

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt 61 31 (12 91)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach –

Inhalt

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**
- 3. Räumliche und strukturelle Situation**
- 4. Planungsrechtliche Situation**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung
 - 4.1.1 Landesplanung
 - 4.1.2 Regionalplanung
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.2.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf)
 - 4.2.3 Masterplan Einzelhandel
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5. Bebauungsplanverfahren**
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Bauweise
 - 6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze
 - 6.6.2 Nebenanlagen
 - 6.7 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

- 6.9 Verkehrsflächen
 - 6.9.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.10 Öffentliche Grünflächen
- 6.11 Festsetzungen zum Schallschutz
- 6.12 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.12.1 Dächer
 - 6.12.2 Vorgärten / Einfriedungen
- 6.13 Kennzeichnungen
 - 6.13.1 Bergbau
- 6.14 Hinweise
 - 6.14.1 Kampfmittel
 - 6.14.2 Bodendenkmäler
 - 6.14.3 Bodenschutz
 - 6.14.4 Bolzplatz

7. Erschließung

- 7.1 Erschließung für den fließenden Verkehr
- 7.2 Ruhender Verkehr
- 7.3 Fuß- und Radverkehr
- 7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Umweltbelange

- 8.1 Immissionsschutz
- 8.2 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung
- 8.3 Landschaftsschutz

9. Bodenordnung

10. Flächenbilanz

11. Maßnahmen zur Realisierung

- 11.1 Ver- und Entsorgung
- 11.2 Kosten und Finanzierung

12. Gutachten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 880 liegt im Bochumer Stadtteil Riemke nahe der Stadtgrenze zu Herne und hat eine Größe von ca. 3,65 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 902, 903, 904 und 368, Gemarkung Riemke, Flur 3;
im Osten	durch die Zillertalstraße;
im Süden	durch die Brünzelstraße;
im Westen	durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 368, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 802, Gemarkung Riemke, Flur 3 sowie die Umgrenzung des bestehenden Bolzplatzes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der allein maßgeblichen Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befanden sich bis zu deren Abriss im Sommer 2009 zwölf Baublöcke mit Notunterkünften. Die Nutzung der Gebäude wurde bereits im Jahr 2006 endgültig aufgegeben. Aus der Nutzungsaufgabe und dem Abriss der Bestandsgebäude eröffnete sich schließlich die Möglichkeit, das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der positiven Lagefaktoren eignet sich der Bereich insbesondere für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Bochum am 23.10.2008 zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung das „Wohnbaulandkonzept Bochum“ beschlossen. Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Neben weiteren Zielsetzungen sollen vor allem Wohnbaumaßnahmen, die die öffentliche Infrastruktur stützen, realisiert und junge Familien bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützt werden.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen besteht das Ziel des Bebauungsplanes darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, in erster Linie in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen. Der im Gebiet existierende sanierungsbedürftige Kindergarten soll an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes neu errichtet werden. Die hierfür erforderlichen Flächen einschließlich des Freigeländes sollen mit dem Bebauungsplan ebenso planungsrechtlich gesichert werden wie die Flächen für den bereits vorhandenen Bolzplatz.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Für das Plangebiet existiert bislang jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Durch den Abriss der Bestandsgebäude entfiel zudem die bauliche Prägung für das Gebiet, welches nun dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen ist. Um das für die Realisierung der geplanten Bebauung notwendig Baurecht zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Bis zum Abriss der Gebäude im Sommer 2009 wurde das Plangebiet durch die zwölf aufstehenden und ungenutzten Baublöcke dominiert. An der Zillertalstraße, zentral innerhalb des Plangebietes gelegen, befindet sich weiterhin ein Kindergarten, für den aufgrund des schlechten baulichen Zustandes ein Erneuerungsbedarf besteht. Angesichts des allgemeinen Bedarfs an Kindergartenplätzen in diesem Bereich und dem wahrscheinlichen, aus dem Plangebiet resultierenden zusätzlichen Bedarf, soll der Kindergarten an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes neu errichtet werden. Im Südwesten des Bebauungsplangebietes existiert ein Bolzplatz, dessen langfristige Erhaltung an diesem Standort vorgesehen ist.

Die Erschließung der Bestandsgebäude erfolgte über eine von der Zillertalstraße ins Plangebiet führende Ringstraße, von welcher nach Süden eine Stichstraße mit Wendeanlage abzweigt. Die Straßen entsprechen in ihrer derzeitigen Form allerdings nicht dem Ausbaustandard für öffentliche Wohnstraßen. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Brünzelstraße, die im Bereich der Gebäude Brünzelstraße Nrn. 78 bis 82 ausgebaut ist. Im weiteren Verlauf Richtung Westen und Nordwesten setzt sich die Brünzelstraße als Fuß- und Radweg fort.

Im südlichen Teil des Gebietes sind die Grundstücke terrassiert angelegt. Nördlich dieser Terrassen weist die Fläche ein nur geringes, in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Gefälle auf. Die Böschungen zwischen den ehemaligen Baublöcken im Süden des Plangebietes sind mit einem ansprechenden Baumbestand bewachsen, der auch im Norden durch Einzelbäume das Plangebiet prägt. Im Westen und Norden grenzt eine Böschung mit ebenfalls dichtem Baumbestand den Planbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Veränderungen der Topographie sowie eine Beseitigung des Baumbestandes wurden in Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude nicht vorgenommen.

Das direkte Umfeld des Bebauungsplangebietes ist im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung charakterisiert. Während entlang der Zillertalstraße im Bereich des Plangebietes vor allem zweigeschossige Doppelhäuser existieren, finden sich in den übrigen angrenzenden Bereichen in erster Linie dreigeschossige, vereinzelt auch viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen an. Südlich verläuft innerhalb einer Grünfläche der Dorneburger Mühlenbach. Großräumige Naherholungsbereiche im Osten des Plangebietes prägen das weitere Umfeld.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Nach dem LEP NRW 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 LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

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.

