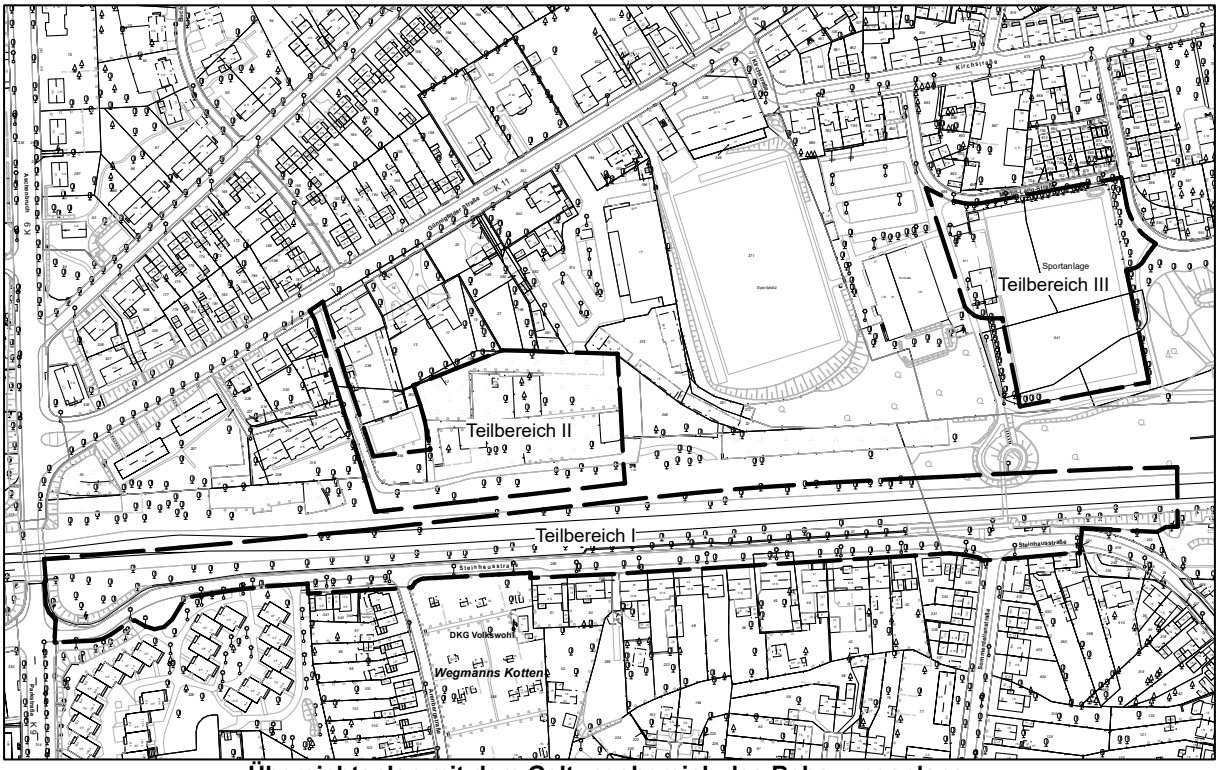
Bebauungsplan Nr. 1024
– Steinhausstraße/Günnigfelder Straße –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
die Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 24.07.2024



