

Bebauungsplan Nr. 984

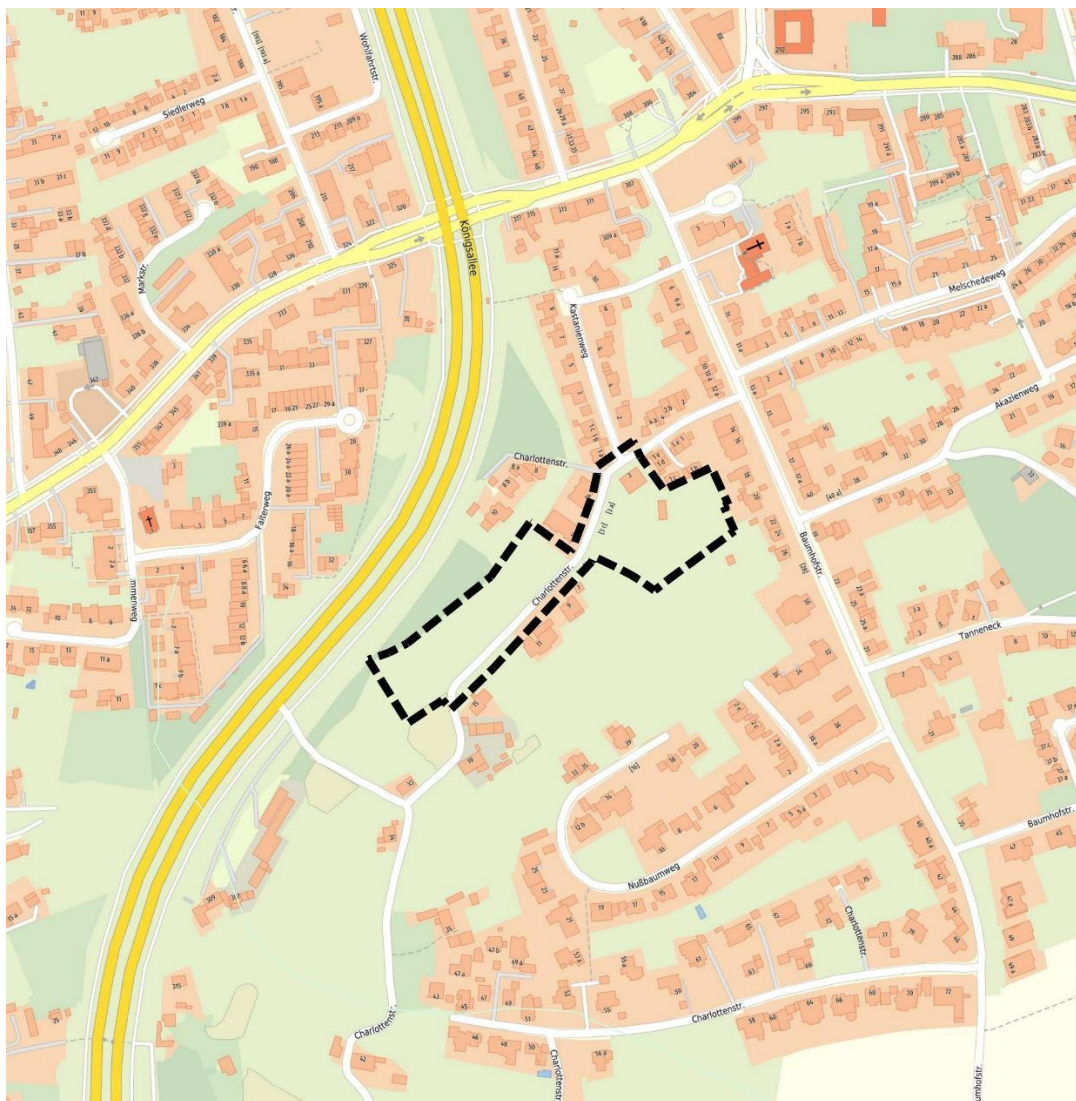
– Charlottenstraße –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

25.04.2022



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stadtkarte Bochum)

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.	BESTANDSANALYSE	6
3.1	Situation im Plangebiet	6
3.1.1	Historische Entwicklung	6
3.1.2	Städtebauliche Struktur	6
3.1.3	Nutzungsstruktur	7
3.1.4	Freiraum und Grünflächen	8
3.1.5	Boden	8
3.2	Verkehr und Erschließung	9
3.3	Ver- und Entsorgung.....	9
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.5	Angrenzende Bebauungspläne.....	9
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
4.1	Landesentwicklungsplan.....	10
4.2	Entwurf des Regionalplans Ruhr.....	10
4.3	Regionaler Flächennutzungsplan.....	10
4.4	Ziele der Stadtentwicklung	13
4.4.1	Masterplan Freiraum.....	13
4.4.2	Handlungskonzept Wohnen und Wohnbauflächenprogramm	13
4.4.3	Strategische Umweltplanung	14
4.4.4	Klimaanpassungskonzept	15
4.5	Fachplanungen	16
4.5.1	Landschaftsplan	16
4.5.2	Mobilitätskonzept.....	17
4.5.3	Lärmaktionsplanung	17
4.5.4	Luftreinhalteplan	17
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
6.	VERKEHRSKONZEPT	19
6.1	Äußere Erschließung	19
6.2	Innere Erschließung.....	19
7.	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT / ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS.....	19

8.	FREIRAUMKONZEPT	21
8.1	Begrünungskonzept.....	21
8.2	Ausgleichsmaßnahmen	22
9.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	22
9.1	Belange der Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung.....	23
9.2	Freiraumbelange	23
9.3	Belange des Verkehrs	24
9.4	Belange des Stadtteils	25
9.5	Umweltbelange	26
9.5.1	Umweltprüfung/Eingriffsregelung	26
9.5.2	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	26
9.5.3	Artenschutzbelange	27
9.5.4	Bodenschutz	28
9.6	Immissionsschutz	29
10.	PLANINHALT	29
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	29
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	29
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung	30
10.1.2.1	Zulässige Grundfläche	31
10.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	31
10.1.2.3	Zulässige Geschossfläche	31
10.1.2.4	Höhe baulicher Anlagen	32
10.1.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	32
10.1.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	33
10.1.4.1	Bauweise	33
10.1.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	33
10.1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen	34
10.1.6	Verkehrsflächen.....	35
10.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
10.1.8	Versorgungsflächen.....	36
10.1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	36
10.1.10	Grünordnung	41
10.1.10.1	Grünflächen	41
10.1.10.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41

10.1.10.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	42
10.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	46
10.2.1	Doppelhäuser und Hausgruppen	46
10.2.2	Dachform und Dacheindeckung.....	46
10.2.3	Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen	47
10.2.4	Einfriedungen	47
10.3	Kennzeichnungen	48
10.3.1	Bergbau.....	48
10.3.2	Altlasten.....	49
10.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	50
10.4.1	Naturdenkmäler	50
10.4.2	Richtfunkstrecken	50
10.5	Hinweise	50
10.5.1	Bodendenkmäler	50
10.5.2	Kampfmittel.....	51
10.5.3	Bodenschutz.....	51
10.5.4	Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus	51
10.5.5	Externe Ausgleichsmaßnahmen	52
10.5.6	Artenschutz.....	55
10.5.7	Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719	56
10.5.8	Schallschutzbescheinigung der Außenwohnbereiche nach DIN 12354-3.....	56
10.5.9	Städtebaulicher Vertrag	56
11.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	57
12.	FLÄCHENBILANZ.....	59
13.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	59
13.1	Erschließung / Erschließungsvertrag	59
13.2	Bodenordnung	59
13.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	59
13.4	Kosten	59
13.5	Städtebaulicher Vertrag	60
14.	GUTACHTEN.....	61

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 984 - Charlottenstraße - befindet sich im Bochumer Stadtteil Wiemelhausen/Brenschede im Stadtbezirk Bochum-Süd. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Begleitgrün der Königsallee sowie die Wohnbebauung an der Charlottenstraße und am Kastanienweg,
- im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Baumhofstraße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Wohnbebauung südlich der Charlottenstraße und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Wiemelhausen Flur 15, die Flurstücke 206 (tlw.), 403, 494, 495 (tlw.), 497 (tlw.), 502, 503, 504, 505 und 506. In das Plangebiet wurden die Grundstücke der Wohnhäuser Charlottenstraße 3, 3a, 3b und 3c einbezogen, für die bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt wurden.

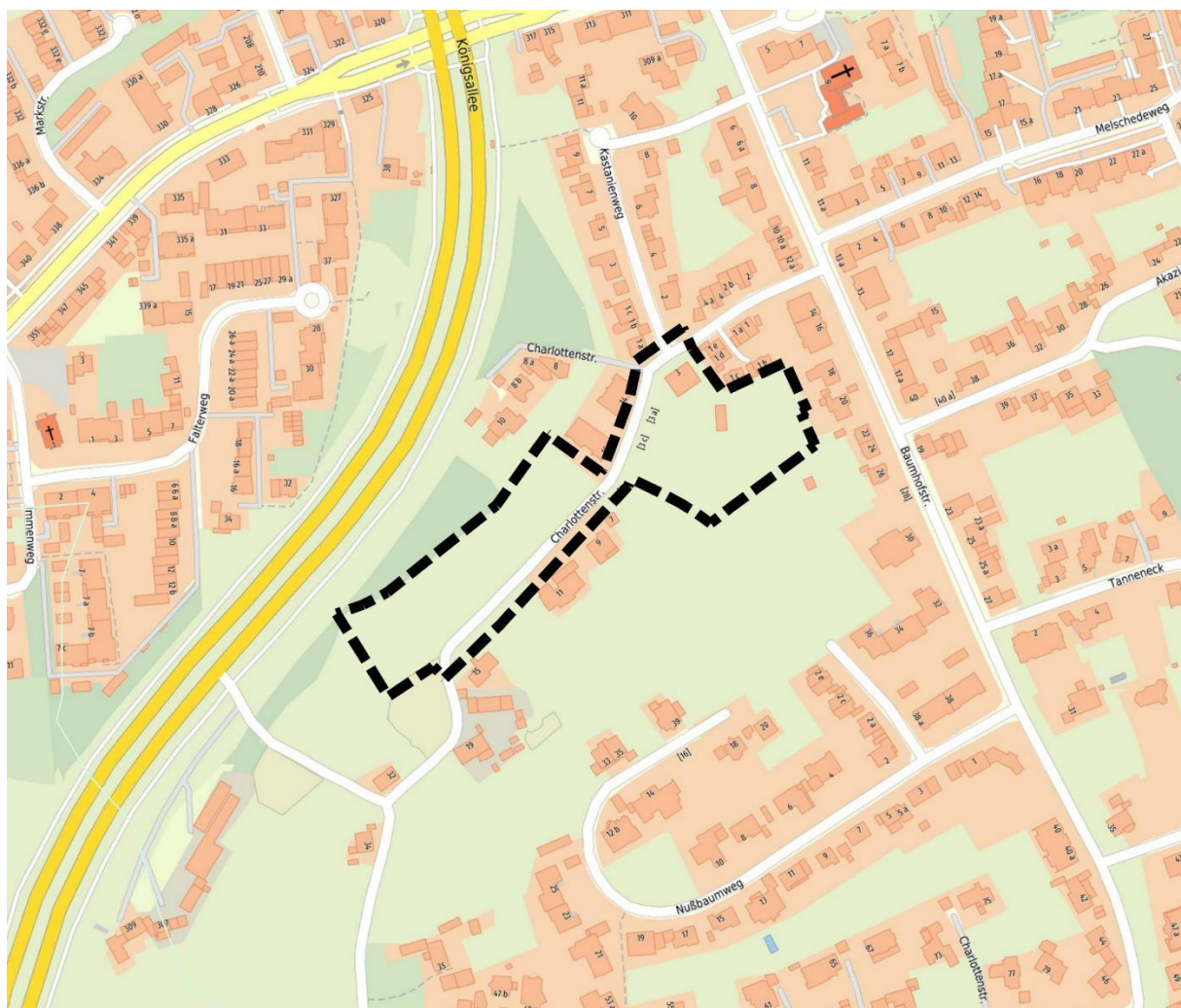


Abbildung 1: Übersichtskarte (Stadt Bochum, Juli 2021)

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Ein Bochumer Bauträger ist bestrebt, die Flächen im Bereich der Charlottenstraße zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln. Geplant sind insgesamt sechs freistehende Einfamilienhäuser, vier Doppelhäuser und vier Mehrfamilienhäuser. Damit sollen insgesamt ca. 40 Wohneinheiten entstehen.

Planungsrechtlich wird das Plangebiet mit Ausnahme der Grundstücke Charlottenstraße 3 bis 3c, für die bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt wurden, dem Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs zugeordnet, in dem - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - grundsätzlich kein Baurecht besteht. Die Schaffung des Baurechts erfordert somit einen Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zudem sichergestellt werden, dass sich das neue Wohngebiet in die nähere Umgebung einfügt und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leistet.

Die Stadt Bochum verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 984 - Charlottenstraße - die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen. Die Situation von jungen Familien auf dem angespannten Wohnungsmarkt soll verbessert werden. In der Stadt Bochum liegt aufgrund der jahrelangen Zurückhaltung beim Wohnungsneubau ein überdurchschnittlich gealterter Wohnungsbestand vor (vgl. Empirica AG 2019: Kurzexpertise zu aktuellen Entwicklungstrends des Bochumer Wohnungsmarkts, Juni 2019; S 16 f). Dem Wohnungsneubau kommt somit ein wichtiger qualitativer Stellenwert zu. Mit der Realisierung von Wohnungsneubauvorhaben soll der Abwanderung wohnungssuchender Haushalte aus Bochum entgegengewirkt werden.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Das Umfeld des Planareals ist bis in die 50er/60er Jahre des 20. Jahrhunderts vor allem landwirtschaftlich genutzt worden, ebenso auch das Plangebiet selbst. Die Baustruktur, wie sie heute vorzufinden ist, hat sich insbesondere ab den 1960/70er Jahren entwickelt. Einzelne Gebäude lassen sich allerdings auch schon auf den Luftbildern von 1926 (RVR, 2020) erkennen. Das Plangebiet ist beeinflusst von Bergbau. Dieser geht auf die Zeche „Carl Friedrichs Erbstolln“ zurück, die 1825 entstanden ist. Unter dem Plangebiet verlaufen die Flöze Wellington und Karl, in denen nachweislich eine Steinkohlegewinnung stattgefunden hat.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet weist eine ebene Topografie auf, die leicht von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Auf insgesamt ca. 290 m Länge steigt das Gelände von 142,5 m ü. NHN auf ca. 151 m ü. NHN an, das entspricht einer Steigung von nur ca. 0,2 %.

Im Umfeld befinden sich eine evangelische Kirche im Nordosten (ca. 380 m) sowie einzelne gastronomische- und Einzelhandelsangebote entlang der Markstraße im Norden. In einer Entfernung von ca. 1 km in nordöstlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum Brenscheder Straße, in dem mehrere Lebensmittelmärkte, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind westlich des Plangebiets in ca. 1,7 km Entfernung im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark an der Kreuzung Kemnader Straße/Markstraße vorzufinden.

Die nächstliegenden Bildungseinrichtungen sind ein Kindergarten im Süden (ca. 450 m), die Brenscheder Grundschule, die Stadtbücherei Bochum (ca. 500 m nördlich), die Erich-Kästner Gesamtschule (ca. 1,4 km nordöstlich) sowie der Gesundheitscampus der Ruhr-Universität Bochum (ca. 1,5 km östlich).

Im Umfeld sind darüber hinaus ein Fitnessstudio (ca. 600 m), ein Spielplatz (ca. 600 m) sowie der Sportplatz an der Glückburger Straße (ca. 1 km entfernt) vorhanden.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Derzeit ist das Plangebiet überwiegend unbebaut. Im Norden des Gebiets, unmittelbar an der Charlottenstraße sind für mehrere Wohngebäude (Charlottenstraße 3 - 3c) bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt worden. Die Gebäude befinden sich im Bau und sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Der restliche Teil der Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Südlich der o.g. Gebäude befindet sich eine Eichengruppe, die vorläufig als Naturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Das nördliche, östliche und südliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Ein- / Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern aus. Bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sind in direkter Umgebung des Plangebiets in der Charlottenstraße, der Baumhofstraße und dem Nußbaumweg vorhanden. Getrennt durch die Königsallee mit straßenbegleitendem Grün- und Gehölzbestand findet sich im weiteren westlichen Umfeld dichtere Bebauung, überwiegend drei- bis viergeschossig, wieder. Das direkte südliche bzw. südöstliche Umfeld zeichnet sich durch eine stärkere Durchgrünung und aufgelockerter Bebauung aus. Nach Norden bzw. Nordwesten steigt die Dichte an.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Stadt Bochum, Juli 2021)

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Grün- und Freiraumstrukturen finden sich im Plangebiet sowie südlich des Plangebiets in Form von größeren Ackerflächen wieder. Im Plangebiet stehen drei alte Eichen, für die ein Verfahren zur Unterschutzstellung als Naturdenkmal eingeleitet wurde. Weiter südlich verläuft außerhalb des Plangebiets der Lottenbach. Östlich des Plangebiets befindet sich außerdem der Friedhof Bochum Querenburg, der fußläufig in ca. 900 m erreicht werden kann. Entlang der Königsallee verläuft ein Grünstreifen aus Laubbäumen, der als „Wald“ i.S.d. Forstgesetzes eingestuft wird und Bestandteil des dort ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets Mitte/Ost ist.