4.1.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der Regionalplan wird jedoch zukünftig durch den Regionalen Flächennutzungsplan ersetzt, dessen Darstellungen und Festlegungen nach seinem Inkrafttreten allein maßgeblich sind.

Der Bebauungsplan wird aus dem Regionalen Flächennutzungsplan in der von den Räten der beteiligten Städte beschlossenen Fassung entwickelt sein und demnach den Zielen der Regionalplanung entsprechen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt erst nach Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum vom 31.01.1980 ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Südwesten, als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt. Der südwestliche Teilbereich, in welchem sich der Bolzplatz befindet, ist als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Die Festsetzung des Großteils des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und des Bereiches im Südwesten als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte –“ bzw. „Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan wird jedoch den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt daher erst nach Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplanes.

4.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im RFNP als Wohnbaufläche sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sind damit als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

4.2.3 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 südwestlich des Plangebietes und der A 43 in einer Entfernung von ca. 1.300 m an der Herner Straße (Stadtteilzentrum Riemke).

4.3 Landschaftsplan

Der südwestliche Teil des Bebauungsplangebietes (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz) sowie die an der westlichen Plangeietsgrenze verlaufende Böschung (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschungsgrün) liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum Mitte/Ost. Dieser Bereich wird

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

dem Entwicklungsraum 1.1.6 „Brünzel, Stenberg, Diedrichs Feld, Grüterskamp, Berger Feld, Kötterberg, Tippelsberg in Bochum Nord, 3, Bergen und Bochum-Mitte, 1, Riemke, Grumme“ zugeordnet.

In diesem Entwicklungsraum sind „an erosionsgefährdeten Stellen (..) entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Form von z.B. Pflanzstreifen, krautigen Vegetationsstreifen oder Umwandlungen von Acker in Grünland auf stark geneigten Flächen durchzuführen. Langfristig sind nördlich angrenzend an das Naturschutzgebiet Tippelsberg/Berger Mühle auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Pufferzonen zur Sicherung des Naturschutzgebietes anzulegen.

Die Ausdehnung und Entwicklung der Pufferzonen sind entsprechend den Vorgaben des für das Naturschutzgebiet zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplanes durchzuführen. Die Ausbaumaßnahmen für Grünfläche - Parkanlage - sollten nur in extensiver Form erfolgen, damit die ökologische Vernetzungsfunktion erhalten bleibt. Die im forstlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Aufforstungen zur Erhöhung des Waldanteils im Bochumer Norden sind zu beachten.“

Die o.g. Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich im nordwestlichen Bereich des insgesamt 202,5 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes Nr. 3. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen durch „Gehölzstreifen, Bergkuppen und Bachtäler gut strukturierten, größtenteils landwirtschaftlich genutzten Raum, in dem das Naturschutzgebiet Nr. BO 2 liegt sowie zwei bereits rekultivierte Halden“.

Der Schutzzweck und die Festsetzung erfolgt insbesondere

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes,
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Bis zum Abriss der Bestandsgebäude im Sommer 2009 war das Gebiet dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Mit dem Abriss entfiel jedoch die bauliche Prägung des Bereiches, der ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes zukünftig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen wäre.

In der Umgebung befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne: im Westen der Bebauungsplan Nr. 730 – Industriegelände Constantin – aus dem Jahr 2001, im Süden und Südosten der Bebauungsplan Nr. 344 a – Naherholungsgebiet Tippelsberg – Berger Mühle – und im Osten der Bebauungsplan Nr. 344 – Tippelsberg – Berger Mühle –.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

5. Bebauungsplanverfahren

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 880 wurde am 08.04.2008 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 880 die Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche geschaffen werden und im Bebauungsplan insgesamt 11.135 qm überbaubare Flächen festgesetzt werden, liegen die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren vor. Zudem wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zeitraum vom 05.01.2009 bis zum 06.02.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 13.01.2009 fand zudem eine Bürgerversammlung in der Gaststätte „Reiterstübchen“ des Reit-, Fahr- und Zuchtvereins der Bochum-Nord 1975 e.V., Zillertalstraße 89, 44807 Bochum statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes geführt haben.

Mit Schreiben vom 05.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

In der Zeit vom 15.07.2009 bis zum 21.08.2009 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und ergänzenden Fachgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Aufgrund einer Anregung der Stadtverwaltung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert: Satz 4 der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.2 „Dachaufbauten“ lautet nun: „Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden (*alt: Gebäudeabschlusswänden*) einhalten.“ Da sich die Aussage dieser örtlichen Bauvorschrift durch die Änderung des Begriffs „Gebäudeabschlusswand“ in „Gebäudeaußenwand“ inhaltlich nicht wesentlich geändert hat und weder die Öffentlichkeit noch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Änderung berührt werden, wurde auf eine erneute Beteiligung der Betroffenen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB verzichtet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebietes, in erster Linie in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, einschließlich einer Kindertagesstätte und eines Bolzplatzes vor.

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches erfolgt ausgehend von der Zillertalstraße über eine 6,0 Meter breite Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche). Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage für Personenkraftwagen und Müllfahrzeuge vorgesehen. Der zentrale Teil des neuen Wohngebietes wird hingegen über eine ringförmig verlaufende, 6,50 Meter breite Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) verkehrlich an die Zillertalstraße angebunden. Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Brünzelstraße, die bis zur geplanten Kindertagesstätte als 9,00 Meter breite Verkehrsfläche mit separatem Fußweg und Wendeanlage ausgebaut wird. Besucherstellplätze können in allen Teilbereichen des Wohngebietes innerhalb der neuen Erschließungsstraßen angeordnet werden.

