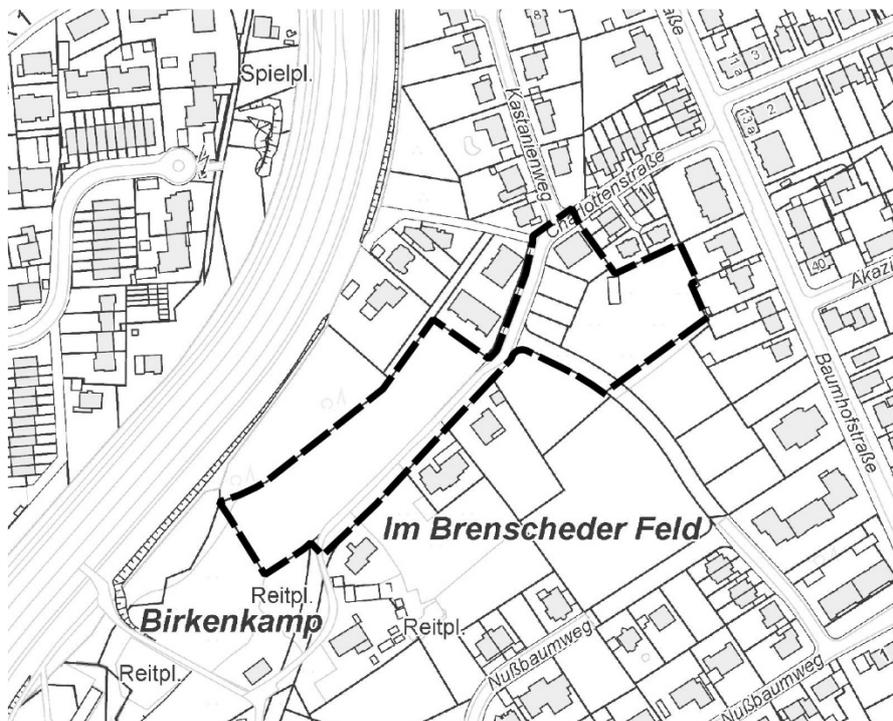


Bebauungsplan Nr. 984 - Charlottenstraße -

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

Stand: 13.06.2022

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans



INHALT

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Anlass und Ziele des Bebauungsplans..... | 3 |
| 2. | Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen..... | 3 |
| 3. | Berücksichtigung der Umweltbelange | 8 |
| 4. | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 12 |
| 5. | Prüfung von Planungsalternativen..... | 12 |

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Im Bochumer Stadtteil Wiemelhausen/Brenschede im Stadtbezirk Bochum-Süd soll eine ca. 1,4 ha große Fläche im Bereich der Charlottenstraße zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind insgesamt sechs freistehende Einfamilienhäuser, vier Doppelhäuser und vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten. 20 % des geplanten Wohnraums sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Planungsrechtlich wird das Plangebiet mit Ausnahme einiger Grundstücke entlang der Charlottenstraße, für die bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt wurden, dem Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs zugeordnet. Im Außenbereich besteht - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - grundsätzlich kein Baurecht. Die Schaffung des Baurechts erfordert somit einen Bebauungsplan.

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. Dem Wohnungsneubau kommt somit ein wichtiger qualitativer Stellenwert zu. Mit der Realisierung von Wohnungsneubauvorhaben soll der Abwanderung wohnungssuchender Haushalte aus Bochum entgegengewirkt werden.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

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.

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

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.

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 mit folgenden wesentlichen Themen/Fragen ein:

- 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)
- Befürchtung steigender Verkehrs- und Lärmbelastung
- 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 in der Zeit vom 21.09.2020 bis 30.10.2020. 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 waren Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 05.10.2021 die Verkleinerung des Plangebiets um 1.244 m², den Auslegungsbeschluss sowie als „Vorratsbeschluss“ den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der o.g. Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 984 und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgten am 06.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Bochum.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.12.2021 bis 21.01.2022.

Die Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen. Es erfolgten Änderungen der Planzeichnung, die zu einer erneuten öffentlichen Auslegung führten.