3.1.5 Boden

Im Zuge baugrundtechnischer Untersuchungen der ibg – Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH (Nov./Dez. 2019) konnte für das Plangebiet unter der quartären Bodenschicht in Teilbereichen Feinkohle angetroffen werden, welche größtenteils in einer lockeren Lagerung vorliegt und die sich demnach nicht zu Abtragung von Gebäudelasten eignet. Der direkte Kontakt von Kohle und Beton ist darüber hinaus unbedingt zu vermeiden.

Im Zuge der Sondierarbeiten wurden zwar an keiner Stelle grundwasserführende Bodenhorizonte angetroffen, und Schichtenwasseraustritte waren ebenso wenig festzustellen, allerdings ist bedingt durch die geringen Wasserdurchlässigkeiten in den bindigen Schluffböden insbesondere in niederschlagsreichen Zeiten mit der Ausbildung von Stauwasserhorizonten oberhalb dieser Bodenschicht auszugehen. Bei der Bauwerksplanung ist dies zwingend zu berücksichtigen. Dadurch bedingte Vernässungen der bindigen Böden führen außerdem zu einer erheblichen Reduzierung der Tragfähigkeiten.

Das Plangebiet wird nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum geführt. Dennoch erfolgt eine Altlastenkennzeichnung des Plangebiets, da in Teilbereichen Bodenauffüllungen vorliegen. Im Plangebiet ist dementsprechend ergänzend zu den o.g. baugrundtechnischen Untersuchungen der ibg eine orientierende Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Diese ist vor Freimachung des Baufeldes vorzulegen.

Da im Bochumer Stadtgebiet ein Grubenwasseranstieg geplant ist, der veränderte Methangaszuströmungen bedingen kann, hat das Umwelt- und Grünflächenamt darauf hingewiesen, auf allen Bebauungsplänen ab sofort eine entsprechende textliche Kennzeichnung vorzunehmen:

„Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet.“

Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlicher Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW – in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).“

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden Bochums im Stadtteil Wiemelhausen/Brenschede. Westlich des Plangebiets verläuft die Königsallee, an die das Plangebiet über die Baumhofstraße und Marktstraße angebunden ist. Über die Königsallee ist in nördlicher Richtung ein Anschluss an die Autobahn 448 sowie an das Bochumer Zentrum gegeben. Östlich des Plangebiets befindet sich die Baumhofstraße, die das Areal an die Marktstraße im Norden und an das Lottental im Süden anbindet.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Königsallee/Marktstraße“ ist fußläufig über den Kastanienweg in ca. 350 m erreichbar. Von hier aus ist mit den Buslinien 350 und SB37 der Bochumer Hauptbahnhof sowie Hattingen angebunden. Darüber hinaus wird die Haltestelle von den Buslinien 344 und 346 angefahren. Über die Haltestelle „Wiemelhauser Straße“, fußläufig in ca. 550 m erreichbar, kann außerdem die Buslinie 349 genutzt werden.

Innerhalb des Bochumer Radverkehrsnetzes übernehmen die Marktstraße und die Königsallee als Alltagsstrecken eine Verbindungsfunktion, während die Baumhofstraße als Freizeitstrecke mit Verbindungsfunktion eingeordnet wird.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Im Bereich der Charlottenstraße befindet sich ein vorhandener Mischwasserkanal, der als Vorflut genutzt wird. Die Stadtwerke werden im Plangebiet an der Charlottenstraße eine neue Trafostation errichten, über die die Gebäude im Plangebiet versorgt werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im Privateigentum des Investors.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets grenzt der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 245 - Brenscheder Feld/Baumhofstraße - an. Die Charlottenstraße sowie die Planstraße Richtung Nußbaumweg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245 enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 245 setzt Allgemeine (WA) und Reine Wohngebiete (WR) fest, wurde jedoch bisher nur zum Teil baulich umgesetzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ziele der Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u.a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in den nachfolgend erläuterten Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 05.08.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und am Tag danach in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz. Bezogen auf das Plangebiet sind demnach besonders die Ziele über den Freiraum, den Klimaschutz und die Abgrenzung zum Siedlungsraum zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 984 enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich liegt das Plangebiet im Siedlungsraum. Das Begleitgrün der Königsallee wird dem Freiraum zugeordnet. Die Planung entspricht den zeichnerischen und textlichen Zielen des LEP.

4.2 Entwurf des Regionalplans Ruhr

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für das Plangebiet insgesamt Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr.

Folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt:

- 1.1-5 Grundsatz: Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln
- 1.1-6 Grundsatz: Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen
- 1.1-7 Grundsatz: Vorrangig im Innenbereich entwickeln
- 1.2-1 Ziel: Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln

4.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Zeichnerischer Teil

Der RFNP stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) bzw. „Wohnbauflächen“ (W) dar. Ein kleiner Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) ist zu entnehmen, dass eine Straßenrandbebauung nördlich der Charlottenstraße ermöglicht werden soll, was der vorliegenden Planung entspricht. Der Bebauungsplan mit den geplanten Inhalten im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

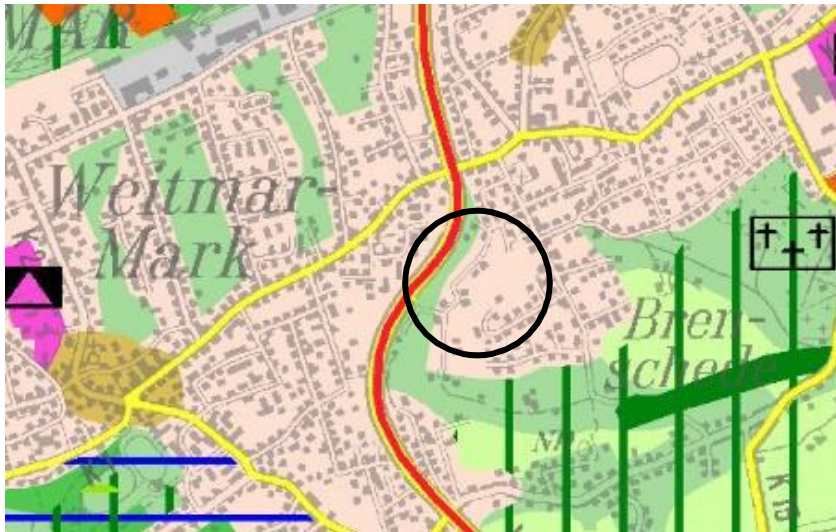


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen RFNP

Textlicher Teil

Im textlichen Teil des RFNP sind folgende den Bebauungsplan betreffende Ziele und Grundsätze formuliert:

Allgemeine Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(1) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird.

(2) Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches sind dabei vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Das Ziel, ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten, wird durch den Bebauungsplan realisiert. Gleiches gilt für das Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

(1) Neue Baugebiete sind im Interesse einer optimalen Ausstattung räumlich auf Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auszurichten. Die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen sind bei der Planung neuer Anlagen zu berücksichtigen.

(2) Siedlungsbereiche, die an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen oder in absehbarer Zeit angebunden werden bzw. die durch leistungsfähige Buslinien mit solchen Haltepunkten verknüpft sind, sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Das geplante Baugebiet liegt im Stadtteil Wiemelhausen und ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur. Damit wird die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich gestärkt und besser ausgelastet.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 344, 346, 349, 350 und SB37, deren Haltestellen „Königsallee/Markstraße“ und „Wiemelhauser Straße“ fußläufig erreichbar sind, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Grundsatz 4: Klimaschutz

Der Klimaschutz soll bei der Stadtentwicklung und im Städtebau durch verstärkte Anwendung der Prinzipien des solaren Bauens und von effizienten Energieversorgungssystemen möglichst auf der Grundlage von erneuerbaren Energien sowie durch die Ausschöpfung von Einsparpotenzialen im Bestand nachhaltig Berücksichtigung finden. Für die Energieversorgung aus erneuerbaren Energien sollen geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Grundsatz wird durch den Bebauungsplan teilweise umgesetzt. Es sind Festsetzungen vorgesehen, die z.B. die Installation von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf Hausdächern explizit ermöglichen. Zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet werden bei allen Gebäuden und Garagen Dachbegrünungen und an Teilbereichen einiger Gebäude Fassadenbegrünungen festgesetzt. In Teilbereichen des Plangebiets wird das Regenwasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten, so dass es verdunsten kann.

Ziel 5: Angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen sichern

(1) Im Plangebiet ist eine ausreichende Versorgung mit Wohnbauflächen/ASB für alle Segmente des Wohnungsmarktes sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird.

(2) In den Wohnsiedlungsbereichen ist ein ausgewogenes Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern einschließlich Sozialwohnungen sicher zu stellen.

Durch eine Mischung unterschiedlicher Haustypen und ein Angebot aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet sollen bewusst unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Im Plangebiet wird zudem eine Quotierungsregelung zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus umgesetzt, die der Rat der Stadt im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ beschlossen hat (vgl. Kap.4.4.2). Dem Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung wird somit entsprochen.

Fazit:

Die geplanten Festsetzungen und Planungsziele des Bebauungsplans entsprechen den wesentlichen Grundzügen und Zielen des RFNP und entsprechen damit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan).

4.4 Ziele der Stadtentwicklung

4.4.1 Masterplan Freiraum

Als Leitlinie für die übergeordnete Freiraumentwicklung hat der Rat der Stadt Bochum am 20.07.2004 den Masterplan Freiraum beschlossen. Ziel des Masterplans Bochum - Freiraum - ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D, E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die nachfolgend genannten planerischen Zielsetzungen des Masterplans Freiraum sind nicht parzellenscharf dargestellt und als Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen:

- dauerhafte Sicherung des Freiflächenbestands,
- Wiedergewinnung von Landschaft durch Rückgewinnung stark belasteter, wenig attraktiver und unzugänglicher Flächen der Montanindustrie für Freiraumnutzungen,
- Erlebbarkeit isolierter Freiräume durch Integration in das Parksystem,
- Herausarbeitung lokaler Identität, regionaler Strahlkraft und innerer Orientierung durch Identifikationsmerkmale, Zeichen und Formen des industriekulturellen, aber auch des vorindustriellen und postindustriellen Erbes und deren Integration in die Gestaltung neuer Freiflächen, die mit künstlerisch gestalteten Flächen zu einem Leitthema verknüpft werden könnten sowie
- Weiterentwicklung des Wegesystems.

Die planungsrechtliche Sicherung der Ziele des Masterplans Freiraum erfolgt über den Regionalen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) bzw. „Wohnbauflächen“ (W) darstellt. Ein kleiner Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Die Prüfung umweltrelevanter Belange ist bereits durch die Darstellung auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP, siehe Kapitel 4.3) abgewogen worden. Insofern sind mögliche Konflikte mit dem Masterplan Freiraum ausgeräumt. Da beide Planwerke jedoch nicht parzellenscharfe Darstellungen enthalten, sind im Übergangsbereich mögliche Überschneidungen nicht völlig auszuschließen.

Die Sicherung landschaftsrechtlicher Ziele des Masterplans Freiraum erfolgt über die Festsetzungen der Landschaftspläne. Die Ziele und Grundsätze des Landschaftsplans sowie der Umgang mit der Bauleitungsplanung sind in Kap. 4.5.1 dargestellt.

4.4.2 Handlungskonzept Wohnen und Wohnbauflächenprogramm

Das „Handlungskonzept Wohnen“ dient als Grundlage zur strategischen Koordination und Steuerung aller wohnungsrelevanten Belange. Um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum langfristig zu erhalten, ist die Schaffung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum für alle Nachfragegruppen in ausreichendem Maße notwendig. Dies ist mit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten im Neubau und im Bestand verbunden. Der Rat der Stadt Bochum hat am 16.11.2017 dem Konzept zugestimmt und die Verwaltung u.a. mit der Umsetzung eines Wohnbauflächenprogramms beauftragt.

Aufgabe des Wohnbauflächenprogrammes ist es, die Entwicklungen im Wohnungsbau strategisch zu steuern. Es umfasst die vorhandenen Projekte und definiert perspektivisch bis zum Jahr 2025 die weiteren Wohngebietsentwicklungen. Das Wohnbauflächenprogramm wird kontinuierlich fortgeschrieben und um neue Flächen ergänzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Handlungskonzept Wohnen ausgewiesenen Gebiets mit „Suchfokus Nachverdichtung“ und wird der Kategorie „Prüfung Nachverdichtung – besonderem Fokus“ (Gebiet 536) zugeordnet. Es handelt sich dem Konzept entsprechend um ein Gebiet mit einer Einwohnerdichte unter 12.000 Einwohner/km² Wohnbaufläche. Im Konzept wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Nachverdichtung vor dem Hintergrund des immer knapper werdenden Baulandes eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur Durchführung des geförderten Wohnungsbaus hat der Rat eine Quotierungsregelung beschlossen. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebiets auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossflächen sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Diese Regelung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans angewendet. 20 % der Geschossflächen werden im geförderten Wohnungsbau errichtet. Städtische Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4.3 Strategische Umweltplanung

Die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotope“, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit).

Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 984 - Charlottenstraße - enthält die StrUP folgende Aussagen:

Das westliche Plangebiet ist Teil eines „Stadtökologischen Ausgleichsgebiets“, das sich durch einen dünn besiedelten Freiraum und innerstädtische Ausgleichsflächen mit gesamtökologischer Qualität auszeichnet. In diesem gilt daher mindestens der Erhalt von Quantität und Qualität schutzwürdiger Biotope. Außerdem sollen unzerschnittene Räume und schutzwürdige Böden erhalten sowie Luft- und Lärmbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen minimiert werden. Darüber hinaus ist auf eine Verzahnung mit besiedeltem Raum sowie generell auf eine Null Prozent Netto-Neuversiegelung im Gesamttraum zu achten.

Der östliche Bereich des Plangebiets ist Teil eines „Stadtökologischen Sollgebiets“, das durch locker bebaute Siedlungsbereiche mit innerstädtischen Park- und Grünflächen geprägt ist.

Hierfür ist gemäß der StrUP auf eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 % sowie der Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung zu achten. Die Erschließung ist zudem flächensparend zu planen.

Den Zielen der StrUP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 984 tendenziell entsprochen, indem die vorhandene Begrünung entlang der Königsallee erhalten bleibt und nicht zerschnitten wird. Die im Baugebiet geplanten ca. 40 Wohneinheiten werden keinen erheblichen Mehrverkehr erzeugen und damit keine auffällige Luft- und Lärmbelastung auslösen. Die vorhandenen drei Eichen im östlichen Plangebiet bleiben erhalten; ihr Kronentraufbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens wird als öffentliche Grünfläche hergerichtet. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie die Anlage von Hecken, Straßenbäumen, Fassaden- und Dachbegrünungen unterstützen die Ziele der StrUP. Im Baugebiet ist allerdings ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Wege, etc. darf dieser Wert laut BauNVO um 50 % überschritten werden, so dass damit 60 % der Grundstücke versiegelt werden dürfen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der laut StrUP anzustrebende Mindestanteil unversiegelter Flächen von 50 % im Plangebiet nicht erreicht wird. Der Schutz der Böden im Plangebiet wird besonders berücksichtigt, indem ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erstellt wird. Das Bodenschutzkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Alle umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Es erfolgt eine Eingriffsbilanzierung mit definierten Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

4.4.4 Klimaanpassungskonzept

Am 07.02.2013 ist das Klimaschutzgesetz NRW in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die erforderlichen Beiträge zur Erreichung zentraler Ziele der internationalen, europäischen und deutschen Klimapolitik geleistet werden. Wesentliches Instrument ist der Klimaschutzplan gemäß § 6 Klimaschutzgesetz NRW, der die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele konkretisiert. Gemeinden haben eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz insbesondere zur Minderung der Treibhausgase, zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie zur Anpassung an den Klimawandel.