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 4
2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 4
3. BESTANDSANALYSE 5
3.1 Historische Entwicklung 5
3.2 Städtebauliche Struktur 5
3.3 Nutzungsstruktur 5
3.4 Freiraum und Grünflächen 6
3.5 Verkehr und Erschließung 6
3.5.1 Individualverkehr 6
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 6
3.5.3 Fuß- und Radverkehr 7
3.6 Ver- und Entsorgung 7
3.7 Eigentumsverhältnisse 7
3.8 Angrenzende Bebauungspläne 7
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 7
4.2 Landesentwicklungsplan 7
4.3 Regionalplan Ruhr 8
4.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan 9
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9
6. VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT 12
7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT 13
8. FREIRAUMKONZEPT 13
8.1 Umliegende Freiräume 13
8.2 Freiräume im Plangebiet 13
9. KLIMA 14
10. ENERGIEKONZEPT 14
11. PLANINHALT 14
11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB 14
11.1.1 Art der baulichen Nutzung 14
11.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete 14
11.1.2 Maß der baulichen Nutzung 15
11.1.2.1 Grundflächenzahl 15
11.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen 16
11.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 16
11.1.3.1 Bauweise 16
11.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 16
11.1.3.3 Überschreitung der Baugrenze 17
11.1.4 Stellplätze und Garagen 17
11.1.5 Verkehrsflächen 18
11.1.6 Bepflanzungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 20, 25a und b BauGB) 19

11.1.6.1 Private Grünflächen 19
11.1.6.2 Anpflanzmaßnahmen 19
11.1.6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 19
11.1.6.4 Dachbegrünung 19
11.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 20
11.1.8 Schallschutz 20
11.1.8.1 Schallschutz 20
11.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW 20
11.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen 20
11.2.2 Dachgestaltung 20
11.2.3 Dacheindeckung 21
11.2.4 Vorgärten 21
11.3 Kennzeichnungen 21
11.4 Nachrichtliche Übernahmen 21
11.5 Vermerke 21
11.6 Hinweise 22
11.6.1 Artenschutz 22
11.6.2 Baudenkmäler 22
11.6.3 Bodenschutz 22
11.6.4 Soziale Wohnraumförderung 22
11.6.5 Externe Ausgleichmaßnahmen 23
11.6.6 Städtebaulicher Vertrag 23
12. FLÄCHENBILANZ 23
13. GUTACHTEN 23
14. UMWELTBERICHT 24

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1024 befindet sich im Bochumer Stadtteil Wattenscheid-Günnigfeld. Es hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Den größten Teilbereich bildet die Fläche zwischen der Steinhausstraße und dem geplanten Radschnellweg RS1 (Teilbereich I). Teilbereich II umfasst die nördlich des Radschnellwegs gelegene Kleingartenanlage und angrenzende Brachflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsfläche. Teilbereich III stellt der weiter nordöstlich liegende Ascheplatz an der Martin-Lang-Straße dar. Die Trasse des RS1 ist nicht Teil des Geltungsbereiches.

Die drei Teilbereiche des Plangebietes teilen sich auf folgende Flurstücke auf: Der südliche Teilbereich I umfasst das Flurstück 37, 38, sowie Teilflächen des Flurstücks 259 in Flur 9. Ergänzt werden diese durch eine Teilfläche des Flurstücks 2 in Flur 10 sowie jeweils Teile der Straßenflurstücke 259 in Flur 9 und 516 in Flur 10. Der Teilbereich II beinhaltet die Straßenflurstücke 174 und Teile von 353 in Flur 9, sowie Teile der Flurstücke 363 und 354 in Flur 9. Der dritte Teilbereich des Geltungsbereiches umfasst große Teile des Flurstücks 541 und die Flurstücke 877 und 896 in Flur 3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt
- im Norden durch Wohnbebauung entlang der Günnigfelder Straße, sowie zwischen den Teilbereichen II und III befindliche Lebensmitteldiscounter und der Sportanlage des VfB Günnigfeld,
- im Osten durch den Kruppwald,
- im Süden durch Wohnbebauung entlang der Steinhausstraße sowie
- im Westen durch die Parkstraße mit dahinterliegender Wohnbebauung, bzw. Teilstücken des Radschnellweges RS1.
- Ergänzend ist hier die Lage des Radschnellweges (RS1) zu nennen, der zwischen dem Teilbereich I und Teilbereich II verläuft und diese räumlich trennt.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