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 984 wurde als „Vorratsbeschluss“ bereits am 05.10.2021 mitgefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 04.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Bochum.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.04.2022 bis 22.04.2022.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.06.2022 vom Rat der Stadt Bochum gefasst.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Öffentlichen Auslegung wurden nachfolgende wesentliche Anregungen und Bedenken eingebracht:

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird in Frage gestellt.

Derzeitiges Ziel gem. Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum ist die Schaffung von 800 Wohnungen pro Jahr in kurzfristiger Perspektive, davon 200 im öffentlich geförderten Segment. Flächen hierfür zu mobilisieren und die ersten Vorhaben umzusetzen, wird mit Priorität vorangetrieben. Eine Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen- und somit eine Überprüfung der Zielzahlen- ist für 2022 geplant.

Statt Neubaugebiete auszuweisen, wird gefordert, die Altbestände zu modernisieren.

Die Modernisierung von Altbeständen liegt in der Hand der jeweiligen Eigentümer und ist damit von städtischer Seite schwer beeinflussbar. Die Bauleitplanung stellt damit zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums das strategisch adäquate Instrument dar.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen findet auf Kosten des Landschaftsschutzgebietes statt. Das Landschaftsschutzgebiet darf nicht zurückgenommen werden.

Der Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost der Stadt Bochum von 1998 setzte in seiner nicht parzellenscharfen Festsetzungskarte für das Begleitgrün der Königsallee ein Landschaftsschutzgebiet fest. Den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNPs) ist zu entnehmen, dass eine Straßenrandbebauung nördlich der Charlottenstraße ermöglicht werden soll, was der vorliegenden Planung entspricht. In dem inzwischen abgeschlossenen 2. Änderungsverfahren des Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf die Grenze des Bebauungsplans bzw. an den Rand der Waldfläche verschoben. Landschaftsplan und Plangebiet überdecken sich nun nicht mehr.

Die Neuversiegelung von Flächen wird eine weitere Aufheizung bewirken, was dem Klimaschutz nicht gerecht wird. Die Planung läuft dem in Bochum ausgerufenen Klimanotstand zuwider.

Den mit der Ausrufung des Klimanotstandes verbundenen Zielsetzungen für das Plangebiet stehen andere städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Bochum entgegen. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind alle relevanten Belange einer gerechten Abwägung zu unterziehen. Dabei können einzelne Belange zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (überbaubare Grundstücksfläche 40 %) und mit einem hohen Durchgrünungsanteil fest, so dass von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgehen.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen schädigt Flora und Fauna im Plangebiet und seiner Umgebung.

Im Plangebiet werden möglichst viele Bäume erhalten, der angrenzende Wald wird geschützt und es werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und ihre Umsetzung verbindlich geregelt. Eine Artenschutzvorprüfung wurde erstellt. Dem Vorhaben steht aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes nichts entgegen.

Die geplante Bebauung im Bereich der drei Eichen muss zurückgenommen werden. Der gesamte Bereich um die drei Eichen muss als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden.

Eine Fläche bestehend aus dem Kronenbereich der Eichengruppe zzgl. eines mindestens 1,50 m breiten Schutzstreifens wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der übrige Be-

reich soll weiterhin einer Bebauung zugeführt und nicht als „geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen werden. Die Eichengruppe wurde als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG unter Schutz gestellt.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen belastet die bestehenden Wohngebiete mit Zusatzverkehr und Lärm. Das umgebende Verkehrsnetz ist bereits überlastet.

Das Verkehrsgutachten und das Schallschutzgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass der Anteil des zu erwartenden Neuverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist und damit keine erheblichen Auswirkungen von der Planung ausgehen.

Die geplante Bebauung ist zu dicht, zu hoch und fügt sich städtebaulich nicht ein. Angrenzende Bestandsbebauung wird verschattet.