Gemäß § 5 Klimaschutzgesetz NRW haben Gemeinden Klimaschutzkonzepte aufzustellen, in denen unter anderem die Vorgaben des Klimaschutzplans umzusetzen sind, sofern diese verbindlich werden.

Als wesentliche Ergebnisse enthält das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum (2012) zum einen die „Handlungskarte Klimaanpassung“, die Gefährdungspotenziale und grundsätzliche Klimaanpassungsmaßnahmen sowie zum anderen einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Anpassung an den Klimawandel.

In der „Klimatopkarte“ werden der Bereich des Plangebiets und seine Umgebung als „Freilandklimatop“ bzw. „Siedlungsklimatop“ eingestuft. Das Plangebiet selbst liegt im Freilandklimatop, daher ist derzeit nicht von einer Überwärmung auszugehen. In der „Handlungskarte Klimaanpassung“ werden daher weder hinsichtlich Hitzebelastung noch hinsichtlich des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen Konfliktpotenziale für diesen Bereich ausgewiesen.

In der Planungshinweiskarte wird das östliche Plangebiet allerdings als „regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ (hellblau) klassifiziert, für den gilt, dass stadtnahe Freiflächen als

Ausgleichsräume gesichert und aufgewertet werden sollten (gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 245). Der westliche Teil des Plangebiets wird als „bioklimatischer Ausgleichsraum Wald“ (grün) eingestuft, das bedeutet, dass vorhandene Waldflächen im Stadtgebiet bioklimatisch wertvoll sind und die Luftregeneration und die Ausfilterung von Schadstoffen unterstützen. Sie sollten demnach erhalten, vergrößert und ausgebaut werden.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und Infrastruktureinrichtungen insgesamt sehr gut erreichbar sind, wird in diesem Fall der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes nicht gefolgt. Stadtnahe Freiflächen werden mit der Planung einer Bebauung zugeführt. Waldflächen werden mit der Planung zwar erhalten, jedoch nicht vergrößert und ausgebaut. Die im Plangebiet vorhandenen drei Eichen werden erhalten.

4.5 Fachplanungen

4.5.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bochum – Mitte/Ost der Stadt Bochum von 1998 erfasste im Westen ein kleines Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zwischen Königsallee und Charlottenstraße setzte die Festsetzungskarte ein Landschaftsschutzgebiet fest. Im Rahmen des zwischenzeitlich abgeschlossenen 2. Änderungsverfahrens des Landschaftsplans wurde die Abgrenzung des Landschaftsplans zurückgenommen und an die Grenze des Flurstücks Nr. 494 (Gemarkung Wiemelhausen, Flur 15) angepasst. Die bewaldeten Flurstücke, die die Königsallee säumen, bleiben weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets und sind von der dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 984 - Charlottenstraße - zugrunde liegenden Planung unberührt.

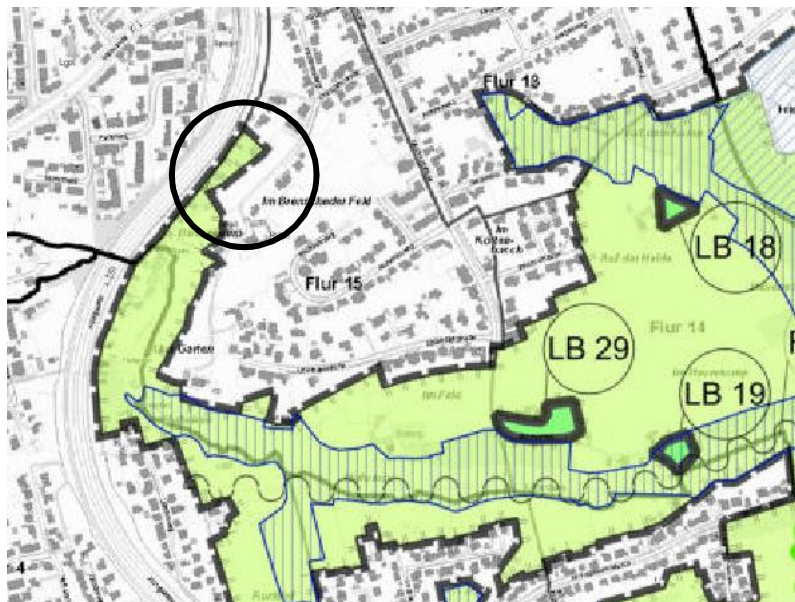


Abbildung 4: 2. Änderungsverfahren Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost (2021)

4.5.2 Mobilitätskonzept

Im Mobilitätskonzept der Stadt Bochum sind Konzepte und Pläne für verschiedene Teilbereiche gebündelt und systematisch dargestellt. Diese sind in neun thematische Bereiche untergliedert, wobei auf die klassische Gliederung nach Verkehrsart verzichtet worden ist. Die Übergänge sind daher fließend, und einzelne Konzepte können auch mehreren Themen zugeordnet sein.

Unter dem Baustein „6. Nahmobilität“ wird für das Plangebiet eine Tempo-30 Zone als verkehrsregelnde Maßnahme aufgeführt. Für den Radverkehr hat die Stadt Bochum bereits am 09.06.1999 das Radverkehrsnetz Alltag/Freizeit erstmals beschlossen. Demgemäß sind die Markstraße und die Königsallee als Alltagsstrecken mit Verbindungsfunktion und die Baumhofstraße teilweise als Freizeitstrecke mit Verbindungsfunktion beschlossen worden.

Unter dem Baustein „8. Straßen“ ist das Vorbehaltsstraßennetz dargestellt. Das Vorbehaltsstraßennetz ist das Verkehrsstraßennetz, über das alle Kfz-Verkehre abgewickelt werden sollen, die über die reine Erschließungsfunktion der anliegenden Nutzungen hinausgehen. Hierzu gehören in der Umgebung des Plangebiets die Königsallee und die Markstraße. Für den Bereich nördlich des Plangebiets an der Kreuzung Markstraße/Königsallee ist dementsprechend der „Lärmschwerpunkt Straße (LNight)“ ($L_{\text{NIGHT}} \geq 60 \text{ dB(A)}$) eingezeichnet. Darüber hinaus sind die Charlottenstraße im Plangebiet und die östlich des Gebiets verlaufenden Straßen, wie bereits aufgeführt, als Tempo-30 Zonen ausgewiesen.

4.5.3 Lärmaktionsplanung

Gemäß § 47d Abs. 1 BImSchG sind Lärmaktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Bei der Lärmaktionsplanung handelt es sich um eine querschnittorientierte Planung. In einer wechselseitigen Verzahnung mit den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplänen sowie mit Entwicklungs- und Rahmenplanungen soll die Lärmaktionsplanung Anregungen und Impulse zur Lärmvermeidung und Lärminderung geben. Sie ist als strategische Planung in die lärmrelevanten Planungsebenen zu integrieren.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Bochum mit der Lärminderungsplanung das langfristige Ziel, mit den vorhandenen und künftigen Rahmen- und Entwicklungskonzepten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Im Rahmen des detaillierten Lärmaktionsplans wurden gesamtstädtisch konkrete Maßnahmenvorschläge zur Lärmreduzierung in den Lärmschwerpunkten erarbeitet. Darüber hinaus enthält der Plan eine Auflistung weiterer 59 Betrachtungsbereiche, für die zwar keine Maßnahmen festgelegt wurden, die aber ebenfalls eine hohe Lärmbelastung und hohe Betroffenheiten aufweisen.

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt weder in einem Lärmschwerpunkt noch in einem Betrachtungsbereich oder grenzt an diesen an. Daher wird es durch den Lärmaktionsplan auch nicht berührt.

4.5.4 Luftreinhalteplan

Für das Stadtgebiet Bochum sind im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan Ruhrgebiet-Ost die Belastungssituationen für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) ermittelt und in so genannten Belastungskarten dargestellt. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplans stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet-Ost (rechtskräftig seit 15.10.2011) wird das Bebauungsplangebiet von der Umweltzone nicht erfasst.

Die Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan 2011 sind nahezu vollständig umgesetzt. Zurzeit erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg die Fortschreibung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan Ost.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Bochum, im Plangebiet den Bau von ca. zwölf Einfamilienhäusern und fünf Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Gleichzeitig werden drei bereits nach § 34 BauGB genehmigte Wohngebäude entlang der Charlottenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Es handelt sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus und ein Doppelhaus; das Mehrfamilienhaus ist bereits erbaut.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt aus nordöstlicher Richtung über die Baumhofstraße und die Charlottenstraße, die in ihrem östlichen Bereich regulär als Tempo 30-Zone ausgebaut und im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg ausgebildet ist. Die im westlichen Planbereich entstehende Wohnbebauung orientiert sich an dem Wirtschaftsweg, während die östliche Wohnbebauung im Bereich der drei Eichen durch eine nach Südosten abknickende Planstraße sowie zwei Privatstiche erschlossen wird. Die Wohngebäude entlang der Charlottenstraße fassen den Straßenraum baulich ein, während die geschützten Privatbereiche und Gärten auf der von der Straße abgewandten Seite der Gebäude liegen. Die östliche Wohnbebauung gruppiert sich um eine öffentliche Grünfläche, auf der sich drei Eichen befinden sowie um einen kleinen Quartiersplatz. Im gesamten Planbereich werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Ausgewählte Fassaden der Mehrfamilienhäuser erhalten zudem eine Fassadenbegrünung.

Insgesamt sollen Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Interessengruppen geschaffen werden. Die Einfamilienhäuser werden in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert. Darüber hinaus sollen fünf Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe entstehen. Die Mehrfamilienhäuser werden bis auf eines mit Tiefgaragen ausgestattet.

Gem. den Zielen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ werden im Plangebiet 20 % geförderte Wohnungen errichtet.

Die Dichte wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets. Bei nahezu allen Gebäuden im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse festgesetzt mit der Möglichkeit, ein zusätzliches Nichtvollgeschoss zu errichten. Anders verhält sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem geplanten Mehrfamilienhaus im WA 6-Gebiet. Letzteres soll nur mit zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus im WA 3-Gebiet liegt aufgrund des Gefälles der Charlottenstraße deutlich tiefer und darf deshalb mit drei Vollgeschossen, allerdings ohne die Möglichkeit eines zusätzlichen Dachgeschosses, errichtet werden. Die Errichtung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses wird über eine entsprechende Höhenfestsetzung ausgeschlossen.

6. VERKEHRSKONZEPT

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Charlottenstraße, die Baumhofstraße und die Markstraße an die Königsallee und an die Brenscheder Straße angebunden. Entlang der Markstraße, der Brenscheder Straße und der Königsallee sind beidseitige Fuß- und Radwege vorhanden. An der Markstraße und an der Königsallee befinden sich die Bushaltestellen der Linien 344, 346, 349, 350 und SB37.

6.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet beinhaltet einen Teilbereich der Charlottenstraße, der bis zur Hausnummer 16 im Separationsprinzip als Tempo 30-Zone ausgebaut ist und dann in einen Wirtschaftsweg übergeht. Dieser Wirtschaftsweg soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 9 m ausgebaut und am Ende des Plangebiets mit einer Wendeanlage ausgestattet werden (Planstraße A). Die Wendeanlage wird an den Wirtschaftsweg angeschlossen, so dass die Ackerflächen und Gehöfte südwestlich des Plangebiets weiterhin zu erreichen sind. Der ca. 150 m lange Straßenabschnitt wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, vgl. Kap. 10.1.6. Charakteristisch für diese Form der Erschließung sind die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer, die niedrigen Fahrgeschwindigkeiten und die vorgegebenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum. Die genaue Anordnung der Stellplätze erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten. Stellplätze und Baumscheiben für die öffentliche Begrünung werden im verkehrsberuhigten Bereich alternierend angeordnet, was zu einer Verlangsamung des Verkehrs und somit zu mehr Sicherheit im Straßenraum führen soll.

Von der Charlottenstraße zweigt in Höhe der Hausnummer 16 die Planstraße B in südöstliche Richtung ab. Der 10 m breite und ca. 60 m lange Straßenabschnitt soll im Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut werden, da perspektivisch die Weiterführung der Planstraße in Richtung Nußbaumweg geplant ist. Von der Planstraße B abzweigend ist eine Hinterlanderschließung in Form zweier privater Stichstraßen geplant. Diese Privatstraßen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) für die Anlieger sowie für die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet (vgl. Kap. 10.1.7). Der nördliche, gut 20 m lange Stich (GFL-1) erschließt ohne Wendeanlage zwei Wohngebäude, während der südliche Stich (GFL-2) um die drei Eichen geführt wird und in einer Wendeanlage endet. Mit diesem Stich werden vier weitere Wohngebäude erschlossen. Im Nahbereich der Baumkronen erhält die Straße eine Fahrbahnverengung auf 3 m Breite. Ein dazu parallel verlaufender Streifen mit einer Breite von 0,7 m, der Teil der Straßenfläche ist, wird mit einer Wurzelbrücke ausgestattet. Die Anlage einer Wurzelbrücke bewirkt, dass kein tiefer Eingriff in die Bodenschicht erfolgen muss. Eine Bordsteinkante verhindert die reguläre Befahrung der Wurzelbrücke, so dass sie nur vom Müllfahrzeug, von Lieferwagen und ggf. von der Feuerwehr befahren wird.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT / ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS

Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets erfolgt gem. der Entwässerungsvorplanung (Planungsbüro Schubert, Juni 2021) im Trennsystem.

Das Plangebiet wird an das vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Das Entwässerungskonzept sieht den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) vor.

Schmutzwasser

Die neue Bebauung im Plangebiet West (Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3) grenzt als Straßenrandbebauung direkt an die Planstraße A. Das in diesem Bereich anfallende Schmutzwasser wird daher direkt über neue Hausanschlussleitungen in den Mischwasserkanal eingeleitet, der hier bereits vorhandenen ist. Für das im Plangebiet Ost (Allgemeine Wohngebiete WA 4 und WA 5, ohne die bereits nach § 34 BauGB genehmigte Bebauung entlang der Charlottenstraße) anfallende Schmutzwasser wird ein neuer Schmutzwasserkanal im Bereich der neuen Erschließungsstraßen (Planstraße B und GFL-1 und GFL-2) gebaut. Der neue Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Regenwasser

Gem. § 44 LWG ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut werden, im Plangebiet zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung des Büros igb aus Dezember 2019 ist im Bereich des Plangebiets eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich. Der Bodengutachter hatte einen Versickerungsversuch im westlichen Plangebiet vorgenommen und zusätzlich das im Zusammenhang mit der bereits nach § 34 BauGB genehmigten Bebauung erstellte Bodengutachten ausgewertet.

Im Ergebnis geht daraus hervor, dass eine Versickerung aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (Bereich Ost: $1,1 \times 10^{-8}$ m/s; Bereich West: $6,3 \times 10^{-7}$ m/s) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen wird. Die Versickerungsversuche wurden im Verwitterungshorizont des Oberkarbons durchgeführt. Die lokalen Untersuchungsergebnisse sind gemäß gutachterlicher Einschätzung für das gesamte Plangebiet repräsentativ. Eine Versickerung gem. § 44 LWG konnte somit nicht durchgesetzt werden. Eine Einleitung des Regenwassers in ein oberirdisches Gewässer oder in einen bereits vorhandenen Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht möglich, da dazu Kanäle auf Fremdgrundstücken hätten verlegt werden müssen.

Zur Sicherstellung einer planmäßigen Entwässerung der Bebauung im Plangebiet Ost wird in diesem Bereich ein neues Regenwasserkanalnetz hergestellt, das im Bereich der Erschließungsstraßen verläuft. Das gesamte Niederschlagswasser, das im Plangebiet Ost anfällt, wird ungedrosselt in dieses neue Kanalnetz eingeleitet. Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße B) wird ein Stauraumkanal hergestellt. Dort wird das im Plangebiet Ost anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten, bevor es gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal in der Planstraße A eingeleitet wird.

Der neue Regenwasserkanal in der Planstraße A wird parallel zum bereits vorhandenen Mischwasserkanal hergestellt. Das auf den Privatgrundstücken im Plangebiet West anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Privatgrundstücken gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal in der Planstraße A eingeleitet. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken hat über naturnahe Systeme (z.B. Mulden-Rigolen-Anlage und/oder Retentionsdach) zu erfolgen. Zur Errichtung von Mulden-Rigolen-Systemen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Weiterhin ist zu beachten, dass lokal oberflächennah Kohleflöze erkundet wurden (s. Gutachten vom 17.12.19). Die Position der Mulden-Rigolen-Systeme ist so zu wählen, dass die Versickerung außerhalb der Bereiche in denen Kohle ansteht erfolgt. Zur Bemessung des Rückhalte-raums ist ein Regenereignis der Jährlichkeit $T = 30$ a und eine Drosselabflussspende in Höhe von $25,0 \text{ l(s*ha)}$ anzusetzen. Als Bezugsfläche für die Drosselabflussspende ist die abfluss-wirksame Fläche unter Berücksichtigung der Spitzenabflussbeiwerte gemäß DIN 1986-100 Tabelle 9 anzusetzen.