Grundsätzlich soll sich die Baustruktur innerhalb des Wohngebietes von Norden in Richtung Süden verdichten und somit ein Übergang zu den Bestandsgebäuden im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes geschaffen werden. Entlang der Zillertalstraße ist entsprechend der Bestandsgebäude auf der östlichen Straßenseite der Zillertalstraße eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Im nördlichen Teil des Wohngebietes sowie entlang der westlichen Böschung soll eine aufgelockerte Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Im zentralen Bereich sind neben den Einzel- und Doppelhäusern ebenfalls zweigeschossige Reihenhäuser geplant. Am südöstlichen Rand des Plangebietes sind in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern dreigeschossige Stadtvillen vorgesehen. Dieses Baufeld bietet alternativ die Möglichkeit zur Errichtung z.B. eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Die neue Kindertagesstätte soll gemäß dem städtebaulichen Konzept am südwestlichen Rand des Wohngebietes entstehen, um das Konfliktpotenzial, welches u.a. durch die Nutzung der Außenbereiche der Kindertagesstätte entsteht, zu minimieren. Darüber hinaus bietet das durch eine Böschung untergliederte Grundstück attraktive Voraussetzungen für die Gestaltung des Gebäudes und der Außenbereiche. Direkt westlich angrenzend soll der bestehende Bolzplatz erhalten werden.

Die in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufende geplante Grünfläche dient zum einen der Durchgrünung als auch zur Verbindung der einzelnen Teilbereiche des Wohngebietes. Im zentralen Bereich der Grünfläche ist ein Kinderspielplatz für das Plangebiet sowie die Bevölkerung der Umgebung vorgesehen. Die vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Böschungen sollen soweit wie möglich erhalten werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem ist die Festsetzung konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (Entwurf März 2009), der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Um der Lage des Plangebietes angrenzend an Wohnbebauung Rechnung zu tragen und die angestrebte kleinteilige Nutzungsstruktur nicht zu stören, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Die Höhe der Baukörper wird durch die maximale Gebäudehöhe, d.h. den obersten Abschluss der Dachhaut, definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenzlinie zwischen der Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem Baugrundstück. Unterer Bezugspunkt sind damit die geplanten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Zillertalstraße. So wird dem geneigten Gelände des Planbereichs Rechnung getragen.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 in den Baugebieten WA 1 und WA 3 liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Ergänzend ist im WA 1 und WA 3 eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Im WA 2 sind eine reduzierte GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem städtebaulichen Konzept hingewirkt wird. Die maximale Gebäudehöhe liegt im WA 2 ebenfalls bei 9,50 m.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt in den Gebieten WA 1 und WA 3 maximal zwei. Im WA 1 werden im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes entlang der Zillertalstraße zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Hinblick auf die geplante höhere Baudichte im Süden des Plangebietes werden im WA 4 mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 die gemäß § 17 BauNVO festgeschriebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an den direkt östlich angrenzenden Bestandsgebäuden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt im WA 4 daher 12,50 m; die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte – werden in Anlehnung an die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei und die maximale Gebäudehöhe auf 11,00 m begrenzt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche 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 sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientieren sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 am Verlauf der Erschließungsstraßen. Der Abstand der Baufelder zu den Erschließungsstraßen beträgt in den Gebieten WA 1 bis WA 4 3 m und sichert somit einen großzügigen, der lockeren Bebauung angemessenen Straßenraum. Die Tiefe der Baufelder ermöglicht eine große Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer weitgehenden Orientierung der Bebauung nach Süden und Südwesten. Dies ermöglicht eine passive oder aktive solarenergetische Nutzung (z. B. durch Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen) ohne diese ausdrücklich festzusetzen.

Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke einzuräumen, ist in den für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehenen Gebieten WA 1 bis WA 3 eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen durch Terrassen um 2,00 m zulässig.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten) Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

6.5 Bauweise

Entsprechend des städtebaulichen Ziels einer weitgehend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise festgesetzt. Konkretisiert wird diese Festsetzung mit der Beschränkung auf Doppel- und Reihenhäuser im WA 1 sowie auf Einzel- und Doppelhäuser im WA 2. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen die städtebaulich beabsichtigte Gebäudetypologie im nördlichen Plangebiet und zum anderen eine dichtere Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern entlang der Zillertalstraße gesichert. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes (WA 3 und WA 4) wird eine offene Bauweise ohne eine Ergänzung um Gebäudetypen festgesetzt und somit eine große Flexibilität für die Grundstückseigentümer erreicht. Um dem städtebaulichen Ziel einer Einfamilienhausbebauung auch im WA 3 gerecht zu werden, erfolgt die Begrenzung der Wohneinheiten auf max. zwei je Gebäude und Grundstück.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Reglementierung dient zum einen der Vermeidung von langen, versiegelten Zufahrten zu den Abstellflächen und zum anderen dem Schutz der rückwärtigen, dem Grün vorbehaltenen Grundstücksflächen.

6.6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und straßenseitiger Baugrenze) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und straßenseitiger Baugrenze) wird erreicht, dass innerhalb dieser Fläche keine untergeordneten Baukörper errichtet werden können und somit ein klar gegliederter Straßenraum entsteht.

6.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte – festgesetzt. Ein schmaler Streifen im Süden dieser Gemeinbedarfsfläche ist heute mit Bäumen bewachsen, der von der zuständigen Fachbehörde im rechtlichen Sinne derzeit noch als Wald eingestuft wird. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 20 m zur nächstgelegenen Bebauung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und im WA 4 sowie der zweckmäßigen Nutzung der Fläche wird der Baumbestand im Zuge einer Waldumwandlung im Rechtssinne entsprechend umgewandelt.