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauung als Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geplant, wie sie bereits in der Umgebung baulich vorgeprägt ist. Die Landesbauordnung NRW regelt die einzuhaltenden Abstandsflächen zwischen Gebäuden. Die Abstandsflächen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Damit werden ausreichende Belichtungsverhältnisse gewährleistet.

Wurden die Bergbauschäden im Plangebiet beachtet?

Der Bebauungsplan enthält eine bergbauliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB. Vor der baulichen Nutzung der Flächen ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die gutachterlich begleitet werden. Die Standsicherheit der Tagesoberfläche ist der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung unter Coronaschutzbedingungen war unzureichend.

Die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung entsprach den gesetzlichen Regelungen.

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

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

Im Plangebiet hat auch heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau stattgefunden. Eine Bergbau-Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine bergbauliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB wurde in die Planurkunde aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler entdeckt werden.

Der Hinweis wurde in die Planurkunde übernommen.

Angaben zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung sind zu machen. Das Thema Starkregenvorsorge sollte beachtet werden. Die geplanten Gebäude sind vor Überflutungsschäden zu sichern.

Eine Entwässerungsplanung einschließlich Überflutungsnachweis wurde erstellt. Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen in m ü. NHN wurde beachtet, dass die Gebäudeeingangshöhen mindestens 15 cm über der angrenzenden Straßenhöhe angelegt werden können.

Die Musterrichtlinien der Feuerwehr sind bei der Planung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Die Richtlinien wurden beachtet und die Straßenplanung wurde mit der Feuerwehr abgestimmt.

Alle Verkehrsflächen müssen von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahrbar sein.
Die Befahrbarkeit aller Verkehrsflächen mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug wurde eingeplant.

Mit der unter Schutz gestellten Eichengruppe ist sorgsam umzugehen, um diese langfristig vital erhalten zu können.

Die Grundfläche der Eichengruppe wurde entgegen der ersten Planung nicht mehr den Baugrundstücken als private Gartenfläche zugeordnet, sondern in der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als öffentliche Grünfläche gesichert. Ein mindestens 1,50 m breiter Schutzstreifen wird zur nächstgelegenen Nutzung eingehalten. Die Privatgrundstücke werden im Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit Schnitthecken eingegrünt. Alle ermittelten Schutzmaßnahmen, die den Bereich des Naturdenkmals sowie den Wurzelbereich sichern, werden während der Baumaßnahme ökologisch begleitet und dokumentiert. Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes ist zu achten. Der Waldabstand ist einzuhalten.

In Abstimmung mit dem Forstamt wurde ein mindestens 20 m breiter Abstand zwischen Wohngebäuden und Grundstücksgrenze des Waldes eingehalten. Es wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Auf einen geringen Versiegelungsgrad ist zu achten. Es sollten versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Wegedecken bevorzugt werden.

Aufgrund der mangelhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde von einer Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge Abstand genommen. Geplant ist ein Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (überbaubare Grundstücksfläche 40 %).

In den Bebauungsplan ist eine Altlastenkennzeichnung aufzunehmen. Im Plangebiet ist eine orientierende Untersuchung bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen.

In die Planurkunde wurde eine entsprechende Altlastenkennzeichnung aufgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass eine orientierende Untersuchung gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen und vor Freimachung des Baufeldes vorzulegen ist.

Es wird empfohlen, ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erstellen zu lassen.

Das Bodenschutzkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Während der Baureifmachung des Plangebiets sowie während der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführungen des Bodenschutzkonzeptes umzusetzen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Königsallee sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Königsallee musste aufgrund des vorgeschriebenen Abstandsgebots zwischen baulichen Maßnahmen und dem vorhandenen Baumbestand ausgeschlossen werden. Festgesetzt wurden im Bebauungsplan neben passiven Schallschutzmaßnahmen bauliche Abschirmungen im Bereich der Freisitze, die als aktive Schallschutzmaßnahmen gelten.

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeurteilungsdienst zwingend erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planurkunde übernommen.