Im Bereich der geplanten Wendeanlage (Planstraße A) wird das gesamte Niederschlagswasser des Plangebiets West dann in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Da dieser Mischwasserkanal noch viel Kapazitätsreserven aufweist, wird der Notüberlauf des unter der Wendeanlage geplanten Regenrückhaltebeckens ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Der Überflutungsnachweis für das Plangebiet wurde für ein 20-jährliches Regenereignis geführt. Die hydrodynamische Simulation zeigt, dass es bei einem Regenereignis mit $n = 0,05$ (20-jährliches Regenereignis) an keiner Stelle zu einem Deckelaustritt kommt und die Notüberläufe der Drosselbauwerke nicht aktiviert werden. Zusätzlich zum Überflutungsnachweis wurde ein 100-jährliches Regenereignis zur Abschätzung der Gefährdung untersucht. Bei dem Regenereignis mit $n = 0,01$ (100-jährliches Regenereignis) werden die Notüberläufe der Drosselbauwerke aktiviert. Dennoch kommt es an keiner Stelle zu einem Deckelaustritt.

Zur Sicherstellung der oben erläuterten Rahmenbedingungen, die für die Bemessung des Kanalnetzes und den Überflutungsnachweis angesetzt wurden, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Extensive Dachbegrünung aller Neubauten,
- Begrünung der Tiefgaragendächer,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Wohngebiet West und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal.

Diese Bedingungen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt (vgl. Kap.10.1.10.2).

8. FREIRAUMKONZEPT

8.1 Begrünungskonzept

Der entlang der Königsallee vorhandene Baumbestand gilt als Wald i.S.d. Forstgesetzes. Bereits im Vorfeld der Planung wurde in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz (Forstbehörde) die Nordwestgrenze des Flurstücks 494 als Waldgrenze angenommen. Die Wohngebäude im westlichen Baugebiet (WA 1 bis WA 3-Gebiet) müssen einen Mindestabstand von 20 m zur Waldgrenze einhalten. Innerhalb des Waldabstandes dürfen lediglich Privatgärten und Tiefgaragen angelegt werden.

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke in Richtung Wald ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Das westliche Baugebiet (WA 1 bis WA 3-Gebiet) ist darüber hinaus im Übergang zur freien Landschaft (Südwesten) sowie zu dem benachbarten Wohnbaugrundstück (Nordosten) mit Schnitthecken einzugrünen.

Die Eichengruppe im östlichen Planbereich (WA 4-Gebiet) wurde vorläufig unter Naturschutz gestellt, die Signatur „ND“ wurde dementsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die drei Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Fläche des Kronentraufbereichs der drei Eichen einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und geht damit in städtisches Eigentum über. Auf den Privatgrundstücken, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, sind Schnitthecken anzupflanzen.

Im Baugebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Um den Auswirkungen der Versiegelung entgegen zu wirken, ist vorgesehen, die Flachdächer der Gebäude einschließlich der Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung und die

Dächer der Tiefgaragen mit einer intensiven Begrünung zu versehen. Dachbegrünungen stellen eine wichtige Begrünungsmaßnahme dar, die zu einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Mikroklimas führt.

Einige ausgewählte Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind mit einer Fassadenbegrünung auszustatten, die ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet.

Im öffentlichen Straßenraum sollen mindestens fünf Straßenbäume angepflanzt werden.

Das Begrünungskonzept wurde im Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt (vgl. Kap. 10.1.10).

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Die Eingriffsbilanzierung in der Bauleitplanung der Stadt Bochum wird nach der Methode des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV, 2008) vorgenommen. Die vorzunehmenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Geltungsbereichs bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 245 besteht. Gleiches gilt für die bereits nach § 34 BauGB genehmigten Wohngebäude an der Charlottenstraße.

Als interner Ausgleich gelten die im vorherigen Kap. 8.1 benannten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Biotopwertdefizit von - 23.774 Ökopunkten, der extern auszugleichen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (vgl. Kap. 10.5.5).

Das Biotopwertdefizit wird über Flächen des Ökokontos der Stadt Bochum ausgeglichen. Hierzu werden seitens der Stadt folgende Flächen bereitgestellt, siehe Kap. 10.5.5.

9. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung, vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen. Hierbei sind folgende Punkte hervorzuheben:

9.1 Belange der Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung

Nachdem Bochum über zwei Jahrzehnte - bis zum Jahr 2014 - durch eine sinkende Bevölkerungszahl geprägt war, ist in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner als auch die Zahl der Haushalte wieder angestiegen. Dazu kommt der steigende Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung. Daher gibt es nicht nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten, der in den vergangenen Jahren auf Grund der geringen Neubautätigkeit nicht bedient werden konnte.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bochum das „Handlungskonzept Wohnen“ beschlossen. Mit dem Handlungskonzept liegt eine Grundlage zur Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik vor, die in Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet wurde.

Durch die Nutzung städtischer Nachverdichtungspotenziale können die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch unbebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Das Plangebiet weist eine städtebaulich gut integrierte Lage in der Nähe zum Stadtteilzentrum Brenscheder Straße auf und ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich dementsprechend um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt eine angemessene Nachverdichtung ebenso wie die der Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Siedlungsbereich.

Die Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen im Plangebiet wird unter Beachtung des notwendigen Waldabstandes und der Erhaltung der Eichengruppe sowie unter Einhaltung eines angemessenen Umgangs mit den schutzwürdigen Böden im Plangebiet gemäß Bodenschutzkonzept für angemessen erachtet.

9.2 Freiraumbelange

Die übergeordneten Ziele der Freiraumentwicklung in der Stadt Bochum sind im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) sowie im Landschaftsplan dargestellt.

Der RFNP stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) bzw. „Wohnbauflächen“ (W) dar. Ein kleiner Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand ist im RFNP als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, vgl. Kap. 4.3. Der Landschaftsplan Bochum – Mitte/Ost der Stadt Bochum von 1998 setzte in seiner Festsetzungskarte für den gleichen Bereich ein Landschaftsschutzgebiet fest. Es handelt sich hierbei um das Begleitgrün der Königsallee. Die Flächen im Bereich der Charlottenstraße gehören zu den Wohnbauflächen Baumhofstraße / Kastanienweg / Nußbaumweg / Tanneneck / Akazienweg / Melschedeweg, während das südlich gelegene Lottental, der Friedhof Querenburg, die bewaldeten Flächen südlich der Ruhr-Universität, der Botanische Garten und das Wandergebiet Klosterbusch bis zum Kemnader See den Freiraum abbilden.

Da der RFNP und der Landschaftsplan keine parzellenscharfen Darstellungen enthalten, wurde im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 984 - Charlottenstraße - als Abgrenzung des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ sowie des Landschaftsschutzgebiets die nordwestliche Grenze des Flurstücks 494, Flur 15, Gemarkung Wiemelhausen angenommen. Der auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 335, Flur 15, Gemarkung Wiemelhausen vorhandene Wald wird als Begleitgrün der Königsallee erhalten und es wird eine Waldabstand zu den

geplanten Wohngebäuden eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass der in Rede stehende Bereich als Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke hergerichtet wird und damit als Freiraum erhalten bleibt.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen wird unter Beachtung des notwendigen Waldabstandes und der Erhaltung der Eichengruppe als angemessen erachtet. Mit den südöstlich vorhandenen Grünbereichen (Lottental, Friedhof Querenburg, Waldflächen südlich der Ruhr-Universität, Botanischer Garten, Wandergebiet Klosterbusch) ist die Umgebung des Plangebiets ausreichend mit Freiraum ausgestattet.

In dem inzwischen abgeschlossenen 2. Änderungsverfahren Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost ist das Landschaftsschutzgebiet verkleinert dargestellt (vgl. Kap. 4.5.1).

9.3 Belange des Verkehrs

Auf dem Gelände sollen ca. 40 Wohneinheiten realisiert werden. Das Plangebiet wird über die Charlottenstraße erschlossen, über die der Verkehr auf die Baumhofstraße und von dort zur Markstraße und zur Königsallee geleitet wird.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser, Januar 2020) wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf den Verkehrsablauf im Umfeld des Plangebiets ermittelt und bewertet.

In einem ersten Schritt wurde der heutige Verkehr an den maßgeblichen Verkehrsknoten aufgenommen und bewertet.

Zur Herleitung des Prognose-Nullfalls, der eine allgemeine, vom Vorhaben unabhängige Verkehrsentwicklung für die Zukunft beschreibt, wurden die Prognosedaten aus dem Verkehrsmodell der Stadt Bochum herangezogen. Im Verkehrsmodell werden sowohl absehbare strukturelle und städtebauliche Entwicklungen als auch die individuellen Verhaltensweisen der Verkehrsteilnehmer hinsichtlich Verkehrsmittel- und Routenwahl berücksichtigt. Daher sind auch Bau- und Entwicklungsvorhaben im gesamten Stadtgebiet in dieser Prognose enthalten. Durch den Abgleich der Erhebungsdaten mit dem Prognosemodell der Stadt Bochum und die Annahme einer Stagnation statt eines Rückgangs der Verkehrsbelastung wurden die strukturellen und städtebaulichen Entwicklungen im Sinne einer Schätzung zur sicheren Seite in angemessener Weise berücksichtigt.

Im nächsten Schritt wurden die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf den Verkehrsablauf untersucht. Hinsichtlich der im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten wurde eine Annahme zur sicheren Seite im Rahmen eines realistischen Szenarios getroffen. Für die Verkehrsuntersuchung wurde eine hohe Anzahl von Wohneinheiten in Ansatz gebracht. In der weiteren Verkehrserzeugungsrechnung wurde für alle Wohneinheiten erneut ein hoher Wert der möglichen Bandbreite für die Einwohnerzahl zum Ansatz gebracht. Die Prognose der Einwohnerzahl wurde demnach ebenfalls zur sicheren Seite durchgeführt. Auch hinsichtlich der anderen Kennwerte, z.B. Einwohnerwege außerhalb des Gebiets, MIV-Anteil (MIV= motorisierter Individualverkehr) und der Prognose des Besucherverkehrs wurden die Parameter für einen verkehrlich ungünstigen Fall – bzw. ein hohes Verkehrsaufkommen – gewählt. Die Prognose des Neuverkehrs ist demnach in mehrfacher Hinsicht zur sicheren Seite hin geschätzt.

Nach den Berechnungen für den Prognose-Planfall (= Zustand nach Umsetzung der Planung einschließlich der allgemeinen Verkehrsentwicklung) zeigt sich, dass sich an den untersuchten Knotenpunkten keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsqualität ergeben.

Es wurden 212 zusätzliche Kfz/24h prognostiziert; in der Morgenspitze (6-9 Uhr) 41 Fahrzeuge/3h und in der Nachmittagsspitze (15-18 Uhr) 41 Fahrzeuge/3h. Die Prognose des Neuverkehrs wurde nach einem anerkannten Verfahren ermittelt.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann an allen Knotenpunkten bis auf den Knotenpunkt Königsallee / Markstraße, dessen Verkehrsqualität bereits in der Analyse als mangelhaft eingestuft wurde, jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Neuverkehr des Bauvorhabens ist vergleichsweise gering und verteilt sich weiter im Straßennetz.

Das Vorhaben kann sicher und in einer angemessenen Weise an das Straßennetz angebunden werden.

Die Markstraße ist im Einmündungsbereich der Baumhofstraße vierstreifig (zwei Fahrstreifen je Richtung) ausgebaut. Aufgrund dieses Ausbaustands der Markstraße ergeben sich insbesondere für Linkseinbieger aus der Baumhofstraße ggf. Konflikte mit dem bevorrechtigten Verkehr der Markstraße. Die Verkehrskreuzung wird nicht als Unfallschwerpunkt geführt, so dass aktuell kein Handlungsbedarf, bspw. für verkehrsregelnde Maßnahmen besteht. Unabhängig von dem Bauvorhaben in der Charlottenstraße, das nur wenig Neuverkehr mit sich bringen wird, wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Markstraße geprüft. Die Prüfung erfolgte für den Fall, dass zukünftig Verschlechterungen der allgemeinen Verkehrssituation in diesem Bereich eintreten sollten. Die Verkehrsgutachter machten hierzu folgende Vorschläge:

- Unterbinden des Linkseinbiegens in die Marktstraße durch verkehrsrechtliche Anordnung eines Rechtsabbiegegebots unter Beibehaltung der Vorfahrtsregelung.
- Einrichten einer Signalanlage mit Bedarfsanforderung bei Rückstau in der Baumhofstraße (z.B. auch als Fußgängerampel zur sicheren Querung der Markstraße). Die neue Anlage müsste sich etwa 120 m östlich des signalisierten Knotens Markstraße/Königsallee und 80 m westlich des Knotens Markstraße/Brenscheder Straße befinden.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Charlottenstraße wird als angemessen erachtet. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebiets gesichert. Es sind keine besonderen Beeinträchtigungen der Anwohner oder der anderen Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

9.4 Belange des Stadtteils

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage besonders als Wohnbaufläche. Durch die Planung wird ein familiengerechtes Wohngebiet im Stadtteil Wiemelhausen/Brenschede baulich ergänzt. Die Planung bietet dabei nicht nur den Bewohnern im Stadtteil die Möglichkeit, das neue Wohnangebot zu nutzen, sondern auch darüber hinaus. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld werden durch die zusätzlichen Bewohner weiter ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

Das Ortsbild ändert sich von einem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich zu Wohnbebauung, welche sich in die Umgebungsbebauung, einer Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern, einfügt. Einen besonderen Erholungswert für Menschen weisen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht auf. Die drei ortsbildprägenden Eichen werden erhalten und in eine öffentliche Grünfläche integriert. Die geplanten Wohngebäude beeinflussen jedoch das bisher freie Sichtfeld auf die Eichengruppe und die Freiflächen.

Vor dem Hintergrund, dass neuer Wohnraum dringend benötigt wird und Freiraum in ausreichendem Maß vorhanden bleibt, wird die vorliegende Planung als angemessen erachtet.

9.5 Umweltbelange

9.5.1 Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der Belang der Erhaltung/Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB müssen gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Der Umweltbericht (Froelich & Sporbeck, März 2022), der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt, stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z.B. Artenschutz) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen. Bei der Umsetzung der Planung gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (Froelich & Sporbeck, September 2021) entsteht ein Biotopwertdefizit von - 23.774 Ökopunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bochum auf externen Flächen ausgeglichen wird (vgl. Kap. 8.2 und 10.5.5).

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und einer vergleichbaren Lage bestehen nicht.

9.5.2 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Politisch-planerischen Entscheidungen sind gemäß Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich alle relevanten Belange zur Abwägung vorzulegen. Die Planung muss, wie bereits im vorherigen Kap. erläutert, im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB einer gerechten Abwägung aller einzustellenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB unterliegen. Dabei können einzelne Belange zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden. Die entsprechenden zentralen konzeptionellen Aussagen des Klimaanpassungskonzeptes sowie der weiteren, zu berücksichtigenden Konzepte und Zielsetzungen hieraus wurden bereits in der offengelegten Fassung der Begründung des Bebauungsplanes zusammengefasst. Auf Zielkonflikte zwischen den unterschiedlichen Fachkonzepten wurde hingewiesen und alle relevanten Informationen wurden somit der Abwägung zugeführt.

Grundsätzlich sind fachliche Belange, wie der Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Klimanotstand, in das Bauleitplanverfahren einzustellen. Daneben gilt es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch ebenso eine Reihe weiterer Beschlüsse der politischen Gremien, hier fachlich-sektorale oder auch allgemeinsteuernde, thematisch übergreifende Konzepte, zu berücksichtigen. Den Konzepten liegen jeweils politische Beschlüsse der Stadt Bochum oder anderer Gebietskörperschaften zugrunde. Die mit der Ausrufung des Klimanotstandes verbundenen sowie durch das seitens des Ausschusses für Umwelt, Ordnung, Sicherheit und Verkehr in der Sitzung am 12.12.2013 beschlossene Klimaanpassungskonzept, in dem die diesbezügliche Zielsetzung für das Plangebiet konkretisiert wird, steht hier verschiedenen städtebaulichen Zielsetzungen entgegen. Hinsichtlich der verfolgten Zielsetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird auf die o.g. Ausführungen zum Abwägungsvorgang verwiesen.

Im hier vorliegenden Zielkonflikt ist keine Lösung ersichtlich, die allen fachlichen Belangen gerecht werden kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung überprüft und dargelegt. Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Freiflächen zu einem großen Teil zu bebauen. Dies führt zu einer Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet. Negative Auswirkungen auf die lufthygienische Belastung sind jedoch nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen wird.