In Bochum besteht der Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum. Das vom Rat beschlossene Handlungskonzept Wohnen definiert den Bedarf an nachfrageorientierten Wohnnutzung verbunden mit der Zielsetzung, diesen zeitnah umzusetzen. Dabei bildet das Plangebiet eine Maßnahme des Wohnraumflächenprogramms, welche mittelfristig durch die Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Neubausegment bieten sich vor allem Flächen an, die infrastrukturell und verkehrstechnisch gut angebunden und wohnbaulich vorgeprägt sind. Im Hinblick auf diese Kriterien kommt der Fläche im Bereich Steinhausstraße/Günnigfelder Straße eine besondere Bedeutung zu, da sie bereits überwiegend von einer Wohnnutzung umgeben und allseitig von Verkehrsflächen erschlossen ist. Zudem handelt es sich zu großen Teilen um Flächen, die bereits baulich vorgeprägt waren und nun einer neuen Nutzung zugefügt bzw. nachverdichtet werden.

Aufgrund der Versorgungslage und des Bedarfs in Günnigfeld soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Teilbereich III eine Kindertagesstätte entstehen.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die geplante Bebauung ist nach den §§34 und 35 BauGB nicht zulässig. Um Planungsrecht für die geplante Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist bis Anfang der 2000er Jahre durch die hindurchlaufende Trasse der Rheinischen Bahn geprägt gewesen. Ein Großteil des Plangebietes ist somit bisher als Teil der Bahntrasse genutzt worden. Die umgebende Bebauung, wie sie heute vorzufinden ist, entwickelte sich hauptsächlich ab den 1950-1960er Jahren um die Bahntrasse herum. Mit dem Rückbau der Bahntrasse hin zur Umwidmung zum Radschnellweg RS1 Richtung Bochum und Essen in den letzten Jahren, geht auch eine Entwicklung weiterer Bahnflächen einher, die nördlich und südlich der Trasse liegen. Das Plangebiet ist Teil dieser Flächen, die in Wohnbauland umgewidmet werden sollen. Der gesamte Teilbereich I ist Teil der ehemaligen Bahntrasse. Der nördlich liegende Teilbereich II wird seit den 1970er Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Die Sportplatzfläche an der Martin-Lang-Straße (Teilbereich III) entstand wenig später Mitte der 1970er Jahre.

3.2 Städtebauliche Struktur

Die das Plangebiet umgebende Bebauung entlang der Steinhausstraße, der Günnigfelder Straße sowie der Martin-Lang-Straße dient vorwiegend dem Wohnen. Südlich der Steinhausstraße ist die Umgebung durch heterogene Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich hierbei um drei- bis viergeschossige Reihenhäuser, Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen, Doppelhäuser sowie vereinzelte Zeilenbauten in einer eher aufgelockerten Struktur. An der Günnigfelder Straße, nördlich des Plangebietes befinden sich überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser. Im Bereich zwischen der Kleingartenanlage und der Martin-Lang-Straße befinden sich zudem zwei Lebensmitteldiscounter, welche direkt an den Sportplatz des VfB Günnigfeld angrenzen.

3.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist aktuell durch verschiedene Nutzungen geprägt. Bei der Fläche zwischen der Steinhausstraße und dem geplanten Radschnellweg RS1 (Teilbereich I) handelt es sich um eine derzeit größtenteils ungenutzte, z.T. bewaldete Brachfläche, über die früher in Teilen die Trasse der Rheinischen Bahn verlief.

Hier sind vor allem im südlichen Bereich hin zur Steinhausstraße Gehölz-/Waldflächen vorzufinden. Es handelt sich um einen Gehölzstreifen mit Laubgehölzen (Berg-, Feldahorn und Hainbuchen). Im Übergangsbereich von dem höher gelegenen Bahnareal zur Steinhausstraße stehen Platanen (nördliche Straßenseite), auf der Südseite der bestehenden Steinhausstraße sind Bergahorn-Bestände vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen. Nördlich des Teilbereichs I liegt die ehemalige Trasse der Rheinischen Bahn. Diese bildet eine bewaldete Brachfläche, auf der sich im Laufe der Jahre auch unterschiedliche Gehölzbestände angesiedelt haben.