Aus Klimaschutzgründen ist eine Dachbegrünung umzusetzen und sind helle Fassaden und Bodenbeläge im Außenbereich zu verwenden; Fassadenbegrünungen sollten vorgesehen werden; Photovoltaikanlagen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung aller Neubauten und zur Begrünung einiger Fassadenseiten von Neubauten. Die Verwendung heller Fassaden und Bodenbeläge sowie die Installation von Photovoltaikanlagen hingegen wurden nicht festgesetzt, sondern empfohlen.

Die Optimierung der Positionierung der Baukörper (z.B. offene, versetzte Bauweise) zum Erhalt der Zirkulation der Kaltluft könnte sich zu einer positiven Auswirkung auf das günstige Freilandklima im Plangebiet auswirken.

Es ist eine lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (überbaubare Grundstücksfläche 40 %) geplant. Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt. So wird eine gute Belüftung gewährleistet und der zu erwartende relativ hohe Durchgrünungsanteil hält die thermische Belastung gering. Eine weitere Optimierung der Stellung der Baukörper wurde nicht für erforderlich erachtet.

Es wird empfohlen anhand eines Klimagutachtens vorab die zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu überprüfen.

Die Erstellung eines Klimagutachtens wurde bei der geplanten Bebauung, die als aufgelockert einzuordnen ist, nicht für erforderlich erachtet.

Für die Versorgung des Plangebiets ist eine entsprechende Fläche auszuweisen. Im Bereich der geplanten Privatstraßen sind ausdrücklich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bochum im Bebauungsplan auszuweisen.

Sämtliche Privatstraßen wurden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Eine Versorgungsfläche wurde im Bebauungsplan ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Abstand einer festgesetzte Baugrenze zu dieser Versorgungsfläche vergrößert und es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch, die zu sichern ist.

Die Richtfunkverbindung wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die Hinweise zu den Anwendungsbereichen der Bauzeitenreglung nach den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Untersuchung sind zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde in die Planurkunde übernommen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan Nr. 984 wird als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelösten sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen. In der Konfliktanalyse bzw. Prognose werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nach Art, Intensität und zeitlichem Ablauf beurteilt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen. Ferner ist zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen der

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als erheblich eingestuft werden müssen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Gebiet stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünland dar.

Umweltbestandteile sind:

- a) die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- b) der Boden und die Fläche,
- c) das Grund- und Oberflächenwasser,
- d) das Klima und die Luft,
- e) die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt,
- f) die Landschaft in Form des Landschafts- und Stadtbilds und
- g) die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt.

3.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Betroffenheit des Menschen und der menschlichen Gesundheit kann durch die Beeinträchtigung der Wohnfunktion und der Erholungs- und Freizeitnutzung entstehen. Der Bebauungsplan trägt zu einer Verbesserung der Wohnfunktion bei, indem er zusätzliche Wohnbaufläche für ein stark nachgefragtes Wohnungsbausegment schafft. Den zu bebauenden Flächen kommt derzeit keine Erholungs- und Freizeitfunktion zu.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Lärms wurde eine Geräuschimmissions-Untersuchung durchgeführt. Aufgrund des Verkehrslärms der Königsallee wurden Festsetzungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (zur Einhaltung von Innenraumpegeln) und zum Schutz der Außenwohnbereiche gegen Verkehrslärm im Bebauungsplan erforderlich. Nach Umsetzung der Schutzmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung angestellt, die das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten im Umfeld im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst. Der Anteil des zu erwartenden Neuverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen ist vergleichsweise gering und verteilt sich weiter im Straßennetz.

Erschütterungen sind ausschließlich bauzeitlich bei der Errichtung der neuen Wohngebäude zu erwarten. Betriebs- und anlagenbedingt können Erschütterungen aufgrund der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Aktuell ist das Plangebiet durch die Beleuchtung der Charlottenstraße vorbelastet. Darüber hinaus sind auch die drei bereits genehmigten Wohngebäude sowie die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 245 festgesetzte Straße als Vorbelastung anzusehen. Künftig werden im Plangebiet Lichtimmissionen von der Beleuchtung der Verkehrsflächen und gegebenenfalls der Stellplätze ausgehen, die die für Straßenbeleuchtung üblichen Intensitäten nicht überschreiten.