Derzeit weisen die Flächen Freilandklima auf. In den angrenzend bebauten Gebieten überwiegt das Klimatop „Vorstadtklima“. Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (überbaubare Grundstücksfläche 40 %) geplant. So wird eine gute Belüftung gewährleistet und der zu erwartende relativ hohe Durchgrünungsanteil hält die thermische Belastung gering. Es ist anzunehmen, dass sich das Freilandklimatop hin zu dem in der Umgebung vorherrschenden Vorstadtklima entwickeln wird. Die bestehenden Freiflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsbereiche dienen.

Die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die teilweise Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken führen zu einer Verdunstung des gespeicherten Wassers und damit einer Verbesserung des Umgebungsklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Ein Erhalt der vorhandenen Bäume ist nur in Bezug auf die drei Eichen möglich. Das Baugebiet erhält Eingrünungen in Form von Hecken und es werden Straßenbäume angepflanzt. Um den Auswirkungen der Versiegelung entgegen zu wirken, wurde außerdem ein Verbot von Steinschüttungen in Vorgärten festgesetzt.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet für das anfallende Regenwasser wurde überprüft und als nicht geeignet befunden. Beim Starkregenereignis im Sommer 2021 war zu beobachten, dass das Regenwasser im Plangebiet nicht versickern konnte. Im Zuge der Ausführungsplanung der nun geplanten Bebauung wird eine zielgerichtete Entwässerung aller zukünftig versiegelten Flächen detailliert geplant werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Entwässerungsvorplanung erstellt, die das Sammeln, Zurückhalten und Ableiten des Regenwassers beinhaltet. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte naturnahe Rückhaltung und Teilversickerung des Regenwassers über naturnahe Mulden-Rigolen-Systeme wird eine geregelte Bewirtschaftung von Regenwasser erfolgen. Ein Überflutungsnachweis zur Berücksichtigung von Starkregenereignisse wurde geführt. Durch die neue Planung (speziell durch die Schaffung von zusätzlichen Regenrückhalteräumen) wird die Entwässerungssituation gegenüber dem Ist-Zustand nicht verschlechtert.

9.5.3 Artenschutzbelange

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei sonstigen Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (in Kraft ab 01.03.2010).

Es liegt eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I (Froelich & Sporbeck, April 2020) für das Plangebiet vor. Hierin wurde geprüft, ob und bei welchen Arten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

Das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz in NRW (LANUV) macht Angaben zum Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen dieser Artengruppen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnten jedoch keine Gebäude mit Quartierpotenzial für

gebäudebewohnende Fledermausarten nachgewiesen werden. Bei Umsetzung des Vorhabens ist allerdings eine baubedingte Tötung und Verletzung von halboffenland- und offenlandbrütenden Vogelarten sowie gehölzbrütenden Arten nicht auszuschließen. Dies macht eine Bauzeitenregelung notwendig. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen/Verletzung von Individuen europäischer Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen soll jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen und zum Abriss von Gebäuden sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG). Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird bei Beachtung dieser Bauzeitenregelung vermieden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (vgl. Kap.10.5.6).

Ein Erfüllen weiterer Verbotstatbestände ist für die vorkommenden Artengruppen auszuschließen, da im Umfeld des Plangebiets Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen und eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokale Population durch die gleichbleibenden Störwirkungen nicht vorliegt.

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) ist unter Einhaltung der Bauzeitbeschränkung nicht erforderlich. Dem Vorhaben, ein vorhandenes Wohngebiet weiterzuentwickeln, stehen aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Sachverhalte entgegen.

9.5.4 Bodenschutz

Das Plangebiet wird zurzeit als Acker- und Grünfläche genutzt. Gemäß der Bodenbelastungskarte (BBK) der Stadt Bochum werden die Vorsorgewerte der BBodSchV für organische Parameter und Schwermetalle nordwestlich der Charlottenstraße eingehalten. Im südöstlichen Plangebiet wird dagegen ein Vorsorgewert überschritten. Zumindest im nordwestlichen Planbereich sind schon aufgrund ihrer geringen Vorbelastung somit schutzwürdige Böden vorhanden.

In der digitalen Bodenfunktionskarte (BFK) der Stadt Bochum sind die Acker- und Grünflächen, aufgrund einer hohen Funktionserfüllung mindestens als mäßig wertvoll, teilweise aber auch als sehr wertvoll gekennzeichnet. Darüber hinaus weisen sämtliche Böden aufgrund ihres Wasserspeicher-/Wasserrückhaltevermögens durchgehend eine hohe, klimarelevante Kühlleistungsfunktion auf.

Im Rahmen des Planverfahrens wird es zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen kommen. Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Vor diesem Hintergrund ist der Schutz der Böden im Plangebiet besonders zu berücksichtigen. Daher ist durch einen entsprechend zertifizierten Bodengutachter ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erstellen zu lassen. Durch die Beschreibung konkreter bodenschützender Maßnahmen und deren räumlicher Verortung in den Planunterlagen lassen sich schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein Minimum reduzieren. Das Bodenschutzkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Während der Baureifmachung des Plangebiets sowie während der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes umzusetzen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (vgl. Kap.10.5.3).

Die Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen im Plangebiet wird unter Einhaltung eines angemessenen Umgangs mit den schutzwürdigen Böden im Plangebiet für angemessen erachtet.

9.6 Immissionsschutz

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang. Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Königsallee und anderen umliegenden Straßen ein, dessen Auswirkungen zu prüfen waren. Es war ebenfalls zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung auf die vorhandene Bebauung hat. Eine Geräuschimmissions-Untersuchung (ITAB, Mai 2021) wurde erstellt und die Ergebnisse wurden als Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet (vgl. Kap. 10.1.9).

10. PLANINHALT

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA 1 - WA 5) gem. § 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

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

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen entsprechen der Lage des Plangebiets, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert wird.

Die Vielzahl der in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nur in den wenigsten Fällen in seiner Gesamtheit in vollem Umfang zu dem jeweils geplanten Wohngebiet. Daher ist das Erfordernis einer nutzungsbezogenen Modifizierung zu prüfen, um das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO an die jeweiligen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei stehen die in den Absätzen 4 bis 9 des § 1 BauNVO aufgeführten Modifizierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die städtebaulich zu begründende Beschränkung einzelner Arten von Nutzungen zielt häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen müssen zwar in allgemeinen Wohngebieten verträglich sein, führen dennoch häufig durch den Publikums- und Kundenverkehr gerade in Ruhezeiten zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Dies wird durch das Erfordernis des Einfügens in die teilweise durch Wohnbebauung geprägte Umgebung sowie durch den Immissionsschutz in diesem Bereich begründet. Die Errichtung einer Tankstelle und auch die Nutzung durch in der Regel flächenintensive Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur von Wohngebieten nicht vereinbar.

Auch hinsichtlich der nachbarschaftsverträglichen Verkehrserschließung wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, die keine publikumsintensiven Nutzungen beinhaltet. Für sämtliche ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt. Mit den festgesetzten Nutzungen bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Grundstückes an, der im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überbaut werden darf. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

10.1.2.1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird eine Überbauung von bis zu 40 % der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

10.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind drei Vollgeschosse zulässig.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist eine verträgliche Baudichte von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit zwei Vollgeschossen sichergestellt, die sich an der umliegenden Wohnbebauung orientiert. Soweit die Festsetzung über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage die Errichtung eines weiteren Geschosses zulässt, so ist dies nur in Form eines Nichtvollgeschosses zulässig. Ein weiteres Nichtvollgeschoss ist zulässig im WA 1-, im WA 2- und im WA 5-Gebiet sowie in den Baufeldern nordwestlich der drei Eichen innerhalb des Baugebietes WA 4. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach § 2 Abs. 6 Bauordnung NRW (BauO NRW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit dieser gesonderten Festsetzung für das WA 3-Gebiet wird eine dreigeschossige Bebauung am Wendehammer der Planstraße A ermöglicht. Die Charlottenstraße fällt in ihrem Verlauf von Nordosten nach Südwesten. Ein um ein Vollgeschoss höherer Baukörper ist hier städtebaulich verträglich. Mittels einer Höhenbeschränkung der baulichen Anlage (vgl. Kap. 10.1.2.4) wird hier jedoch die zusätzliche Errichtung eines Nichtvollgeschosses unterbunden.

10.1.2.3 Zulässige Geschossfläche

(§ 20 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,8 ist eine verträgliche Baudichte von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit zwei Vollgeschossen sichergestellt, die sich an der umliegenden Wohnbebauung orientiert. Soweit die Festsetzung über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage die Errichtung

eines weiteren Geschosses zulässt, so ist dies nur in Form eines Nichtvollgeschosses zulässig. Ein weiteres Nichtvollgeschoss ist zulässig im WA 1-, im WA 2- und im WA 5-Gebiet sowie in den Baufeldern nordwestlich der drei Eichen innerhalb des Baugebietes WA 4. Die Geschossfläche eines Nichtvollgeschosses wird nicht zur Berechnung der GFZ herangezogen.

Die Festsetzung der GFZ von 1,2 entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird eine dreigeschossige Bebauung am Ende der Planstraße A ermöglicht. Die Straße fällt in ihrem Verlauf von Nordosten nach Südwesten. Ein um ein Vollgeschoss höherer Baukörper ist hier städtebaulich verträglich. Mittels einer Höhenbeschränkung der baulichen Anlage (vgl. nachfolgendes Kap. 10.1.2.4) wird hier jedoch die zusätzliche Errichtung eines Nichtvollgeschosses unterbunden.

10.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK) wird definiert als die Attikahöhe des obersten Geschosses.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die max. zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit Hilfe der Festsetzung von Gebäudehöhen über NHN und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an den vorhandenen Wohngebäuden in der Umgebung. Eine unerwünschte Überhöhung der Gebäude wird dadurch vermieden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1; WA 2, WA 5 sowie im WA 4-Gebiet ausschließlich innerhalb der Baufelder nordwestlich der drei Eichen lässt die Festsetzung bewusst ein weiteres oberstes Geschoss zu, welches kein Vollgeschoss sein darf.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie innerhalb des Baufeldes im Südosten des WA 4-Gebiets, östlich der drei Eichen, soll die Höhe der Gebäude auf die zulässigen drei bzw. zwei Vollgeschosse ohne zusätzliches oberstes Nichtvollgeschoss beschränkt werden. Das dreigeschossig zulässige Gebäude im WA 3-Gebiet passt sich damit in seiner Höhe an das angrenzende Gebäude im WA 2-Gebiet an, welches mit zwei Vollgeschossen sowie einem Nichtvollgeschoss errichtet werden darf. Im WA 4-Gebiet darf in offener Bauweise beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, dieses darf jedoch zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung innerhalb einer Stichstraßenerschließung kein weiteres Nichtvollgeschoss aufweisen.

Die in der Plankarte eingetragenen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung überschritten werden. Auf diese Weise soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, ohne die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung zu durchbrechen. Auch soll die Nutzung von Solarenergie nicht eingeschränkt werden.

10.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, vgl. nachfolgendes Kap. 10.1.4.1. Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform, d.h. die geplante Entwicklung eines durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiets, erreicht. In einem freistehenden Einfamilienhaus soll eine zweite Wohnung zur Einrichtung einer Einliegerwohnung z.B. das Mehrgenerationenwohnen fördern, in einer Doppelhaushälfte ist dies jedoch nicht erwünscht. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert die Verdichtung des Wohngebiets und damit auch eine stärkere Frequentierung durch Pkws. In den übrigen Baugebieten wird im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Mehrfamilienhäusern auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

10.1.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

10.1.4.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, trotz einer gewissen Bebauungsdichte ein aufgelockertes Wohnquartier zu entwickeln. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind im WA 2 und im WA 5-Gebiet Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, während in den übrigen Gebieten Mehrfamilienhäuser erbaut werden dürfen.

10.1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, innerhalb dessen Gebäude und Tiefgaragen errichtet werden dürfen; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Verlauf der öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraßen. Die Tiefe der Baufelder ergibt eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück. Unterschiedliche maximal zulässige Höhen der

baulichen Anlagen (vgl. Kap. 10.1.2.4) werden ebenfalls durch Baugrenzen voneinander abgegrenzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d.h. von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen abgewandte Seite) durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossigen Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dabei dürfen bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern die genannten Anlagen eine Breite von 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers des Mehrfamilienhauses nicht überschreiten.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben.

Durch die Beschränkung der festgesetzten Baufenstertiefen werden mögliche größere Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden. Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypologien, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Anordnung auf dem Grundstück und der Gebäudegestaltung. Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m wird grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dabei dürfen Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bei Mehrfamilienhäusern (mehr als drei Familien) jedoch eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen dienen einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Bei Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbauten gilt es, die Breite von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu regeln, damit der untergeordnete Charakter dieser Bauteile ablesbar bleibt.

10.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Im Baugebiet sind Stellplätze / Carports / Garagen nur innerhalb der für Stellplätze / Carports / Garagen festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Für Fahrräder an Mehrfamilienhäusern gilt die Ausnahmefestsetzung unter 8.1 „Vorgärten“. Carports sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände.

Garagen (nicht Carports) müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „TGa“ (Tiefgarage) nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Garagengeschosse und Kellerräume zulässig.

Auch innerhalb der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Baugebiet sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Garagengeschosse zulässig.

Oberhalb der Geländeoberfläche sind die zu der Tiefgarage zugehörigen Zu- und Abfahrten, Fahrgassen, Rampen, Treppenräume und Verbindungstreppen, Aufzüge und ihre Maschinenräume sowie Räume für Lüftungseinrichtungen zulässig. Zu- und Abfahrten, Fahrgassen und Rampen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 3 soll der private ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Tiefgaragen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnumfelds bei, da die Grundstücke nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als autofreie und begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen trägt auch dazu bei, dass das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild des Quartiers homogener ausgeführt werden kann, als wenn oberirdische Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) mit ihren jeweiligen Zufahrten individuell hergestellt oder zu einem späteren Zeitpunkt baulich verändert werden.

Im Baugebiet gilt, dass oberirdische Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung dient zum einen der Vermeidung von langen, versiegelten Zufahrten zu den Abstellflächen und zum anderen dem Schutz der rückwärtigen, dem Grün vorbehaltenen Grundstücksflächen. Darüber hinaus können so städtebaulich unerwünschte Garagen und Carports, die z.B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut werden, vermieden werden.

Zugunsten eines gegliederten Straßenraums werden Garagen, oberirdische und überdachte Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zugelassen. Die Zufahrten und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen. Der Straßenraum soll in erster Linie durch die Hauptgebäude und die Grundstückseinfriedungen geprägt werden. Bei Mehrfamilienhäusern sollen Fahrradstellplätze jedoch ausnahmsweise im Vorgarten untergebracht werden dürfen, da dort von einer größeren Anzahl von Fahrrädern auszugehen ist, die unkompliziert erreichbar sein sollen.

10.1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende zeichnerischen Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen der vorhandenen, endausgebauten Charlottenstraße und der Planstraße B werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die vorhandene Charlottenstraße, die im Trennprinzip (Breite 9 m) ausgebaut und als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist.

Der bisher als Wirtschaftsweg ausgebildete Abschnitt der Charlottenstraße wird als Planstraße A in südwestliche Richtung weitergeführt und mit einer Wendeanlage ausgestattet. Der Ausbau soll als Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 9,00 m erfolgen. Zu einer Verlangsamung des Verkehrs und somit zu mehr Sicherheit sollen im Straßenraum alternierend angeordnete Parkplätze und Straßenbäume führen. Für Anlieger der Gehöfte südwestlich des Plangebiets erfolgt ein Anschluss der Wendeanlage an den vorhandenen Wirtschaftsweg.

Die Planstraße B wird auf Höhe der Hausnummer 16 an die Charlottenstraße angebunden und in einer Breite von 10,00 m nach Südosten im Trennprinzip weitergeführt. Für die Zukunft ist eine Weiterführung der Planstraße B in Richtung Nußbaumweg geplant. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, der Gehweg auf der Nordostseite der Straße erhält eine Breite von 2,50 m, während der Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Breite von 2,00 m erhält. Auch für die Planstraße B soll eine Ausweisung als Tempo 30-Zone erfolgen.

10.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung GFL-1 und GFL-2 sind zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bochum sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Zur Erschließung der Gebäude rund um die drei Eichen sind Zuwegungen erforderlich, die an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen und als GFL-Flächen festgesetzt werden. Es erfolgt eine Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Während der mit GFL-1 bezeichnete Privatstich keine Wendemöglichkeit aufweist, ist der mit GFL-2 bezeichnete Privatstich mit einer Wendeanlage für Müll- und Lieferfahrzeuge ausgestattet.