Die Kleingartenanlage im Teilbereich II wird derzeit noch bewirtschaftet. Dazu gehören noch angrenzende Brachflächen sowie die Erschließungsfläche westlich der Kleingartenanlage. Hier sind strukturreiche Gartenflächen, z.T. auch bauliche Anlagen, vorzufinden. Im südlichen Bereich (südlich der Kleingartenanlage) sind hier zudem Gehölzbestände vorhanden.

Teilbereich III wird noch als Sportplatz (Ascheplatz) genutzt, der aber aufgegeben werden soll. Zu diesem gehören eine bauliche Anlage (Nutzung durch den Kinderclub Günnigfeld) sowie Gehölzstrukturen. Eine Fußgängerbrücke („Asthmabrücke“) die von der Steinhausstraße über die ehem. Bahntrasse zur Martin-Lang-Straße führte, wurde bereits zurückgebaut. Vor allem

in der östlichen und südlichen direkten Umgebung des Sportplatzes (sowie teilweise westlich) grenzen Waldflächen des Kruppwaldes an das Plangebiet an.

3.4 Freiraum und Grünflächen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Freiräume. Nordwestlich, in ca. 300 m Entfernung ist der Südfriedhof zu nennen. Dieser erstreckt sich über eine Fläche von 200.000 qm und ist über Parkstraße/Aschenbruch zu erreichen. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem der Kruppwald. Dieser befindet sich direkt anschließend an das östliche Plangebiet (Teilbereich III). Mit dem Stadtgarten Wattenscheid ist südlich in 350 m außerdem ein Stadtpark vorhanden.

3.5 Verkehr und Erschließung

3.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt in Wattenscheid-Günnigfeld. Der Autobahnanschluss »Bochum Wattenscheid West« zur BAB 40 ist in ca. 3 km südlich zu erreichen. Von hier aus bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten. Die Bundesstraße 227 verläuft zudem westlich des Plangebietes, die Bundesstraße 226 östlich davon.

Der direkte Anschluss des Plangebietes erfolgt für die Teilbereiche II und III über die Günnigfelder Straße und die Martin-Lang-Straße, die wiederum zur Günnigfelder Straße führt, sowie für den Teilbereich I über die direkt anschließende Steinhausstraße.

Die Innenstadt von Bochum befindet sich östlich des Plangebietes, diese ist in ca. 9 km zu erreichen. Die Innenstadt von Wattenscheid liegt südwestlich vom Plangebiet in ca. 2 km Entfernung.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind mehrere Bushaltestellen vorhanden, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anbinden. Nördlich, an der Günnigfelder Straße und am Aschenbruch, ca. 250 m fußläufig vom Plangebiet (Teilbereich II) erreichbar, befindet sich die Haltestelle »Buchenstraße«.
Folgende Verbindungen gibt es von dort aus:

- Linie 390: fährt über die Günnigfelder Straße und Hüller Straße Richtung Linden und über die Günnigfelder Straße und die Röhlinghauser Straße Richtung Herne
- Linie E 35: fährt über die Günnigfelder Straße und Hüller Straße bis zur Haltestelle an der Elsa-Brändström-Straße
- Linie E 90: fährt über die Günnigfelder Straße und Hüller Straße bis zur Haltestelle an der Loackerstraße
- Linie NE 1: fährt die Route Bochum Hbf - Stahlhausen - Wattenscheid - Günnigfeld - Hordel - Hamme - Grumme - Bochum Hbf

Weiter östlich in direkter Umgebung des Teilbereiches III (Martin-Lang-Straße), befindet sich die Bushaltestelle »Ulrichstraße« in ca. 300 m Entfernung und bedient die Linien 383 (fährt über die Günnigfelder Straße nach Gelsenkirchen), 390 und NE 1 (Verbindungen siehe oben).