Störfallbetriebe befinden sich aktuell nicht innerhalb des Plangebiets oder in der unmittelbaren Umgebung. Mit der Planung wird kein Störfallbetrieb gem. § 3 Abs. 5b BImSchG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, so dass in dieser Hinsicht nicht von einer Gefährdungslage auszugehen ist.

Mit der Planung ergeben sich somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.

3.2 Boden und Fläche

Der Boden im Plangebiet ist teilweise durch Versiegelungen bereits anthropogen überprägt oder wird zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Die vorgesehene Planung verhindert eine natürliche Entwicklung der Freiflächen und des Bodens. Die geplante Versiegelung der Flächen stellt anlagebedingt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. 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 Plangebiet wird nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Im Plangebiet ist vorsorglich eine orientierende Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich.

Durch die Bebauungsplanung werden Versiegelungen von 40 % im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zulässig. Darüber hinaus sind weitere Versiegelungen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen bis zu einem Wert von insgesamt 60 % nicht ausgeschlossen. Die schützenswerten Eichen im östlichen Teilbereich sind gesondert als Flächen zur „Erhaltung von Bäumen“ und als Grünfläche festgesetzt.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation (hier Mischwasserkanal) der Stadt Bochum abgeführt und der Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen in einem Teilbereich des Baugebiets 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.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte naturnahe Rückhaltung und Teilversickerung über Mulden/Mulden-Rigolen-Systeme kann eine Grundwasserneubildung auf diesem Weg zumindest teilweise erhalten werden. Bezüglich Starkregenereignissen hat eine Gefährdungsabschätzung ergeben, dass erst bei einem hundertjährigen Regenereignis die Notüberläufe der Drosselbauwerke aktiviert würden.

3.4 Klima und Luft

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. Es

ist anzunehmen, dass sich das Freilandklimatop hin zu dem in der Umgebung vorherrschenden Vorstadtklima entwickeln wird.

Die geplanten Gebäude sind mit einer Dachflächenbegrünung auszustatten. Dies mindert die negativen Auswirkungen durch die Bebauung. Die drei Eichen im östlichen Teilbereich werden mit der Planung erhalten, so dass hier die positiven Effekte der Bäume (durch Verschattung und Verdunstung sowie Filterung der Luft) nicht verloren gehen. Ebenso wirken sich die übrigen festgesetzten Neupflanzungen positiv aus.

Baubedingte Emissionen durch die Baufahrzeuge und Materialtransporte sind zu erwarten. Diese Belastungen sind jedoch nur temporär und als nachrangig anzusehen. Negative Auswirkungen auf die lufthygienische Belastung sind nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nur unwesentlich erhöhen wird.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist auszuschließen.

3.5 Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt,

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf die Pflanzen und biologische Vielfalt. Die drei Eichen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als Naturdenkmal gesichert. Somit werden auch die vorhandenen Baumhöhlen erhalten, so dass hier baumhöhlenbewohnende Arten auch weiterhin eine Nistmöglichkeit finden werden. Durch eine Abstandszone der Bebauung von 20 m zum angrenzenden Wald im Südwesten des Plangebietes können Auswirkungen auf den Wald und das Landschaftsschutzgebiet vermieden werden. Darüber hinaus sind Pflanzgebote durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffsbilanzierung ist ausgeglichen.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Bauzeitbeschränkung für Gehölzentnahmen und Gebäudeabrisse eine vertiefende Untersuchung nicht erforderlich wird. Dem Vorhaben stehen aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Sachverhalte entgegen.

3.6 Landschaft in Form des Landschafts- und Stadtbilds

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Nutzung verändern. Somit sind Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Bisher sind die drei Eichen im Zentrum des östlichen Teilbereichs die prägenden Elemente des Landschaftsbildes. Diese werden aus naturschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben. Hinzu kommen die neuen Wohngebäude, die das Landschaftsbild von ebenen Freiflächen hin zu einem Wohngebiet verändern. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der neuen Gebäude gewährleisten, dass sich diese in das Gesamtbild einfügen. Es sind hier keine zusätzlich besonders negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. Zusätzlich werden vor allem im westlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Grenzen Heckenpflanzungen umgesetzt, so dass hier eine Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt wird.

