. Insgesamt wird der Belang der Wohnraumversorgung höher gewichtet als die geringfügige zusätzliche Überschreitung der Lärmimmissionen an einzelnen Gebäuden.

Durch den planbedingten Zusatzverkehr wird sich außerdem die Belastung der Luft mit Feinstaub und Stickstoffdioxid erhöhen. Zur Minderung der Auswirkungen trägt der hohe Grünanteil innerhalb des Plangebietes bei. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Planung das Ziel eines autoarmen Quartieres verfolgt und die Nutzung des ÖPNVs, des Fahrrades sowie von schadstofffreien Elektrofahrzeugen gefördert wird. Außerdem wird sich die Belastung der Luft mittelfristig durch gesamtstädtische Maßnahmen zur Luftreinhaltung verbessern. Insgesamt wird eine geringe Beeinträchtigung des Teilschutzgutes Gesundheit erwartet.

Erholung und Freizeit
Das Plangebiet weist aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung im Bestand keine besondere Bedeutung für das Teilschutzgut Erholung und Freizeit auf. Insgesamt geht mit der Umsetzung

der Planung eine deutlich positive Aufwertung des Teilschutzgutes Erholung und Freizeit einher.

Bevölkerung insgesamt
Das Vorhaben kann zur Entspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt beitragen. Somit ist eine positive Auswirkung der Planung auf das Teilschutzgut Bevölkerung insgesamt festzuhalten.

Schutzgüter Fläche und Boden

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt generell eine Beeinträchtigung des Bodenschutzes dar. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wurde ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept beauftragt. Innerhalb des Bodenschutzkonzeptes werden verschiedene Maßnahmen vorgestellt, um vor allem im Rahmen der Bauphase die Auswirkungen auf die schutzwürdigen Böden so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehören beispielsweise der Abtrag und die sachgerechte Einlagerung des Oberbodens, die Einrichtung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen ausschließlich innerhalb von später versiegelten Bereichen oder der Schutz von bestimmten Flächen gegen eine Überfahrung. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept wird im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung überwacht und wurde mit dem Erschließungsträger vertraglich gesichert.

Zur Reduktion der Bodenversiegelung wurden außerdem innerhalb des Plangebiets die Verkehrsflächen auf das technisch notwendige Maß reduziert. Außerdem besitzt das Plangebiet einen verhältnismäßig hohen Grünflächenanteil von ca. 43 % (davon ca. 11,7 % öffentlich).

Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – allem voran das Bodenschutzkonzept – können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden auf ein Minimum reduziert werden. Dennoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 7,8 ha insgesamt erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden erwartet.

Die Belange des Bodenschutzes wurden zusammen mit den anderen Belangen in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum, der langjährigen planerischen Bekundung einer Bebauung des Plangebietes sowie aufgrund seiner beträchtlichen Standortvorteile und der getroffenen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens wird eine Bebauung des Plangebietes dennoch für vertretbar gehalten. Insgesamt wird die Befriedigung des Wohnraumbedarfes der Stadt Bochum höher gewichtet als die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Fläche und Boden.

Altlasten und Kampfmittel
In der Vergangenheit ist auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen kein Eingriff in den Boden erfolgt. Weiterhin ist eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel durchgeführt worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund werden durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Hinblick auf Altlasten und Kampfmittel erwartet.

Bergbau
Die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet wurden umfassend untersucht. Mit Umsetzung des Vorhabens sind voraussichtlich keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Es wird keine Methanausgasung innerhalb des Plangebietes erwartet. Vorsorglich wurde jedoch eine Kennzeichnung zu den Methanausgasungen sowie zum Bergbau in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Aus den vorgenannten Gründen werden durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Hinblick auf den Bergbau erwartet.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die mit der Umsetzung der Planung einhergehende Oberflächenversiegelung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers und zur Grundwasserneubildung erheblich ein. Zur Teilkompensation der Oberflächenversiegelung ist innerhalb des Plangebietes unter anderem ein hoher Anteil an Grünflächen vorgesehen. So kann beispielsweise innerhalb der zentralen Grünachse mit einer Größe von ca. 6.000 m^2 weiterhin eine Versickerung des Regenwassers stattfinden. Darüber hinaus sieht das Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet ein Entwässerungssystem aus offenen Mulden und unterirdischen Rigolen vor, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den Boden versickert wird. Überschüssiges Regenwasser soll gedrosselt in den Wattenscheider Bach eingeleitet werden.

Aufgrund der Bodenversiegelung wird sich das Vorhaben trotz der getroffenen Maßnahmen auf die Grundwasserneubildung auswirken. Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen wurde eine Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet erstellt. Zwar ist die Wasserhaushaltsbilanz im Ergebnis nicht komplett ausgeglichen, jedoch haben die getroffenen Maßnahmen, eine deutlich positive Auswirkung. Es konnte gezeigt werden, dass bei der Bilanzgröße „Grundwasserneubildung“ die Abweichung vom unbebauten gegenüber dem bebauten Zustand innerhalb der grundsätzlich angestrebten 10-Prozent Hürde liegt. Somit leistet das Plangebiet auch nach seiner Bebauung noch einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Aus diesem Grund werden insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erwartet.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Kombination aus Regenwasserkanälen und einem Entwässerungssystem aus offenen Mulden und unterirdischen Rigolen gesammelt und in den Boden versickert. Überschüssiges Regenwasser wird gedrosselt in den Wattenscheider Bach eingeleitet. Die Einleitmenge wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Rahmen einer Überflutungsprüfung wurde nachgewiesen, dass ein hinreichender Überflutungsschutz auch bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis (HQ 100) gewährleistet ist. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer als gering bewertet.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der geplanten Bebauung wird sich das lokale Klima innerhalb des Plangebietes von einem Freilandklimatop zu einem Stadtrandklimatop wandeln. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu mindern, beinhaltet das städtebauliche Konzept einen hohen Anteil an Grünflächen, eine umfassende Dachbegrünung, eine Fassadenbegrünung an den Quartiersgaragen und eine zentrale oberflächige Regenwassermulde. Darüber hinaus sind zahlreiche klimaangepasste Bäume im Straßenraum vorgesehen, die durch ihren Schattenwurf und die Verdunstung die Erhitzung des Plangebietes weiter reduzieren sollen.