Die nach Wald- bzw. Forstrecht erforderliche Ersatzaufforstung bis spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird vom Umwelt- und Grünflächenamt sichergestellt. Für die Ersatzaufforstung wurde im Benehmen mit der ULB eine Fläche

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

außerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche nördwestlich des Munscheider Dammes „Im Kirschbaum“ auf der auch Ersatzaufforstungen aus anderen Bebauungsplänen vorgesehen sind.

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung der neuen Kindertagesstätte als Ersatz für das bestehende Gebäude, dessen Sanierung unwirtschaftlich ist. Die Verlagerung des Standortes in den Süden des Plangebietes hat u.a. den Vorteil, dass durch die Lage am Rand des neuen Wohngebietes ein geringeres Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit Lärm durch die Nutzung der Außenbereiche des Kindergartens besteht. Darüber hinaus kann die Erschließung über die Brünzelstraße erfolgen, ohne eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Bring- und Abholverkehre hervorzurufen. Aus städtebaulicher Sicht ist der neue Standort zudem sinnvoll, da ein größerer Abstand zwischen dem Bolzplatz und der Wohnbebauung erreicht wird und somit die auf die Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen durch die Nutzung des Bolzplatzes minimiert werden können.

6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück auf maximal zwei Wohneinheiten. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform, d.h. die geplante Entwicklung eines durch Einfamilienhäuser geprägten Gebietes, erreicht. Im WA 4 wird im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

6.9 Verkehrsflächen

6.9.1 Straßenverkehrsflächen

Der noch auszubauende Teil der Brünzelstraße einschließlich der geplanten Wendeanlage im Süden des Plangebietes wird entsprechend dem Zustand des bereits ausgebauten Teilbereiches der Brünzelstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein kleiner Bereich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Wendeanlage ist heute mit Bäumen bewachsen, der von der zuständigen Fachbehörde im rechtlichen Sinne derzeit noch als Wald eingestuft wird. Zur zweckmäßigen Nutzung der Straßenverkehrsfläche sowie zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 20 m zur nächstgelegenen Bebauung im WA 4 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird der Baumbestand im Zuge einer Waldumwandlung im Rechtssinne entsprechend umgewandelt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Die nach Wald- bzw. Forstrecht erforderliche Ersatzaufforstung bis spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird vom Umwelt- und Grünflächenamt sichergestellt. Für die Ersatzaufforstung wurde im Benehmen mit der ULB eine Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes festgelegt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche nördwestlich des Munscheider Dammes „Im Kirschbaum“ auf der auch Ersatzaufforstungen aus anderen Bebauungsplänen vorgesehen sind.

Da es sich um die Zufahrt zur neuen Kindertagesstätte handelt ist die Errichtung eines separaten Fußwegs vorgesehen. Die detaillierte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der Ausbauplanung vorgenommen.

6.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die geplante nördliche Erschließungstichstraße sowie die geplante, im zentralen Bereich des Gebietes gelegene Ringerschließung werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Gleiches gilt für den von der Wendeanlage der Brünzelstraße ausgehenden Erschließungstich. Die Festsetzung dieser verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld.

Die konkrete Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die exakte Lage von Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

6.10 Öffentliche Grünflächen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich Böschungen mit dichtem Baumbestand, die das geplante Wohngebiet einrahmen und einen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen schaffen. Um diese Böschungen mit ihrem Baumbestand langfristig zu sichern, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschungsgrün.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches zur Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche des Wohnquartiers eine gestaltete Grünverbindung einschließlich eines Fuß- und Radweges vorsieht, wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Versorgung des neuen Wohngebietes sowie der angrenzenden Bereiche mit Spielflächen für Kinder ist zentral innerhalb des Plangebietes gelegen ein Kinderspielplatz vorgesehen. Somit werden die nördlich und südlich des Erschließungsrings befindlichen Teile der Grünverbindung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Quartiersgrün und der zentrale Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz festgesetzt.

Zur langfristigen Sicherung des bestehenden Bolzplatzes im Südwesten des Bebauungsplangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

6.11 Festsetzungen zum Schallschutz

An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an den o.g. gekennzeichneten Baugrenzen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB</i>	<i>Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB</i>
61 – 65	III	35	30

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel: 56 – 60 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume: 30 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Schlafräumen, die nur Fenster an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend Lärmpegelbereich III aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (vgl. vorstehender Abschnitt) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken Geräuschemissionen von der östlich verlaufenden Zillertalstraße, der parallel zum südlichen Rand des Plangebietes befindlichen Cruismannstraße sowie von der in einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesautobahn A 43 ein. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr im Außenbereich der schutzbedürftigen Nutzungen sowie an der geplanten Wohnbebauung und dem Kindergarten ermittelt und notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet.

Für die geplanten Wohngebäude wurde die Einstufung nach den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) vorgenommen. Da die DIN 18005 für die Nutzung „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte –“ keinen eigenen schalltechnischen Orientierungswert angibt, wurde für die Kindertagesstätte bei der Beurteilung der Lärmbelastung im Tageszeitraum ebenfalls der Wert von 55 dB(A) angesetzt.

Für die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) zeigt sich, dass der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung durch die BAB 43, die Cruismannstraße und die Zillertalstraße insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert in den Außenwohnbereichen um maximal 2 dB(A) überschritten, im überwiegenden Teil der Flächen jedoch deutlich unterschritten.

Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 gelten als weiteres Beurteilungs- und Abwägungskriterium für den Immissionsschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung). Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird mit Ausnahme des südlichen Randbereiches (20 m breiter Streifen parallel zur Plangebietesgrenze) überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Lärmbelastung an der geplanten Wohnbebauung kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen am Tag um bis zu 5 dB(A) insbesondere an den südlichen Gebäudefassaden sowie an den östlichen Fassaden der geplanten Gebäude an der Zillertalstraße auftreten. An den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich an den südlichen, westlichen und östlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude in Abhängigkeit von der Lage der Fassade Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 9 dB(A), die aus dem hohen Lkw-Anteil auf der BAB 43 im Nachtzeitraum resultieren.

Lärmschutzmaßnahmen sind in den Bereichen des Plangebietes erforderlich, wo die berechneten Außenpegel die schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten. Aufgrund der Topographie im Plangebiet – das Gelände steigt von der südlichen Plangebietsgrenze bis zur geplanten Wohnbebauung direkt nördlich der Kindertagesstätte um rund 6 m an – sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmreduzierung im Außenwohnbereich nur mit großem Aufwand umsetzbar. Entsprechend einer überschlägigen Berechnung müsste eine Lärmschutzwand auf der Böschung nördlich der Kindertagesstätte eine Höhe von ca. 4 m aufweisen, um die Lärmbelastung in den Außenwohnbereichen um das notwendige Maß zu reduzieren. Eine Lärmschutzwand in diesem Bereich des Plangebietes ist jedoch auch aus städtebaulichen Gründen problematisch, da diese sehr massiv in Erscheinung treten und zudem eine starke Verschattung der Gartenflächen hervorrufen würde.

Aufgrund der Problematik bezüglich aktiver Lärmschutzmaßnahmen sowie der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) in den Außenwohnbereichen wird die Wohnverträglichkeit durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Dementsprechend werden im Bebauungsplan nur Festsetzungen zu den erforderlichen Schalldämmmaßen der jeweiligen Fassaden getroffen. Da ein Fassadenaufbau entsprechend demjenigen, welcher für die Erreichung der Lärminderung im Lärmpegelbereich II (vielfach auch Lärmpegelbereich III) auf das erforderliche Maß notwendig ist, heute bereits aus Gründen des Wärmeschutzes Standard ist und somit keine zusätzliche finanzielle Belastung der Bauherren darstellt, wird für die Fassaden im gesamten Plangebiet Lärmpegelbereich II als Mindestanforderung festgesetzt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte die geplante Wohnbebauung in Zusammenhang mit dem vorgesehenen 6-streifigen Ausbau der BAB 43 und der dann erforderlichen Prüfung nach der 16. BImSchV gegebenenfalls von erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen nördlich der BAB 43 profitieren.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers. Hierbei werden städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Baukörper gestellt, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der zukünftige Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.12.1 Dächer

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

Dachform

Im WA 1 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15 ° zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Durch die Lage des Wohngebietes und die topographischen Gegebenheiten prägt das neue Wohnquartier das Ortsbild insbesondere in dem Teilbereich entlang der Zillertalstraße. Die Beschränkung der zulässigen Dachform im WA 1 auf Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 ° bis 15 ° zielt auf die Entstehung einer städtebaulichen Einheit in diesem Bereich ab und schafft ein Gegenüber zur durch Flachdächer geprägten Bestandsbebauung auf der östlichen Seite der Zillertalstraße.

Im übrigen Bereich des Plangebietes wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Grundstückseigentümer auf Festsetzungen zur Dachform verzichtet.

Dachaufbauten

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.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen. Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf die Hälfte der Trauf- bzw. Firstlänge begrenzt. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 1,00 m betragen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

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

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig. Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Als Farbtöne für die Dacheindeckungen werden in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung und entsprechend der Zielsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Baugebietes nur die Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Um unerwünschte Blendwirkungen auszuschließen, ist glasiertes oder anderes reflektierendes Bedachungsmaterial unzulässig. Zur Förderung der regenerativen Energien ist die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren im Plangebiet generell zulässig.

6.12.2 Vorgärten / Einfriedungen

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

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich sind 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 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune zulässig.

6.13 Kennzeichnungen

6.13.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methangaszuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, 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 sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Die Stadt Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind. Methan bildet sich bei der Zerstörung organischer Substanzen im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen, tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln. Die Gaszuströmungen an der Oberfläche sind meist diffus. Es können aber auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Aufgrund der gemäß dem Gutachten „Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methangaszuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ im Plangebiet hinreichend wahrscheinlichen Methangaszuströmungen aus dem Bergbau sind vor Baubeginn Untersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Bochum – Untere Bodenschutzbehörde – durchzuführen, um bei Neubaumaßnahmen gegebenenfalls erforderliche Vorsorgemaßnahmen einzuplanen. Darüber hinaus ist im Zuge von Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche mit Gaszuströmungen zu rechnen, so dass kontinuierliche Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchzuführen und die Messergebnisse protokolliert der Stadt Bochum – Untere Bodenschutzbehörde – vorzulegen sind.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Constantin 2“ und „Constantin 3“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Arminus Gas“. Aufgrund dessen sind im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist jedoch kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planungsmaßnahme dokumentiert.

6.14 Hinweise

6.14.1 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben ein Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in welchem im Zweiten Weltkrieg Bomben abgeworfen wurden. Daher ist es im Vorfeld von Bauvorhaben zwingend erforderlich, beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung zu beantragen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sofern aufgrund der Luftbildauswertung Entmunitionierungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

6.14.2 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 Bochum als Unterer 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Derzeit liegen keine Informationen über Bodendenkmäler wie 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 vor. Da das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch auch nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung solcher Denkmäler der Stadt Bochum als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

6.14.3 Bodenschutz

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün und im Hausgarten) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen die vorhandenen Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde bereits eine orientierende Untersuchung zur Feststellung eventuell vorhandener Altlasten und/oder schädlicher Bodenveränderungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Gutachten „Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 880 – Zillertalstraße“ (Verfasser: Chemisches Untersuchungsamt, Januar 2009) dokumentiert sind.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus den Proben der Wegedecke, des Wegeunterbaus sowie der sandigen Lage unterhalb des Asphaltunterbaus wiesen stark erhöhte PAK-Gehalte auf und müssen somit fachgerecht entsorgt werden.