Baubedingt kann es zu visuellen Belastungen z.B. durch Kräne kommen, die jedoch auf die Bauphase begrenzt und daher nicht als erhebliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes einzustufen sind.

Am westlichen Rand überlagerte der Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet. In dem inzwischen abgeschlossenen 2. Änderungsverfahren des Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebiets auf die Grenze des Bebauungsplans bzw.

an den Rand der Waldfläche verschoben. Landschaftsplan und Plangebiet überdecken sich nun nicht mehr.

3.7 Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Die Eichengruppe im östlichen Bereich des Plangebiets ist nach § 28 BNatSchG besonders zu schützen. Der Bebauungsplan sichert die Eichen über entsprechende Festsetzungen als zu erhaltende Bäume in einer öffentlichen Grünfläche. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen wurden ausführlich beschrieben. Alle Schutzmaßnahmen, die den Bereich des Naturdenkmals sowie den Wurzelbereich sichern, werden während der Baumaßnahme ökologisch begleitet und dokumentiert. Auswirkungen auf das künftige Naturdenkmal können hierdurch vermieden werden.

Weitere Kultur- oder sonstige umweltrelevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, weshalb Auswirkungen auszuschließen sind.

3.8 Fazit

Unter Berücksichtigung eines Ausgleichs der Eingriffe über das Ökokonto der Stadt Bochum, verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

4. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre die geplante Nutzung nicht möglich. Die angestrebte Planung wäre auf dieser Fläche planungsrechtlich nicht zulässig.

Die bereits genehmigte Errichtung der drei Wohngebäude ist bei einer Betrachtung der Nullvariante auch weiterhin möglich, da die Genehmigung unabhängig und zeitlich vorgelagert zu dem vorliegenden Verfahren erfolgt ist. Die Unterschutzstellung der drei Eichen erfolgt ebenfalls unabhängig von diesem Verfahren.

Auf den Flächen würde voraussichtlich die Nutzung als Intensivwiesen und -weiden fortgeführt. In Bezug auf die Umweltbelange Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur-/ sonstige Sachgüter sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen zu erwarten. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere unterliegt dagegen sukzessiven Entwicklungen. Mit zunehmendem Alter sind den Gehölzstrukturen höhere Wertigkeiten zu attestieren. Gleichzeitig ändern sich die Lebensbedingungen für Tiere, so dass sich langfristige Änderungen in Bezug auf die vorhandenen Arten einstellen können.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Derzeit liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet des Bebauungsplans vor. Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, das bestehende Wohngebiet zu erweitern. Zudem werden so Gebäude mit in den Zusammenhang des Ortsteils einbezogen, die sich vormals im Außenbereich befanden. Dies wirkt der weiteren Bildung von sogenannten Splittersiedlungen entgegen. Die Schaffung neuen Wohnraums unterstützt die Ziele des Wohnbauflächenprogramms der Stadt Bochum und kommt dem Wunsch nach qualitativ hochwertigem Wohnraum nach. Es wurden verschiedene Varianten, insbesondere im östlichen Teilbereich geprüft, um das künftige Naturdenkmal bestmöglich zu schützen, aber dennoch die rückwärtigen Bereiche sinnvoll in die Planung mit einzubeziehen.

Der Standort ist rechtlich zwar zum Großteil dem Außenbereich zuzuordnen, vervollständigt jedoch das bestehende Wohngebiet, da so Freiflächen gefüllt werden, die bereits von Norden,

Osten und Süden von Wohnbebauung eingeschlossen werden. Dies gewährleistet einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden, da so die Ausweisung eines Neubaugebiets auf „Grüner Wiese“ verhindert wird und weitgehend unbelastete Freiräume außerhalb des zentralen Stadtgebiets freigehalten werden können.