Südlich, im Bereich der Steinhausstraße ist die gleichnamige Haltestelle vorzufinden. Diese befindet sich direkt angrenzend an das südliche Plangebiet (Teilbereich I) und bietet Anschluss mit den Linien 363 und E 63, die über den Wattenscheider Hellweg eine Anbindung an das Essener Stadtgebiet schafft.

Der Bahnhof Wattenscheid befindet sich südlich in 3 km Entfernung. Dort erfolgt der Anschluss an die Bochumer Innenstadt bzw. den Hauptbahnhof.

3.5.3 Fuß- und Radverkehr

Fußwege sind in der direkten Umgebung vorhanden. Radwege sind entlang des Aschenbruchs, westlich des Plangebietes, gegeben und teilweise entlang der Steinhausstraße. Zukünftig bietet das Plangebiet einen direkten Anschluss an den Radschnellweg RS1 Richtung Essen und Dortmund. Ein entsprechender Ausbau der Trasse befindet sich in der Planung. Das Nahversorungszentrum Bochum-Günnigfeld grenzt nördlich fast an das Plangebiet an.

3.6 Ver- und Entsorgung

Lediglich Teilbereiche des Plangebiets sind an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal befindet sich in der Nähe des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes, Fließgewässer sind nicht vorhanden.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen I und II sind im Eigentum eines privaten Investors. Der Teilbereich III (Fläche des Ascheplatzes an der Martin-Lang-Straße) und ein Teil der erforderlichen Erschließungsfläche für den nordwestlich gelegenen Teilbereich II sind im Eigentum der Stadt Bochum.

3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich der Steinhausstraße (Teilbereich I) liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 0584 „Dauerkleingartenanlage Volkswohl“; dieser ist von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in direkter Umgebung des Plangebietes.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) enthält textliche Ziele und Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die betroffenen Bereiche werden von den Bezirksregierungen festgestellt und sind in der Beikarte „Vorsorgender Hochwasserschutz“ des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem) oder Überschwemmungsgebieten noch grenzt er an diese an. Der vorsorgende Hochwasserschutz ist durch die Planung nicht betroffen.

4.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält Festlegungen sowohl in der Form von textlichen als auch zeichnerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie

nachrichtliche Darstellungen. Er wurde zuletzt durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 21.03.2024 (11 D133/20.NE) mit Bekanntmachung vom 11.06.2024 angepasst.

In der Plankarte des LEP ist der Stadt Bochum die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1024 enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil darüber hinaus keine weiteren Festlegungen.

Nachrichtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum sowie dem Freiraum zugeordnet.

4.3 Regionalplan Ruhr

Der am 28.02.2024 rechtskräftig gewordene Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) enthält sowohl zeichnerische als auch textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Er legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1024 in seinem zeichnerischen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Folgende textliche Ziele und Grundsätze des RP Ruhr sind durch die vorliegende Planung berührt:
- 1.1-1 Ziel: Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren
- 1.1-3 Grundsatz: Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln
- 1.1-4 Ziel: Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln

Die Ziele des Regionalplans sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Festlegungen des RP Ruhr stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