Die Analyse der 0,30 m mächtigen, sandigen Bolzplatzauffüllung zeigt einen deutlich erhöhten Chromgehalt, der den LAGA-Zuordnungswert für eine Wiederverwertung des Materials überschreitet. Die Bolzplatzabdeckung muss im Rahmen der geplanten Neubebauung abgetragen und deponiert werden.

Der überwiegend aus natürlichen Bodenbestandteilen bestehende Auffüllungshorizont kann generell gemäß der LAGA-Richtlinie wiederverwertet werden. Da das Bodenmaterial aus verschiedenen Flächenbereichen nach den Analyseergebnissen unterschiedlichen LAGA-Klassen zuzuordnen ist, ist es zu empfehlen, vor der Wiederverwertung das ausgebaute und z.B. auf Miete gelegte Material erneut chemisch zu untersuchen. Bei einer Umlagerung des Materials auf der Fläche, gilt es zu beachten, dass das Material im Zuge der geplanten Nutzung – Wohnen und Kindertageseinrichtung – nicht oberflächennah eingebaut werden darf, da die ermittelten PAK-Gehalte die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Sollte das Material nicht wiederverwertet werden, so ist es auf einer Deponie fachgerecht zu entsorgen.

Die Ergebnisse der Analysen aus dem gewachsenen Boden zeigen keine Überschreitungen der Grenzwerte für eine Wiederverwertung. Die Proben wurden der Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet. Bei einer Gegenüberstellung der ermittelten Gehalte mit den Vorsorgewerten sowie den Prüfwerten der BBodSchV (sensibelste Nutzung: Kinderspielflächen) sind keine Überschreitungen gegeben. Der gewachsene Boden kann somit ohne Einschränkung auf der Fläche verbleiben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Insgesamt bestehen nach dem ordnungsgemäßen Rückbau der Gebäude und der befestigten Wegedecken mit Unterbau sowie einer Oberflächenabdeckung der bereichsweise vorhandenen Auffüllungen mit kulturfähigem Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, gegen die geplante Wohnbebauung einschließlich der Kindertagesstätte keine Bedenken. Der Bolzplatz kann nach Abtrag und Entsorgung der ca. 30 cm mächtigen Sandlage oder nach einer geeigneten Abdeckung wieder als Freizeit-/Spielfläche genutzt werden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind die entsprechenden Hinweise zu beachten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden führen die im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Abgrabungen, Überbauungen und Versiegelungen teilweise zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Aus diesem Grund, gilt es zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Naturbelassene Böden im Stadtgebiet Bochum sind selten. Weiterhin sind die Anforderungen der im § 12 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie das zur Konkretisierung der im § 12 BBodSchV enthaltenen Anforderungen erarbeitete Merkblatt 44 des damaligen Landesumweltamtes (heute LANUV) zu beachten. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

6.14.4 Bolzplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Bolzplatzes auf die folgenden Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten begrenzt wird.

montags bis samstags 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr

sonn- und feiertags 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Der bestehende Bolzplatz soll langfristig erhalten und somit durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung wurden die möglichen Geräuschmissionen des Bolzplatzes daher im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass tagsüber außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten bei einer durchschnittlichen Nutzung von 4 Stunden keine Konflikte zu erwarten sind, bei einer Nutzung innerhalb der Ruhezeiten jedoch Überschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung auftreten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand aufwendig und städtebaulich problematisch sind, sind die Nutzungszeiten des Bolzplatzes entsprechend einzugrenzen, um Konflikte in den ruhebedürftigen Zeiten auszuschließen. (vgl. hierzu Punkt 8.1)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

7. Erschließung

7.1 Erschließung für den fließenden Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird über die Zillertalstraße und die Brünselstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im nördlichen Teilbereich ausgehend von der Zillertalstraße über eine 6,0 Meter breite Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche). Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage für Personenkraftwagen und Müllfahrzeuge vorgesehen. Der zentrale Teil des neuen Wohngebietes wird hingegen über eine ringförmig verlaufende, 6,50 Meter breite Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) verkehrlich an die Zillertalstraße angebunden. Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Brünselstraße, die bis zur geplanten Kindertagesstätte als 9,00 Meter breite Verkehrsfläche mit separatem Fußweg und Wendeanlage ausgebaut wird.

7.2 Ruhender Verkehr

Die geplanten Grundstückszuschnitte erlauben die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Darüber hinaus ist die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl an öffentlichen Stellplätzen innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

7.3 Fuß- und Radverkehr

Die geplanten Erschließungsstraßen sind weitgehend als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und sichern somit die verträgliche Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs im Bebauungsplangebiet. Gleiches gilt für die Brünselstraße, die ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, jedoch mit separatem Gehweg ausgestaltet werden soll. Darüber hinaus ist innerhalb der in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Grünfläche ein Fuß- und Radweg geplant, der die einzelnen Teilbereiche des Wohngebietes miteinander verknüpft und eine direkte Anbindung der Wohnbebauung an die Kindertagesstätte und den Bolzplatz sicherstellt.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich der Zillertalstraße und der Brünselstraße die Bushaltesstelle „Zillertalstraße“, durch die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Hier verkehren die Buslinien 354 sowie 395 in Richtung Munscheider Straße (über Bochum Hbf) bzw. in Richtung Herne REAL-Warenhaus.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

8. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

8.1 Immissionsschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung für das Bebauungsplangebiet wurde die Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr im Außenbereich der schutzbedürftigen Nutzungen sowie an der geplanten Wohnbebauung und dem Kindergarten ermittelt. Relevante Lärmemittenten sind sowohl die Zillertalstraße und die Cruismannstraße als auch die südlich, in einem Abstand von rund 400 m zum Plangebiet verlaufende BAB 43. Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der gemäß DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes und entlang der Zillertalstraße vorliegen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen sehr aufwendig und auch städtebaulich problematisch sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Vorgaben zu den erforderlichen Schalldämmmaßen der jeweiligen Fassaden festgesetzt. (vgl. Punkt 6.12 Festsetzungen zum Schallschutz)

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Gutachtens „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation in der Umgebung des geplanten Bolzplatzes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – in Bochum“ (Verfasser: Accon Köln GmbH, 21.04.2009) die möglichen Geräuschemissionen des bestehenden und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernden Bolzplatzes ermittelt. Die Beurteilung des Bolzplatzes erfolgte als Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung) in Verbindung mit der VDI 3770, wenngleich nicht abschließend geklärt ist, ob Bolzplätze als Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV oder als Freizeitanlage einzustufen sind.

Generell ist festzustellen, dass tagsüber außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten bei einer durchschnittlichen Nutzung von vier Stunden keine Konflikte zu erwarten sind. Wird jedoch innerhalb der ruhebedürftigen Zeiten der Bolzplatz intensiv genutzt, so treten rechnerisch an der nördlich der Kindertagesstätte geplanten Wohnbebauung Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 4 dB(A) auf.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Emissionsansatz nach der VDI 3770 recht hoch ist und eine intensive Nutzung des Bolzplatzes beschreibt. Ob dieser Fall tatsächlich die Regel ist, kann nicht sicher prognostiziert werden. In Abhängigkeit von dem Verhalten der Spieler können auch wesentlich geringere Pegel auftreten, ohne das Richtwertüberschreitungen auftreten. Um Konflikte in den ruhebedürftigen Zeiten sicher auszuschließen ist eine Beschränkung der Nutzung des Bolzplatzes auf folgende Zeiträume erforderlich: montags bis samstags von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr und sonn- und feiertags von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr sowie 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand (mind. 5 Höhe an der östlichen und nördlichen Seite des Bolzplatzes) wären aufgrund der gegenüber der Wohnbebauung tieferen Lage des Platzes aufwendig und aus städtebaulicher Sicht problematisch, so dass die Einschränkung der Nutzungszeiten im vorliegenden Fall favorisiert wird. Die Einhaltung der Nutzungszeiten ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Unabhängig von der Einschränkung der Nutzungszeiten sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um unnötige Geräuschemissionen zu vermeiden, z.B. Dämpfung von Ballfangzäunen mit Gummielementen zur Verringerung von Aufprallgeräuschen des Balles.

Die Schutzempfindlichkeit der Kindertagesstätte gegenüber den Lärmimmissionen des Bolzplatzes erschließt sich nicht unmittelbar, da derartige Einrichtungen zumindest in Teilen (insbesondere Außenbereiche) selbst als Emittenten anzusehen sind. Zudem gehen keine Immissionsrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen aus der 18. BImSchV hervor. Insgesamt ist festzustellen, dass Konflikte zwischen der Kindertagesstätte und dem Bolzplatz grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Um dennoch mögliche Störungen zu vermeiden, sollten die Ruheräume der Kindertagesstätte im östlichen Bereich des Gebäudes untergebracht werden, da hier – verursacht durch die Eigenabschirmung des Gebäudes – wesentlich geringere Außenpegel zu erwarten sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mehr als 200 m das Gewerbegebiet Constantin XIII/IV. Nach eingehender Prüfung ist aufgrund der Art der im Gewerbegebiet befindlichen Betriebe, der bestehenden Topographie sowie der Entfernung der einzelnen Gewerbebetriebe zum Plangebiet keine Beeinträchtigung des künftigen Wohngebietes zu erwarten.

Von den südlich des Plangebietes direkt an die BAB 43 angrenzenden Tennisplätzen sind ebenfalls keine relevanten Lärmimmissionen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten.

Ausgehend von der Fa. Kost können Geruchseinwirkungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Fa. Kost handelt es sich jedoch um eine Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Soweit aus dem derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg in Erarbeitung befindlichen Geruchsgutachten hervorgeht, dass von der betreffenden Firma unzulässige Geruchsauswirkungen im Einwirkungsbereich bestehen, sind entsprechende Maßnahmen auf dem Grundstück der Fa. Kost umzusetzen. Im Bebauungsplan wurden diesbezüglich daher keine Festsetzungen getroffen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

8.2 Berücksichtigung der Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützte Bäume. Geschützt gemäß der Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mind. ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Der überwiegende Teil dieser Bäume befindet sich in den bestehenden Böschungsbereichen im südlichen Teil des Plangebietes. Darüber hinaus stehen weitere Einzelbäume im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Das städtebauliche Konzept für die Neubebauung des Gebietes orientiert sich in weiten Teilen nicht an den bisherigen Bauflächen, so dass sich Bäume künftig innerhalb der überbaubaren Flächen befinden und somit nicht erhalten werden können. Ein Erhalt von Bäumen ist insbesondere in den Böschungsbereichen sowie innerhalb der geplanten zentralen Grünfläche möglich, wenngleich eine Beeinträchtigung dieser Bäume durch die Neubauarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Soweit Baumfällungen erforderlich werden, sind gemäß der Baumschutzsatzung Ersatzbäume in ausreichender Anzahl zu pflanzen, bzw. soweit diese Ersatzpflanzungen nicht möglich sind entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

8.3 Landschaftsschutz

Der südwestliche Teil des Bebauungsplangebietes (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz) sowie die an der westlichen Plangeietsgrenze verlaufende Böschung (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschungsgrün) liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum Mitte/Ost. Zudem befinden sich die genannten Teile des Bebauungsplangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 „Brünzel, Stenberg, Diedrichs Feld, Grüters Kamp, Berger Feld, Kötterberg, Tippelsberg in Bochum-Nord, 3 Bergen und Bochum-Mitte, 1 Riemke, Grumme“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst insgesamt einen durch „Gehölzstreifen, Bergkuppen und Bachtäler gut strukturierten, größtenteils landwirtschaftlich genutzten Raum, in dem das Naturschutzgebiet Nr. BO 2 liegt, sowie zwei bereits rekultivierte Halden“.