10.1.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Um die Stromversorgung der neuen Bebauung im Plangebiet sicherstellen zu können, ist die Errichtung einer 10 kv-Transformatorstation erforderlich. Der in der Planurkunde gekennzeichnete Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig, so dass hierfür keine weitergehende Regelung im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgt. Die genauen Standorte werden im Zuge der weiteren Planung zwischen dem Investor, den Stadtwerken Bochum und dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abgestimmt.

10.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Geräuschimmissions-Untersuchung (ITAB, Mai 2021) wurde die zu erwar-

tende Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 984 - Charlottenstraße - beurteilt. Zusammenfassend ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse:

Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen durch Straßenverkehr

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass aufgrund des heutigen Straßenverkehrs im Bereich des Bebauungsplans Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten sind. Die Grenzwerte nach 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ werden ebenfalls überschritten.

Die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte enthalten, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zugrunde zu legen. Für Verkehrslärmeinwirkungen gelten für Allgemeine Wohngebiete die schalltechnischen Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutz-Maßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Ggf. kann im Rahmen der Abwägung in der städtebaulichen Planung – mit plausibler Begründung – eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ohne weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, da die Immissionsgrenzwerte im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in den jeweiligen Gebietskategorien vereinbar sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sollten jedoch ohne weitergehende Maßnahmen nicht überschritten werden. Für die geplanten Wohnbauflächen gelten gemäß § 2 der 16. BImSchV als Immissionsgrenzwerte 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Ferner wird im Sinne der Lärmvorsorge empfohlen, in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags oder 55 dB(A) nachts oder darüber hinaus keine schutzbedürftigen Nutzungen zuzulassen. Diese Werte kennzeichnen die Grenze, ab der nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung eine Gesundheitsgefährdung beginnen kann.

Im Folgenden werden die lärmtechnischen Bedingungen im Plangebiet sowie mögliche Schallschutzmaßnahmen überprüft.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Außenwohnbereiche:

Gemäß der 16. BImSchV liegt der maßgebliche Immissionsort zwei Meter über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

Im Wohngebiet West (WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet) wird in allen Außenwohnbereichen, sowohl an den der Königsallee zu- als auch an den abgewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) überschritten. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A), in Teilbereichen von bis zu 65 dB(A) erreicht.

Im Wohngebiet Ost (WA 4- und WA 5-Gebiet) zeigt sich ein anderes Bild: In den möglichen Außenwohnbereichen der geplanten Wohnbebauung auf den Flurstücken 502 bis 505 im WA 4-Gebiet ist der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) an den der Königsallee zugewandten Fassaden ebenfalls überschritten (bis zu 60 dB(A)), nicht jedoch an den abgewandten Fassaden. In den möglichen Außenwohnbereichen der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 506 (im WA 4- und WA 5-Gebiet) ist der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) an allen Fassadenseiten unterschritten.

Trotz Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nach DIN 18005 tagsüber sind im Bereich des Plangebiets keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß einschlägiger Rechtsprechung (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE) kann davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche bis zu einem Beurteilungspegel von $L_r = 62$ dB(A) am Tage möglich ist. Hintergrund dieser Einordnung ist, dass in Mischgebieten (MI), die regelmäßig dem Wohnen dienen, laut DIN 18005 als schalltechnische Orientierungswerte 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gelten und gemäß 16. BImSchV als Immissionsgrenzwerte 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts einzuhalten sind.

Wird ein Wert von 62 dB(A) überschritten, sollen laut Rechtsprechung aktive Schallschutzmaßnahmen baulicher Art im Bereich der Freisitze in Betracht gezogen werden. Dies ist in Teilbereichen des WA 3-Gebiets der Fall. Zum Schutz vor Lärmbelastung der Königsallee sind dort für Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, die mit dem Gebäude baulichen verbunden sind) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) zu treffen.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich (Raute B t) zum Schutz vor Lärmbelastung der Königsallee für mit Gebäuden baulichen verbundenen Außenwohnbereichen von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf Wohn- und Aufenthaltsräume

Im Wohngebiet West (WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet) wird sowohl an den der Königsallee zu- als auch an den abgewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung, der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten. Es werden Beurteilungspegel tags von bis zu 60 dB(A), in Teilbereichen von bis zu 65 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A), in Teilbereichen von bis zu 55 dB(A) erreicht.

Auf den Flurstücken 502 bis 505 des WA 4-Gebiets ist der schalltechnische Orientierungswert

für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den der Königsallee zugewandten Fassaden ebenfalls überschritten (bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts), nicht jedoch an den abgewandten Fassadenseiten.

Auf dem Flurstück 506 des WA 4- und WA 5-Gebiets ist der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an allen Fassadenseiten unterschritten.

Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) tagsüber oder 55 dB(A) nachts, ab dem nach der Lärmwirkungsforschung eine Unzumutbarkeit beginnen kann, liegen im Bereich der geplanten Baugrenzen nicht vor. Der Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen in einzelnen Bereichen ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sollen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Möglichkeiten aktiver oder passiver Lärmschutz-Maßnahmen geprüft werden.

Aktive Schallschutz-Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand entlang der Königsallee sind aufgrund des vorgeschriebenen Abstandsgebots zwischen baulichen Maßnahmen und dem vorhandenen Baumbestand nicht möglich.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bewegen sich im vorliegenden Fall in einem vertretbaren Rahmen: Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI), in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, werden in Teilbereichen der Baugebiete um jeweils bis zu 5 dB überschritten. Es sollen deshalb passive Schallschutz-Maßnahmen ergriffen werden. Da bei Beurteilungspegeln größer als 45 dB(A) ein ungestörtes Schlafen bei gekippt geöffneten Fenstern nicht möglich ist, sind für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es werden folgende passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich (Raute A t/n und A n) bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Königsallee für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart		Mittelungspegel
Schlafräume nachts		
1.1	<i>in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 dB(A)
1.2	<i>in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber		

2.1	<i>in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	35 dB(A)
2.2	<i>in allen übrigen Gebieten</i>	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	<i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
3.2	<i>Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
3.3	<i>Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden</i>	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

In der zusammenfassenden Bewertung ist unter Zugrundelegung der o.g. Schutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche sowie für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche festzuhalten, dass mit der Planung in Bezug auf Verkehrslärm die allgemeinen Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbe- und Sportlärm

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind keine Gewerbebetriebe ansässig und keine Sportstätten vorhanden. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsbebauung

Bereits im Bestand werden die Grenzwerte nach 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) im Nachtzeitraum um bis zu 2,9 dB(A) überschritten. Der durch das geplante Wohngebiet zu erwartende Verkehr erhöht die vorhandene Verkehrsbelastung tags um bis zu 0,8 dB(A) und nachts um bis zu 0,6 dB(A). Tagsüber ist auch mit der Planung keine Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten. Eine Erhöhung der Geräuschimmissionen um weniger als 1 dB(A) kann als subjektiv nicht wahrnehmbar beurteilt werden. Das geplante Wohngebiet löst somit keine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation im Umfeld aus.

10.1.10 Grünordnung

10.1.10.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Eichengruppe im östlichen Planbereich (im Bereich des WA 4-Gebiets) wurde vorläufig unter Naturschutz gestellt. Die drei Bäume sind dementsprechend zu erhalten und zu schützen. Die Fläche des Kronenbereichs der drei Eichen zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens wird zum Schutz der Bäume als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche bleibt damit der Öffentlichkeit zugänglich und untersteht der fachgerechten Pflege des Grünflächenamtes.

10.1.10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NW und § 1 LBodSchG NW)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Vorgartengestaltung:

In den Allgemeinen Wohngebieten ist der Vorgarten mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegung) und anderer zulässiger Nutzungen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten und zu pflegen. Eine Gestaltung des Vorgartens mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern können im Vorgarten ausnahmsweise Fahrradabstellanlagen zugelassen werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche und/oder der mit GFL festgesetzten Fläche sowie eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten.

Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und/oder der mit GFL festgesetzten Fläche und der dieser Fläche/diesen Flächen zugewandten Gebäudefluchten.

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten dient dazu, den Anteil unnötig versiegelter Flächen gering zu halten. Versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Bei Mehrfamilienhäusern jedoch sollen im Vorgartenbereich ausnahmsweise Fahrradabstellanlagen untergebracht werden können, entweder als offene Stellplätze auf möglichst wenig befestigten Flächen oder aber auch als geschlossene Boxen, die gerade für eBikes besser geeignet sind. Fahrradboxen sollen zur besseren städtebaulichen Einbindung eine gewisse Höhe nicht überschreiten und einen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Ausnahmefestsetzung soll die unkomplizierte Nutzung von Fahrrädern als klimafreundliche Fortbewegungsart unterstützt werden. Bei Einfamilienhäusern hingegen können Fahrräder problemlos anderweitig im Bereich der Garagen untergebracht werden. Bodenbeläge sollten vorzugsweise aus hellen Materialien bestehen, denn diese heizen sich im Sommer weniger stark auf und wirken dadurch positiv auf das Klima im Umgebungsbereich der Wohngebäude. Eine Festsetzung hierzu erfolgt jedoch nicht, da eine hinreichend genaue Festsetzung hierzu die Gestaltungsfreiheit der Bauherr*innen unnötig stark eingrenzen würde.

In Bezug auf den Umgang mit Regenwasser trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 anfällt, ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers hat über naturnahe Systeme (z.B. Mulden-Rigolen-Anlage und/oder Retentionsdach) zu erfolgen. Zur Bemessung des Rückhalteriums ist ein Regenereignis der Jährlichkeit $T = 30$ a und eine Drosselabflussspende in Höhe von $25,0 \text{ l(s*ha)}$ anzusetzen. Als Bezugsfläche für die Drosselabflussspende ist die abflusswirksame Fläche unter Berücksichtigung der Spitzenabflussbeiwerte gemäß DIN 1986-100 Tabelle 9 anzusetzen.*

Die Festsetzung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in den o.g. Baugebieten wurde zur Sicherstellung der Rahmenbedingungen, die für die Bemessung des Kanalnetzes und den Überflutungsnachweis angesetzt wurden (vgl. Kap.7), getroffen. Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, u.a. durch die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen dienen, was mit vorgenannter Festsetzung erfolgt.

Beide Festsetzungen dienen als Maßnahmen zu Minderung des durch die Planung verursachten Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Grundwasser innerhalb des Plangebiets.

10.1.10.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung aus mindestens 25 verschiedenen Arten zu versehen. Auch Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 8 m^2 ist. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Die Vegetationsschicht muss je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzung erfolgen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und ein Mindestanteil von $2/3$ aller Dachflächen eines Gebäudes begrünt wird. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die gem. § 34 BauGB genehmigten Gebäude Charlottenstraße 3 bis 3c.

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine mindestens 80 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind. Eine Begrünung von mindestens $2/3$ der Dachflächen der Tiefgaragen ist sicherzustellen.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Da für die Gebäude Charlottenstraße 3 bis 3c bereits Baugenehmigungen vorliegen und eine schadlose Entwässerung des Niederschlagswassers nachgewiesen wurde, werden diese Gebäude von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bepflanzung der Tiefgaragen führt zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und verbessert die Wohnsituation im Umfeld. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und dies trägt ebenfalls zu einer Entlastung der Vorflut bei. Nicht zuletzt sind begrünte Tiefgaragen als Grünflächen für Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar.

Jede Begrünungsmaßnahme verbessert das Lokalklima in der Stadt, welches durch betonierte und asphaltierte Oberflächen sowie durch höhere Durchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Dachbegrünungen tragen zur Minderung der lokalen Temperaturen bei.

Festsetzungen zum Anpflanzen einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke:

Die im WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet im Übergang zum Wald festgesetzte Fläche ist mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m flächendeckend zu bepflanzen, dabei sind 30 % mit Bäumen und 70 % durch Sträucher zu begrünen. Die Sträucher sind in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-125 cm zu wählen, bei den Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit Ballen und einer Höhe von 150-175 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Auswahlliste freiwachsende Hecke – Sträucher, bspw.:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Crataegus spec.</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Rosa multiflora</i>	<i>Vielblütige Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>

Auswahlliste freiwachsende Hecke – ergänzende Bäume, bspw.:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>

Die Festsetzung einer ca. 3 m breiten freiwachsenden Gehölzhecke dient der Einfassung der geplanten Wohnbebauung und als Übergang zur angrenzenden Waldfläche sowie zugleich der ökologischen Aufwertung durch Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation. Die Hecke besteht aus heimischen, standortgerechten Arten mit geringerer Wuchshöhe und wird die Funktion eines Waldrandes übernehmen. Der neue Waldrand stellt eine Unterstützung des vorhandenen Waldes dar. Die Pflanzenauswahlliste dient der Orientierung und ist nicht abschließend.

Festsetzung der Anpflanzung von einreihigen Schnitthecken:

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzenden Schnitthecken sind mit standortgerechten Sträuchern im Pflanzabstand von 0,5 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Heckenpflanzen sind in der Qualität 2 x verpflanzt mit Ballen, 40-60 cm Höhe zu wählen. Die Schnitthecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit mit gleichartigen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Auswahlliste Schnitthecken, bspw.:

<i>Berberis thunbergii</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

Die Festsetzung von Schnitthecken im Gegensatz zu freiwachsenden Hecken dient der Eingrünung von Baugrundstücken in Bereichen, wo eine freiwachsende Hecke zu ungewünschter Verschattung und zu Beeinträchtigungen der Aussicht führen würden. Auch können schmale Schnitthecken dort angepflanzt werden, wo aus Platzgründen keine freiwachsenden Hecken unterzubringen sind. Dies trifft auf die Eingrünung des WA 1-Gebiets an seiner Nordostseite zu sowie auf die Eingrünung des WA 3-Gebiets an seiner Südwestseite zu, ebenso auf die Abgrenzung der Privatgrundstücke in Richtung öffentlicher Grünfläche im WA 4-Gebiet. Die Pflanzenauswahlliste dient der Orientierung und ist nicht abschließend.

Festsetzung der Anpflanzung von Straßenbäumen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. fünf Bäume zu pflanzen. Als Bäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30-35 cm“ zu wählen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Straßenbäume sind so zu planen, dass ein dauerhafter Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann, d.h. es muss ein ausreichend großer Wurzelraum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Den Habitus verändernde Maßnahmen sind unzulässig. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden, standortgerechten Stauden oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen, zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind nur kleinwüchsige Stauden oder Sträucher, nicht größer als 40 cm, anzupflanzen.

Auswahlliste Straßenbäume, bspw.:

<i>Acer platanoides „Cleveland“</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer rubrum „Somerset“</i>	<i>Rotahorn</i>
<i>Prunus x schmittii</i>	<i>Spiegelrinden-Kirsche</i>
<i>Quercus robur „Fastigiata Koster“</i>	<i>Säuleneiche</i>
<i>Tilia cordata „Greenspire“</i>	<i>Winterlinde</i>

Auswahlliste Stauden und Sträucher in den Verkehrsflächen, bspw.:

<i>Mahonia aquifolium „Apollo“</i>	<i>Mahonie</i>
<i>Geranium endressii</i>	<i>Storchnabel</i>
<i>Berberis thunbergii „Kobold“</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Cotoneaster microphyllus „Cochleatus“</i>	<i>Cotoneaster</i>
<i>Vinca major</i>	<i>Großes Immergrün</i>

Die Festsetzung wird zum einen zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen und zum anderen zur Verbesserung der bioklimatischen- und lufthygienischen Situation. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung

vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen. Die Pflanzenauswahlliste dient der Orientierung und ist nicht abschließend.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

Die mit der entsprechenden Signatur markierten Fassaden von Gebäuden sind mit standortgerechten, bodengebundenen, rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen mindestens zu 50 % einzugrünen. Der Pflanzabstand ist in Abhängigkeit von der Begrünungstechnik, der Pflanzenauswahl sowie dem Standort zu wählen. Je nach verwendeter Pflanzenart sind Rankhilfen/Gerüste an der Fassade zu installieren. Der Erhalt der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen.

Auswahlliste Fassadengrün, bspw.:

<i>Campsis radicans</i>	<i>Klettertrompete</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Vitis vinifera</i>	<i>Weinrebe</i>

Fassadenbegrünung stellt einerseits eine gestalterische Aufwertung von Gebäuden dar, trägt zur Belebung des öffentlichen Raums und erhöht die Lebens- und Aufenthaltsqualität in Baugebieten. Andererseits beeinflussen Fassadenbegrünungen das Lokalklima positiv, indem sie die Fassade beschatten, diese sich dadurch nicht so stark aufheizt und die Pflanzen zusätzlich Wasser verdunsten, Sauerstoff produzieren und Kohlendioxid binden. Zudem wird Staub vom Laub der Fassadenbegrünung absorbiert. Im Baugebiet sind nach Süden und Südwesten ausgerichtete Fassaden von Mehrfamilienhäusern zu begrünen. Die Pflanzenauswahlliste dient der Orientierung und ist nicht abschließend.