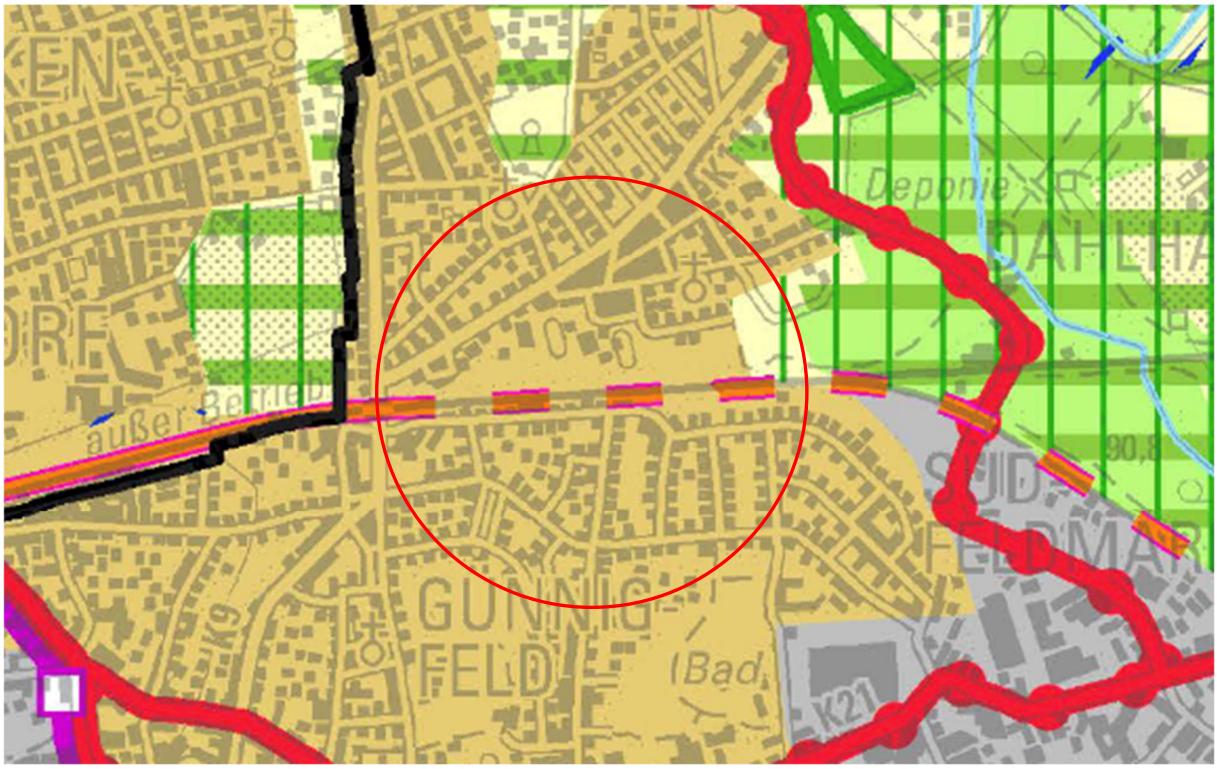


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (roter Kreis: Lage des Plangebietes)

4.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt das Plangebiet hauptsächlich als Grünfläche sowie als Flächen für Bahnanlagen dar. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen *Wohnbaufläche* sind nicht aus dieser Darstellung entwickelt. Die Änderung des GFNP ist daher erforderlich und wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