Der Schutzzweck und die Festsetzung erfolgen insbesondere

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes,
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsplanes ist jedoch vorgesehen, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 an den vorhandenen Bolzplatz anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher insoweit an die zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 angepasst, als dass die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz künftig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen wird. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebiets Nr. 3 durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes ist daher nicht gegeben.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Böschung wird nach Änderung des Landschaftsplanes weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 liegen. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschungsgrün festgesetzt. Damit erfolgt eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände, welche dem Schutzzweck und den Entwicklungszielen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 entspricht.

8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde vom Planungsbüro Landschaft + Siedlung GbR das Gutachten „Bebauungsplan Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (November 2009) erstellt. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

Die artenschutzrechtliche Bewertung der durch den Bebauungsplans Nr. 880 bedingten möglichen Konflikte in Bezug auf geschützte Arten erfolgte auf Grundlage systematischer Kartierungen und Berücksichtigung weiterer potenzieller Artenvorkommen. Die einzelartbezogene Prüfung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG, die im vorliegenden Fall ausschließlich planungsrelevante Fledermausarten betraf, ergab insgesamt folgendes Ergebnis:

Für die im Gebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus sind auch ohne spezifische Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Bedeutung des Gebietes für die Arten ist insgesamt gering. Quartierfunktionen sind nicht betroffen. Gehölzbestände mit auch nur geringer Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitat bleiben aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. Darüber hinaus entstehen durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und Gartenflächen potenzielle Jagdhabitate für die regelmäßiger nachgewiesene Zwergfledermaus.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Insgesamt kann in Bezug auf alle planungsrelevanten Arten ein Eintreten der Verbotsstatbestände des § 42 BNatSchG ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die streng geschützten Fledermausarten treten die Verbote des § 19 (3) BNatSchG nicht ein, da eine nicht ersetzbare Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Arten nicht stattfindet. Unabhängig von der artenschutzrechtlichen Erforderlichkeit wird jedoch empfohlen, das Quartierangebot für Gebäudefledermäuse durch das Anbringen von Kunstquartieren an den neu entstehenden Gebäuden zu verbessern.

9. Bodenordnung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum. Maßnahmen der Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB sind demnach nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich folgende Flächengrößen:

Allgemeines Wohngebiet	21.347,9 qm
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte – Verkehrsflächen	3.701,4 qm
davon:	3.771,9 qm
Straßenverkehrsflächen	876,3 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	2.895,6 qm
Öffentliche Grünflächen	7.731,0 qm
davon:	
mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz	1.590,0 qm
mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz	1.001,0 qm
mit der Zweckbestimmung: Quartiersgrün	1.338,2 qm
mit der Zweckbestimmung: Böschungsgrün	3.801,7 qm
Plangebiet gesamt	36.552,0 qm

11. Maßnahmen zur Realisierung

11.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich derzeit Strom- und Wasserleitungen, die aufgrund des gegenüber der Bestandsbebauung geänderten städtebaulichen Konzeptes nicht weiter verwendet werden können. Zur Versorgung des Gebietes ist daher ein entsprechender Ausbau der in der Zillertalstraße vorhandenen Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

Zur Wärmeversorgung werden durch die Stadtwerke Bochum für Teilbereiches des Plangebietes dezentrale Geothermieranlagen errichtet. Dies betrifft insbesondere die Bebauung entlang der Zillertalstraße sowie den südlichen Bereich des Plangebietes (Kindertagesstätte und Stadtvillen). In den Bereichen des Plangebietes, die nicht an die Geothermieranlagen der Stadtwerke Bochum angeschlossen werden, ist die Wärmeversorgung ebenfalls durch regenerative Energien sicherzustellen. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet auf die Bereitstellung von Gas verzichtet.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der neu zu bebauenden Grundstücke wird in den in der Zillertalstraße bzw. der Brünzelstraße verlaufenden Mischwasserkanal geführt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht innerhalb des Plangebietes versickert werden kann, getrennt über eine Regenrückhaltung in den Dorneburger Mühlenbach eingeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Zudem ermöglicht die Dimensionierung der Verkehrsflächen die problemlose Erreichbarkeit der Grundstücke für Müllfahrzeuge.

11.2 Kosten und Finanzierung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche, deren Entwicklung im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes erfolgt. Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen wird daher, mit Ausnahme des Neubaus der Kindertagesstätte, über den Baulandfond abgewickelt.

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 einschließlich des Kinderspielfeldes und des Bolzplatzes,
- Neubau der Kindertagesstätte.

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

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- ACCON Köln GmbH: ACCON-Bericht-Nr. ACB 0409 - 405883 - 508, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkonstellationsituation in der Umgebung des geplanten Bolzplatzes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – in Bochum, 21.04.2009

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20092519

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 91)	

- Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 880 – Zillertalstraße – in Bochum, Januar 2009
- Landschaft + Siedlung GbR: Bebauungsplan Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, November 2009
- Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Verkehrsplanung 61 svb: Bebauungsplan Nr. 880 – Wohnen am Dorneburger Mühlenbach – in Bochum, Öffentlicher Straßenverkehrslärm, Mai 2009

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