Im Rahmen einer Fachgutachterlichen Ersteinschätzung sowie einer anschließenden klimatischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1009 wurden die klimatischen Auswirkungen der Planung beurteilt. Im Ergebnis ist die Kühlwirkung des Plangebietes nur von sehr lokaler Bedeutung. Die Auswirkungen auf das Lokalklima können durch die getroffenen Maßnahmen deutlich reduziert werden. Insgesamt sind nur geringe und sehr lokal begrenzte Unterschiede in der Kaltluftsystematik zwischen Ist-Zustand und Planszenario zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung und damit dem Wandel zum Stadtrandklimatop werden sich die Klimaverhältnisse trotz der getroffenen Maßnahmen leicht verschlechtern. Eine geringe Erwärmung des Plangebietes sowie der Kaltluft beim Überströmen des Plangebietes lässt sich allerdings kaum vermeiden. Insgesamt werden mit Umsetzung der Planung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erwartet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung findet gegenüber dem monokulturell genutzten Bestand eine Aufwertung der biologischen Vielfalt statt. Insbesondere die große zentrale Grünachse bietet sich in Kombination mit den festgesetzten Anpflanzungen als Lebensraum für verschiedene Tiere an. Jedoch geht das Habitat einer Ackerfläche bzw. der umgrenzenden Feldgehölze verloren, wobei in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Flächen mit gleichen oder ähnlichen Bedingungen vorhanden sind. Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnte eine Beeinträchtigung planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden, solange bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich geregelte Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten berücksichtigt wird. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Der Eingriff des Planvorhabens in Natur- und Landschaft wurde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet. Durch die getroffenen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich von 60,3 % realisiert werden. Es verbleibt ein Defizit von - 63.907 Ökopunkten, die extern auszugleichen sind. Der Ausgleich erfolgt in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) und wurde vertraglich abgesichert.

Im Ergebnis sind mit Umsetzung der Planung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der ringsum bereits vorhandenen Bebauung und der Insellage der ackerbaulichen Nutzung im überörtlichen Zusammenhang sowie der Angleichung der Neubebauung an die ortstypischen Gebäudetypologien und -höhen sind insgesamt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Es besteht keine Beeinträchtigung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Landschaftselementen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der ausreichende Schutz des Baudenkmales an der Ridderstraße 24 vor einer Überflutung im Falle eines Starkregenereignisses konnte im Rahmen der Überflutungsprüfung für Regenereignisse bis zu einem HQ 100 bestätigt werden. Zum Umgang mit eventuell vorhandenen archäologischen Bodenfunden sowie dem Naturdenkmal beinhalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt als gering eingestuft.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Die bestehende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen in vorliegender Größenordnung. Die Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden.

Das Plangebiet ist bereits seit 2010 im Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. In dem Entwurf des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen. Außerdem ist es als Maßnahme mit einer mittelfristigen Realisierungsperspektive (Beginn Hochbau 2021-2025) Bestandteil des Wohnbauflächenprogramms der Stadt Bochum.

Eine Alternativenprüfung hat sowohl im Rahmen der Umweltprüfung zum RFNP als auch bei der Erarbeitung des Wohnbauflächenprogramms bereits stattgefunden. In besagter Umweltprüfung wurden bei der Prüfung der Alternativen an anderen Standorten größere Auswirkungen auf Natur- und Landschaft festgestellt. Aufgrund dieser Befunde wurden bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans zwei Potentialflächen aus dem alten kommunalen Flächennutzungsplan zugunsten des Plangebietes als Wohnbaufläche aufgegeben.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche in zentraler Lage von Wattenscheid, welche erschlossen und ringsum von Bebauung umgeben ist. Eine vergleichbare Fläche, welche bereits in den übergeordneten Planungsebenen für eine Bebauung vorgesehen ist, die eine im Hinblick auf die Erschließung günstige Lage aufweist, sich für eine Wohnbebauung eignet und zudem für eine mittelfristige Entwicklung von Wohnungen zu Verfügung steht, konnte nicht gefunden werden.

Inhaltlich liegt der Planung ein Entwurf zu Grunde, der in mehreren Entwurfs- und Beteiligungsphasen entstanden ist. Hieran war auch ein von der Stadt einberufenes Empfehlungsgremium bestehend aus Planungsexperten, den Grundstückseigentümern sowie Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik und der Bürgerschaft beteiligt. Aufgrund dieser intensiven Auseinandersetzung mit dem Standort wird der vorliegende Entwurf als die geeignetste Variante zur Entwicklung des Standortes Wilhelm-Leithe-Weg Süd betrachtet.