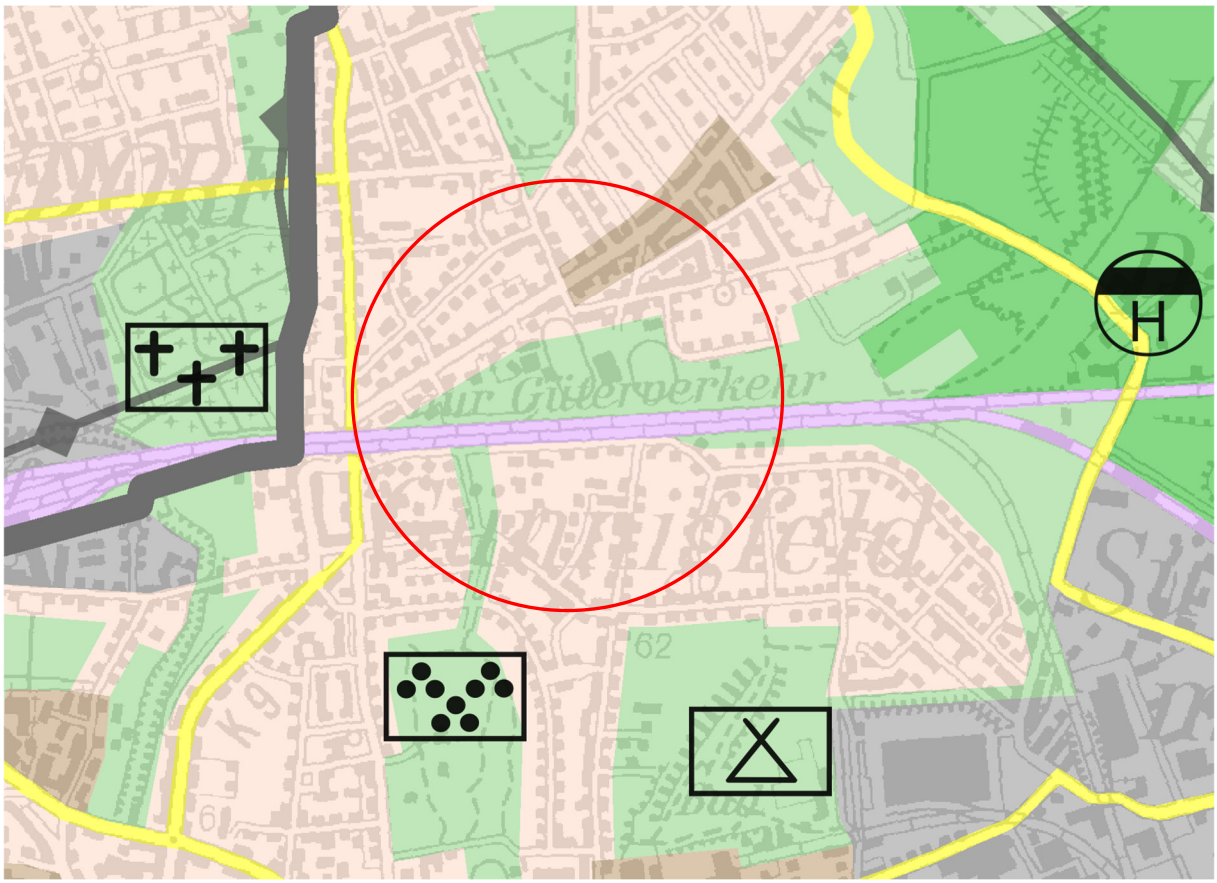


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem GFNP (roter Kreis: Lage des Plangebietes)

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

<u>Städtebauliches Wettbewerbsverfahren</u>

Die Deutsche Bahn AG (DB) hat für die aufgegebenen Bahnflächen entlang der früheren Trasse der Rheinischen Bahn in Günnigfeld im Jahr 2021 ein Investorenauswahlverfahren in Abstimmung mit der Stadt Bochum durchgeführt. Im Rahmen der eingereichten Entwürfe wurden vom Beratungsgremium der Entwurf von Vervoorts & Schindler Architekten (Bochum) im Auftrag der Unternehmensgruppe Lietmeyer (Hildesheim) empfohlen. Im weiteren Verfahren wurde dieser Entwurf in Absprache mit der Stadt Bochum, dem Investor und unter Einbindung der Öffentlichkeit, konkretisiert. Dieses Wettbewerbsverfahren bezog sich auf die Teilflächen I und II des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (siehe nachfolgender Lageplan).

Der Teilbereich III war nicht Teil des oben aufgeführten Wettbewerbsverfahrens. Aufgrund der Nähe zu den weiteren Teilflächen wurde diese nachträglich in das Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen.

Städtebauliches Konzept

Abbildung 3: Lageplan Teilbereich I und II (Vervoorts und Schindler Architekten (Stand 25.04.2023) (Teilbereich I südlich des Radschnellweges, Teilbereich II nördlich davon)

Abbildung 4: Lageplan Teilbereich I (westlicher Teil) und Teilbereich II (getrennt durch Radschnellweg)