Festsetzung von Baumerhaltungsmaßnahmen:

Die im Planbereich als Naturdenkmal mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten, schutzwürdigen Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich und fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Den Habitus verändernde Maßnahmen sind unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind drei Eichen vorhanden, die aufgrund ihres prägenden, optischen Erscheinungsbildes für das Quartier auch nach der Realisierung der neuen Bebauung erhalten werden sollen und für die ein Verfahren zur Unterschutzstellung als Naturdenkmal eingeleitet worden ist.

Die drei Eichen werden im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Für den erhaltenswerten Baumbestand gilt, dass im Bereich der Kronentraufe der Bäume die bestehenden topographischen Höhenlagen beizubehalten sind sowie die Einhaltung der DIN 18920 und RAS LG 4. Die Bäume sind während der Baumaßnahme mit Bauzäunen in einem Abstand von mind. 3 m zum Stamm zu schützen und zu sichern. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind innerhalb der geschützten Bereiche verboten.

Im Plangebiet ansonsten vorhandene Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

10.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden durch örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 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 Wohnquartiers. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Gebäude gestellt werden, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken.

10.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Festsetzung zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen:

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der Fassaden-, Fenster- und Dachfarben sowie der Ausbildung der Attika einheitlich zu gestalten.

Doppelhaushälften sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in der Regel eigentumsrechtlich getrennt. Sie bilden jedoch einen gemeinsamen Gebäudekörper und sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und auch als solche zu gestalten. Mit dieser Festsetzung sollen gestalterische Brüche vermieden und eine einheitliche Gestaltung des Quartiers erreicht werden. Gebäude sollten vorzugsweise mit hellen Fassaden ausgestattet werden, denn diese heizen sich im Sommer weniger stark auf und wirken dadurch positiv auf das Klima in der Umgebung des Gebäudes sowie im Gebäude. Eine Festsetzung hierzu erfolgt jedoch nicht, da eine hinreichend genaue Festsetzung hierzu die Gestaltungsfreiheit der Bauherr*innen unnötig stark eingrenzen würde.

10.2.2 Dachform und Dacheindeckung

Festsetzung zu Dachgestaltung:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig (siehe textl. Fests. 9.1). Die Festsetzungen gelten auch für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 8 m².

Um dem Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Quartiers Rechnung zu tragen, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Eine einheitliche Dachform trägt dabei zur Homogenität eines Bereichs bei.

Die Nutzung von Sonnenenergie ist vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und des Klimaschutzes grundsätzlich gewünscht. Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen zur Solarenergienutzung wie auch anderen technischen Anlagen sollte aus gestalterischen Gründen allerdings so unauffällig wie möglich erfolgen.

Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die Solaranlagen ausschließlich aufgeständert mit darunter liegender Dachbegrünung und auch nur auf max. 50 % der Dachflächen zulässig.

10.2.3 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

Im Bebauungsplan trifft nachfolgende Festsetzung:

Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Mülltonnenstandplätze sind mit heimischen und standortgerechten Hecken in einer Höhe von 1,50 m (bei Müllgroßbehältern 1,80 m) zu begrünen und vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Anstelle der Heckenanpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Zulässig sind zudem Müllboxen mit Gründach (Bausysteme mit Pflanzwanne).

Es sind Pflanzen aus den Auswahllisten zur Anpflanzung von „Schnitthecken“ oder „Fassadengrün“ zu verwenden.

Sichtbare Mülltonnenstandorte hinterlassen oftmals einen prägenden negativen Eindruck eines Straßenraums und können den Grüncharakter des Wohnviertels beeinträchtigen. Zur Steigerung der gestalterischen Qualität des Wohngebiets sind Mülltonnenstandplätze daher einzugrünen.

10.2.4 Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Einfriedungen der Baugrundstücke in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der mit GFL festgesetzten Flächen sind nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Putz-, Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Für die vom GFL-2 erschlossenen Baugrundstücke im WA 5-Gebiet gilt: Ausnahmsweise dürfen hier standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m angelegt werden.

Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie müssen sich von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche aus gesehen hinter der Hecke befinden und dürfen deren Höhe nicht übertreffen.

Es sind Pflanzen aus den Auswahllisten zur Anpflanzung von „Schnitthecken“ oder „Fassadengrün“ zu verwenden.

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Materialität, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren auf. Je heterogener das Erscheinungsbild ist, desto unruhiger oder sogar störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmt, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sichergestellt werden.

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sein. Eingebunden in diese Hecken, d.h. so angeordnet, dass sie im Straßenraum nicht in Erscheinung treten, können auch Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune zugelassen werden. Es ist darauf zu achten, dass eine gute, beidseitige Belichtung der Hecken gegeben ist, damit sich die Hecken entwickeln können. In die Zäune eingeflochtene Sichtschutzelemente wie Flechtwerk aus Kunststoff sind deshalb,

aber auch aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung beeinträchtigen. Für diejenigen Baugrundstücke, die eine gartenseitige Erschließung aufweisen, soll zwecks Sichtschutz des Gartens eine höhere Hecke zulässig sein. Als Einfriedung ebenfalls zulässig sind bis zu 0,80 m hohe Mauern, verputzt oder aus Ziegel / Naturstein. Aus ökologischen Gründen vorzuziehen sind allerdings Einfriedungen in Form von Hecken.

10.3 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch ergibt sich die gesetzliche Notwendigkeit der Kennzeichnung von folgenden Flächen:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Durch die nachfolgenden Kennzeichnungen werden diese gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

10.3.1 Bergbau

Unter dem Plangebiet kann heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen geeigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen nachzuweisen. Im Fall von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächen-drainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlich werdender Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW – in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

Der Bebauungsplanbereich befindet sich über der auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergbauberechtigung Prinzregent im Eigentum der E.ON SE.

Im überwiegenden Teil der Bebauungsplanfläche hat nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen auch heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau stattgefunden.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Planbereich auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung

von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im bruchauslösenden tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach der Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden.

Darüber hinaus sind in den vorliegenden Grubenbildern im Bereich und näheren Umfeld der Bebauungsplanfläche verlassene Tagesöffnungen (Schächte) des Bergbaus dokumentiert.

Da der Bezirksregierung Arnsberg keine Erkenntnisse über eine dauerhaft standsichere Verfüllung oder Sicherung der verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus vorliegen, sind Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Schächte seitens der Bezirksregierung Arnsberg nicht möglich. Eine exakte Gefährdungsabschätzung der Tagesöffnungen ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

10.3.2 Altlasten

Das Plangebiet wird nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gem. § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführt. Für das Plangebiet liegen der Unteren Bodenschutzbehörde zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Dennoch erfolgt vorsorglich eine Altlastenkennzeichnung des Plangebiets:

Folgendes ist zu beachten:

- *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 ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*
- *Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ein-zuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) nachzuweisen.*
- *Die im Rahmen von Baumaßnahmen 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.*

Der vorliegende Entwurf eines Bodengutachtens (ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, November / Dezember 2019) stellt lediglich eine Gründungsberatung ohne Analytik / Bewertung nach LAGA oder BBodSchV dar. Im Plangebiet ist ergänzend eine orientierende Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Der Sachverhalt wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.4 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die nachrichtliche Übernahme bezieht sich auf solche Planungen und Nutzungsregelungen, die bereits festgesetzt und demnach rechtswirksam und rechtlich verbindlich sind.

10.4.1 Naturdenkmäler

Im Plangebiet befindet sich eine Eichengruppe bestehend aus drei Stieleichen und einem geschätzten Alter von 120 Jahren, die ein gemeinsames Kronendach ausbilden. Aufgrund ihrer Schönheit sowie Seltenheit für das Bochumer Stadtgebiet erfüllen die Eichen daher die Kriterien für eine Ausweisung als Naturdenkmal (ND).

10.4.2 Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305557328 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 14 m und 44 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird, muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Die Richtfunktrasse ist in den Vorplanungen zu berücksichtigen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

10.5 Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise basieren auf landesrechtlichen Vorgaben, ortsrechtlichen Bestimmungen (Satzungen) oder sonstigen Bestimmungen. Sie weisen einen informativen, klarstellenden Charakter auf und geben teilweise Handlungsanweisungen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und um formellen Anforderungen bei der Auslegung zu entsprechen, werden diese Hinweise aufgenommen. Da ausstehende Abstimmungserfordernisse z.B. zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen oder zu Details der externen Ausgleichsmaßnahmen nicht rechtssicher festgesetzt werden können, erfolgt ein Hinweis ergänzend zu der Festsetzung.

10.5.1 Bodendenkmäler

Aufgrund der Lage in einem in der Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich können Siedlungsreste innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Um diesen Sachverhalt bzw. die vermutete Bodendenkmalsubstanz zu überprüfen, müssen dort, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, Baggersondagen durchgeführt werden.

Die Planung betrifft einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. In der Preußischen Uraufnahme verläuft angrenzend bzw. innerhalb des Plangebietes ein Bach. Bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, in deren Umgebung bevorzugt gesiedelt wurde. Daher ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Plangebiets Siedlungsreste liegen.

Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Um dies zu verhindern, soll das Plangebiet durch wenige Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden. Durch dieses Vorgehen lässt sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung lässt sich abschließend beurteilen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

10.5.2 Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, so sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Grundsätzlich gilt:

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

10.5.3 Bodenschutz

Für das Plangebiet ist ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzulegen. Während der Baureifmachung des Plangebiets sowie während der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes umzusetzen.

Das vorhabenbezogene Bodenschutzkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen zertifizierten Bodengutachter erstellen zu lassen und vorzulegen. Durch die Beschreibung konkreter bodenschützender Maßnahmen und deren räumlicher Verortung in den Planunterlagen lassen sich schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein Minimum reduzieren. Während der Baureifmachung des Plangebiets sowie während der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes umzusetzen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

10.5.4 Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Basierend auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 16.11.2017 sind im Plangebiet 20 % der Geschossfläche, für die Baurecht geschaffen wird, im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind zu beachten.

Ausgenommen sind lediglich Baumaßnahmen, für die bereits Genehmigungen nach § 34 BauGB erteilt wurden.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen (inkl. Teilgeschossen) zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Nebenanlagen (Garagen etc.) bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 16.11.2017 eine Quotierungsregelung zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus beschlossen, die im Plangebiet umzusetzen ist. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebiets auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossfläche sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Städtische Bauflächen sind im vorliegenden Fall im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen (inkl. Teilgeschossen) zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Nebenanlagen (Garagen etc.) bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Es ist zu beachten, dass Wohngebäude nur mit maximal vier Vollgeschossen förderfähig sind und auf dem Grundstück ein Drittel Grünfläche nachzuweisen ist.

Die Festlegung der erforderlichen geförderten Geschossfläche erfolgt mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Zur Berechnung wird der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige städtebauliche Entwurf zugrunde gelegt. Die im Plangebiet umzusetzende geförderte Geschossfläche sowie ggf. die konkreten Standorte werden im städtebaulichen Vertrag fixiert. Es sind die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen einzuhalten. Die Wohnraumförderung der Stadt Bochum ist frühzeitig zu beteiligen, um über die für den jeweiligen Standort passende Quote zu beraten und die Konformität mit den WFB zu prüfen.

Nur im Falle nicht-städtischer Flächen sind Bereiche, die nach § 34 Baugesetzbuch entwickelt werden bzw. werden könnten und innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans liegen, bei der Berechnung der Geschossflächen zu vernachlässigen. Allerdings kann der geförderte Wohnungsbau (auch) dort verortet werden. Der städtebauliche Entwurf ist prinzipiell so zu gestalten, dass die Umsetzung geförderter Wohnangebote unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten realistisch möglich ist. Wenn möglich, ist grundsätzlich eine Mischung verschiedener Bauformen vorzusehen, da diese das Quartier für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen attraktiv macht und Spielraum zur Erfüllung der Quotierung gibt.

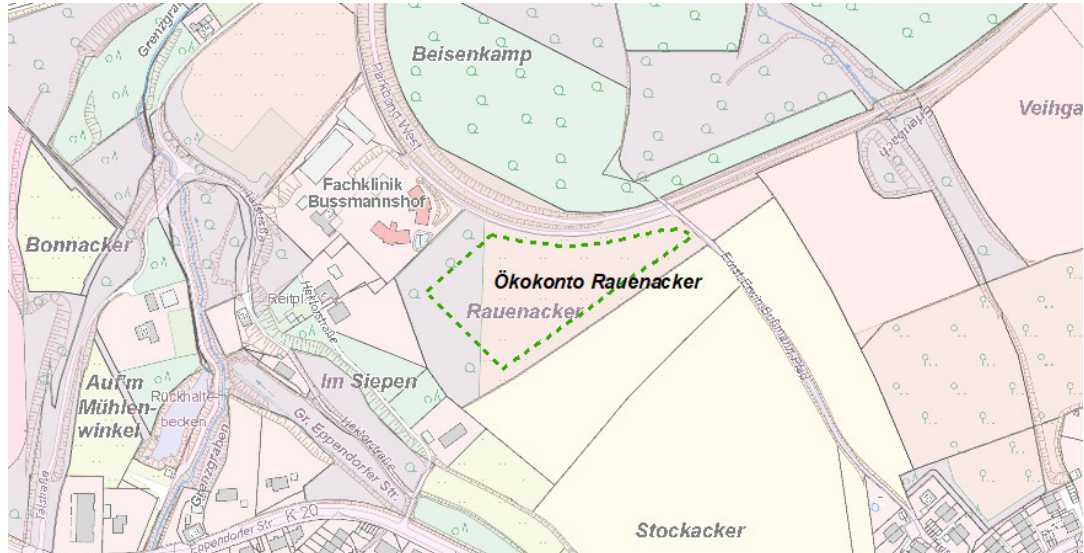
Der Investor/Projektentwickler/Bauträger hat nachzuweisen (Vorlage prüfbarer Unterlagen), dass die für den geförderten Wohnungsbau ermittelte Geschossfläche erzielt wird. Eventuelle Abweichungen nach unten hat er auf Grundlage der konkreten Hochbauplanung zu begründen (z.B. geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks als im städtebaulichen Entwurf dargestellt = geringere Bruttogeschossfläche = geringere frei finanzierte und geförderte Geschossfläche).

10.5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 984 verursachten Eingriff erfolgt der Ausgleich auf nachfolgenden Ökokontoflächen der Stadt Bochum. Damit kann das Biotopwertdefizit von - 23.774 Ökopunkten ausgeglichen werden.

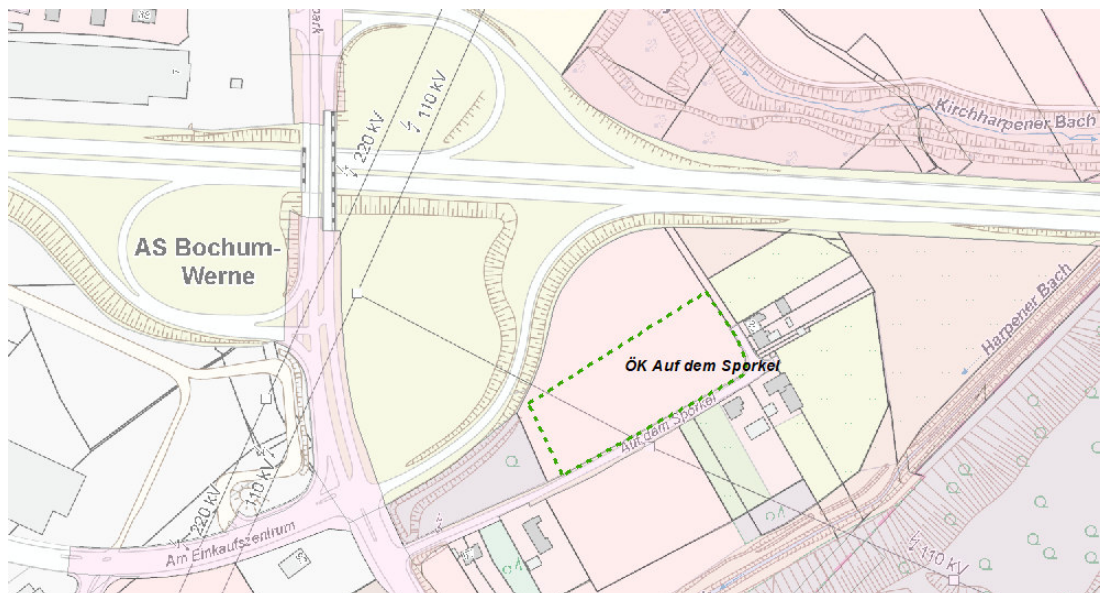
Zuordnung 1: 4.948 Ökopunkte

**Ökokonto „Rauenacker/ Ernst-Erwin-Bußmannspfad“
Gemarkung Eppendorf, Flur 14, Flurstück 133**



Zuordnung 2: 7.887 Ökopunkte

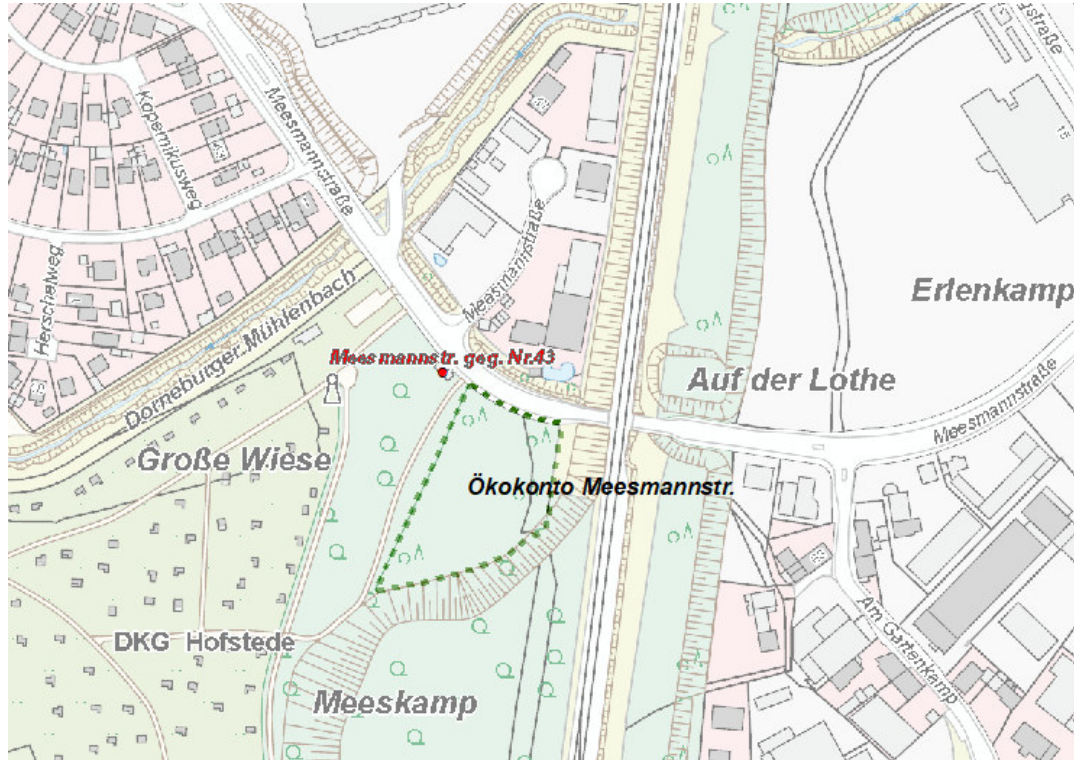
**Ökokonto „Auf dem Sporkel“
Gemarkung Harpen, Flur 3, Flurstück 1017**



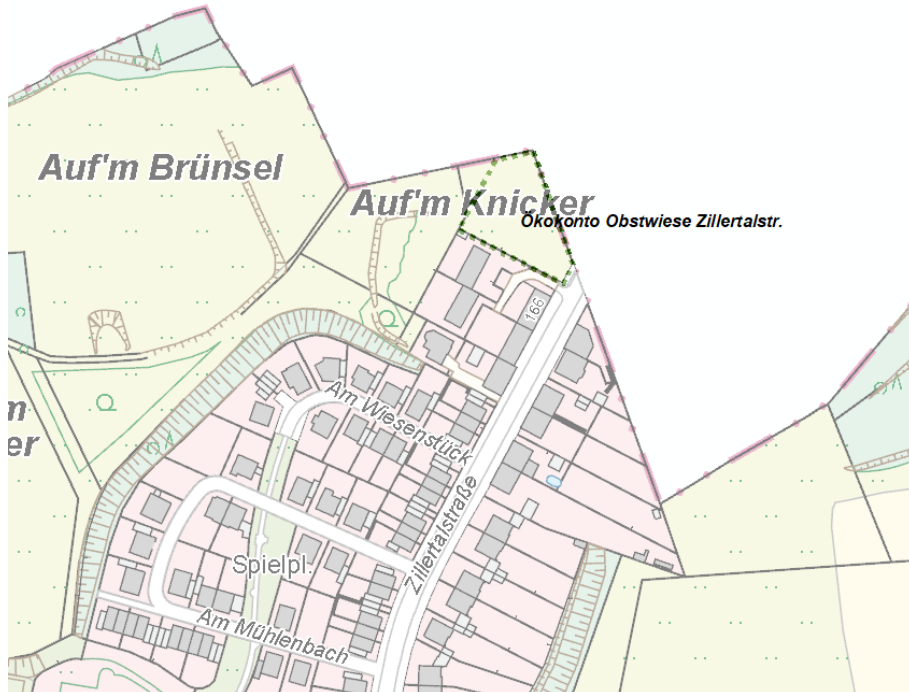
Zuordnung 3: 9.065 Ökopunkte

Ökokonto „Meesmannstraße“

Gemarkung 1103, Flur 11, Flurstück 268



Zuordnung 4: 1.874 Ökopunkte
 Ökokonto „Obstwiese Zillertalstraße“
 Gemarkung Riemke, Flur 3, Flurstück 811



Die rechtliche Sicherung und die monetäre Abgeltung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum.

10.5.6 Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- *Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen;*
- *zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind bei der vorhabenbedingten Baufeldherrichtung die Brut- und Aufzuchtzeiten von bodennah brütenden Vögeln zu beachten.*

Es liegt eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I (Froelich & Sporbeck, April 2020) für das Plangebiet vor. Hierin wurde geprüft, ob und bei welchen Arten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnten jedoch keine Gebäude mit Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten nachgewiesen werden. Bei Umsetzung des Vorha-

bens ist allerdings eine baubedingte Tötung und Verletzung von halboffenland- und offenlandbrütenden Vogelarten sowie gehölzbrütenden Arten nicht auszuschließen. Dies macht eine Bauzeitenregelung notwendig.

Ein Erfüllen weiterer Verbotstatbestände ist für die vorkommenden Artengruppen auszuschließen, da im Umfeld des Plangebiets Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen und eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokale Population durch die gleichbleibenden Störwirkungen nicht vorliegt.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Sachverhalte entgegen.

Es ist zu empfehlen, bei Gebäuden grundsätzlich auf eine vogelfreundliche Architektur zu achten. Sofern Balkone geplant sind, sollten bspw. die Hinweise aus der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) oder vergleichbare Beachtung finden.

10.5.7 Schallschutzbescheinigung nach VDI 2719

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1) zu erbringen.

In Ergänzung der Schallschutzfestsetzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan getätigt wurden, vgl. Kap. 10.1.9, erfolgt hier ein Hinweis auf Details, die im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

10.5.8 Schallschutzbescheinigung der Außenwohnbereiche nach DIN 12354-3

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller/Sachverständigen eine Bescheinigung über die Nicht-Überschreitung auf der Grundlage der RLS 90 und der SCHALL-03 (2012) in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2).

In Ergänzung der Schallschutzfestsetzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan getätigt wurden, vgl. Kap. 10.1.9, erfolgt hier ein Hinweis auf Details, die im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

10.5.9 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Übernahme der Kosten für die Verfahrenssteuerung, enthält Regelungen zum geförderten Wohnungsbau, zu den Kompensationsmaßnahmen, zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes, zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Regelungen zum Schutz der Eichengruppe während der Bauphase (vgl. Kap. 13.5).

11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 12.04.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 984 - Charlottenstraße - für eine ca. 6.400 m² großen Fläche, die nordwestlich der Charlottenstraße und östlich der Königsallee liegt, gefasst.

Am 04.12.2018 hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke die Vergrößerung des Plangebiets um eine ca. 6.000 m² große Fläche nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 245 und im Dreieck zwischen der Charlottenstraße und der Wohnbebauung entlang der Baumhofstraße beschlossen.

Die Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Süd am 25.08.2020 gefasst.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 21.09.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.09.2020 bis 30.10.2020 durchgeführt.

Am 30.09.2020 und am 01.10.2020 fanden zwei Corona-konforme Bürgerinformationsveranstaltungen in der Bezirksverwaltungsstelle Süd, Querenburger Höhe 256, statt.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen wurde das städtebauliche Konzept vorgestellt und diskutiert. Aus der Bürgerschaft gingen Anregungen ein.

Folgende wesentlichen Themen/Fragen zur Planung wurden angesprochen:

- Bedenken gegen die geplante Bebauung von Freiflächen
- Befürchtung von Schaden für das Kleinklima
- Befürchtung von Schaden für Pflanzen und Tiere
- Bedenken gegen die geplante Rücknahme eines Teilbereichs des Landschaftsschutzgebiets
- Bedenken gegen die geplante Bebauung im Umfeld der drei Eichen
- Bedenken gegen das Baukonzept (zu dicht, zu hoch)
- Steigende Verkehrs- und Lärmbelastung wird befürchtet
- Frage nach dem Umgang mit den Bergbauschäden

Darüber hinaus sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung private schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche die vorgetragenen Punkte im Wesentlichen untermauern. Die Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise etc. wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2021 bis 21.01.2022.

Es wurden private schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die sich auf folgende Themen bezogen:

- Bedenken gegen die geplante Bebauung von Freiflächen
- Befürchtung von Schaden für das Kleinklima
- Befürchtung von Schaden für Pflanzen und Tiere
- Bedenken gegen die geplante Rücknahme eines Teilbereichs des Landschaftsschutzgebiets
- Bedenken gegen die geplante Bebauung im Umfeld der drei Eichen
- Bedenken gegen das Bebauungskonzept (zu dicht, zu hoch)
- Befürchtung von steigender Verkehrs- und Lärmbelastung
- Frage nach dem Umgang mit den Bergbauschäden
- Bedenken gegen die Verkehrsuntersuchung
- Verschlechterung der Situation bei zukünftigen Starkregenereignissen wird befürchtet

Die Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen. Änderungen an der Planung ergaben sich daraus nicht. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt, um Sachverhalte verständlicher und ausführlicher darzulegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Es erfolgten einige klarstellende redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen an Begründung, Umweltbericht und Bebauungsplan, die keine Auswirkungen auf die dargelegten Inhalte hatten. Die Stadtwerke Bochum Holding GmbH regte an, im WA 1-Gebiet die unmittelbar an die Versorgungsfläche angrenzende Baugrenze möglichst um 3 m zu versetzen, um einen größeren Abstand zwischen der benötigten Transformatorenstation und einem zukünftigen Gebäude mit Wohnnutzung zu gewährleisten.

Es erfolgten nachfolgende Änderungen der Planzeichnung, die zu einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB führte:

- Im WA 1-Gebiet wurde die westlich der Versorgungsfläche festgesetzte Baugrenze um 1,20 m nach Westen von der Versorgungsfläche abgerückt.
- Fehlende Planzeichen zur Abgrenzung der offenen Bauweise von der Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern (im Bereich WA 1- und WA 2-Gebiet) wurden ergänzt.

Die Änderungen zur erneuten Offenlage wurden in Rot in die Planzeichnung eingetragen. Es wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden konnten. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Auslegungsfrist (vom 11.04.2022 bis 22.04.2022) wurde auf einen Zeitraum von zwei Wochen verkürzt.

Stellungnahmen mit Bedenken wurden nicht eingereicht.

Die in der Planzeichnung enthaltene Kennzeichnung zum Bergbau wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt. Da im Bochumer Stadtgebiet ein Grubenwasseranstieg geplant ist, der veränderte Methangaszuströmungen bedingen kann, hat das Umwelt- und Grünflächenamt darauf hingewiesen, auf allen Bebauungsplänen ab sofort eine entsprechende textliche Kennzeichnung vorzunehmen.

12. FLÄCHENBILANZ

	Fläche ca. (in m²)	Anteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet (davon GFL-Flächen: 588 m²)	10.642	75,6
Öffentliche Verkehrsfläche	1.303	9,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	1.542	10,9
Versorgungsfläche - Elektrizität -	22	0,2
Öffentliche Grünfläche	558	4
Plangebiet gesamt	14.067	100

13. UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Erschließung / Erschließungsvertrag

Der Investor verpflichtet sich, die innere Erschließung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Die dazu erforderliche Ausbauplanung ist von dem Investor auf eigene Kosten zu erstellen und mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abzustimmen. Die Inhalte werden gesondert in einem Erschließungsvertrag geregelt.

13.2 Bodenordnung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

13.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Der Investor verpflichtet sich, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Dies wird gesondert über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

13.4 Kosten

Die Kosten der einzelnen Maßnahmen zur Realisierung des Projektes, wie Herrichten der Baugrundstücke, Bodensanierung, Erschließung, Ingenieurleistungen etc., werden vom Projektentwickler/Grundstückseigentümer getragen. Für den städtischen Haushalt der Stadt Bochum entstehen keine Herstellungskosten. Unterhaltungskosten entstehen mit der Übernahme der Flächen für die öffentliche Erschließung.

13.5 Städtebaulicher Vertrag

Übernahme der Kosten für die Verfahrenssteuerung

Der Investor hat sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes verpflichtet.

Vertragliche Regelungen zum geförderten Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bochum hat am 16.11.2017 das „Handlungskonzept Wohnen Bochum“ (siehe Beschlussvorlage der Verwaltung Nr. 20171993) beschlossen.

Zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus beinhaltet das Handlungskonzept eine Quotierungsregelung. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebietes auf nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Diese Regelung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angewendet. Ausnahme ist der östliche Bereich der Charlottenstraße, da hier bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht und nicht neu geschaffen wird.

Zwischen der Stadt Bochum und dem Investor der zu entwickelnden Grundstücke wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Anzahl und Größe der Wohnungen und die Lage der betroffenen Gebäude festgelegt. Grundsätzlich gilt, dass die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW einzuhalten sind.

Vertragliche Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen

Der Investor verpflichtet sich, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu übernehmen. Diese erfolgen teilweise im Plangebiet und teilweise auf externen Kompensationsflächen, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Der Vertragspartner trägt sämtliche Kosten der internen sowie externen Kompensationsmaßnahmen.

Vertragliche Regelungen zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes

Der Investor verpflichtet sich, die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes bei der Baureifmachung des Plangebiets zu beachten und diese an die Bauherren zur Beachtung im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen weiterzugeben.

Vertragliche Regelung zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Der Investor verpflichtet sich, eine orientierende Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen und diese im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Vertragliche Regelungen zum Schutz der Eichengruppe während der Bauphase

Der Investor verpflichtet sich, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP 4 (Richtlinien für Anlagen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), sowie die NDV (Naturdenkmalverordnung der Stadt Bochum) zu beachten. Zudem sind alle Maßnahmen, die den Schutzbereich des Naturdenkmales, sowie den Wurzelbereich beeinträchtigen, während der Baumaßnahme durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren.

14. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Unger Baummanagement: Fachliche Beurteilung freistehenden Eichengruppe, Hörstel, Mai 2019
2. ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH: Neubau von sechs Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus an der Charlottenstraße in Bochum - Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Bochum, November 2019
3. ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH: Neubau von sieben Wohngebäuden an der Charlottenstraße in Bochum - Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Bochum, Dezember 2019
4. Eichhorn Baumpflege: Gutachterliche Stellungnahme zum Objekt Naturdenkmal Eichengruppe, Charlottenstraße, Bochum, Hörstel-Riesenbeck, Dezember 2019
5. Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung Charlottenstraße in Bochum, Bochum, Januar 2020
6. Unger Baummanagement: Erweiterung zur fachlichen Beurteilung der Eichengruppe, Schwerpunkt Baueinrichtung und Baumabstand, Hörstel, April 2020
7. Froelich & Sporbeck: Artenschutzvorprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 984 – Charlottenstraße –, Bochum, April 2020
8. ITAB: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 984 – Charlottenstraße – in Bochum, Dortmund, Mai 2021
9. Planungsbüro Schubert: Vorplanung Entwässerung Erläuterungsbericht Bebauungsplan Nr. 984 – Charlottenstraße –, Gelsenkirchen, Juni 2021
10. Froelich & Sporbeck: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 984 – Charlottenstraße –, Bochum, September 2021
11. Froelich & Sporbeck: Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 984 – Charlottenstraße –, Bochum, März 2022