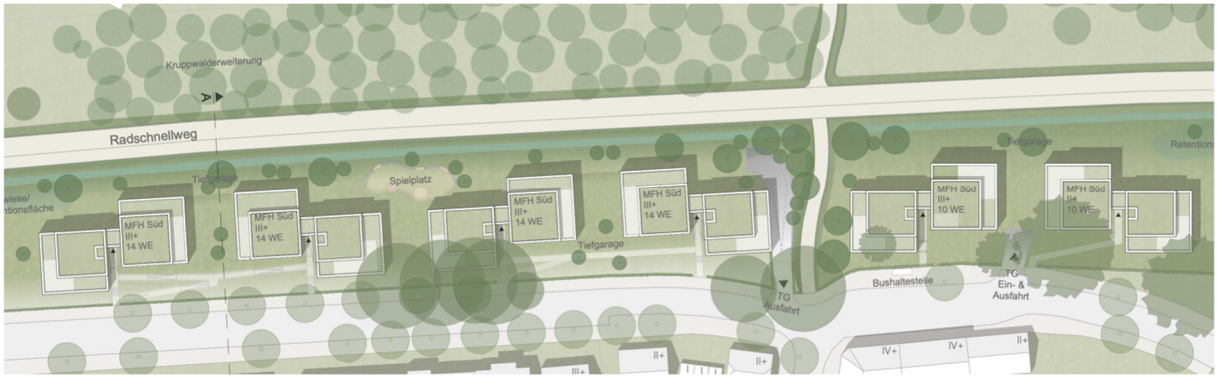


Abbildung 5: Lageplan Teilbereich I (östlicher Teil)

Abbildung 6: Lageplan Teilbereich III (Stadt Bochum, Stand 12.09.2023)

Das städtebauliche Konzept sieht für die Teilbereiche unterschiedliche Formen der Wohnbebauung vor. Insgesamt sollen ca. 200 Wohneinheiten in den Teilbereichen I und II entstehen, sowie ca. 40 Wohneinheiten in Teilbereich III.

Die Bebauung im Teilbereich I orientiert sich dabei an den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die Bebauung entlang der ehemaligen Gleisanlagen wird der vorhandene städtebauliche Bruch aufgehoben und die Quartiere nördlich und südlich des zukünftigen RS1 werden siedlungsstrukturell bzw. durch Rad- und Fußwege verbunden. Im Teilbereich I sind im östlichen Bereich 16 drei- bzw. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss geplant, die jeweils paarweise erschlossen werden. Im westlichen Bereich sind zweigeschossige Doppelhaushälften mit Staffelgeschoss sowie zwei Townhouses vorgesehen. Durch unterschiedliche Fassadengestaltungen werden individuelle Adressen geschaffen. Die Gebäude werden durch private Freiräume in Form von Gärten, Balkone und Dachterrassen ergänzt.

Im Teilbereich II ist im südlichen Bereich eine Reihe mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss geplant. Nördlich von diesen sieht die Konzeption einen Anger vor, um den sich östlich drei Reihenhäuser (zweigeschossig mit Staffelgeschoss) sowie östlich und westlich insgesamt drei Stadtvillen mit jeweils 4 Wohneinheiten, auch zweigeschossig mit Staffelgeschoss konzipiert, gruppieren. Nördlich des Angers sind Townhouses mit insgesamt 12 Wohneinheiten geplant. Der Anger bildet eine zentral gelegene ausgestaltete Grünfläche, die als Spielplatzfläche sowie Retentionsbereich fungieren kann.

Im Teilbereich III, welcher aktuell als Sportplatz genutzt wird, ist eine Kindertagesstätte mit vsl. sechs Gruppen sowie ergänzende Wohnbebauung geplant. Entlang der Martin-Lang-Straße sollen hierbei Einfamiliendoppelhaushälften und Reihenhäuser entstehen, an einer neuen inneren Erschließung zudem drei Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen. Südlich hiervon entsteht die Kindertagesstätte. Diese erstreckt sich auf zwei Etagen, ab dem dritten Geschoss sind Wohnungen möglich.

Im westlichen Teilgebiet wird die eingeschossige Bestandsbebauung des KinderClubs Günnigfeld erhalten.

6. VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Erschließung (motorisierter Individual-/Rad-/Fußverkehr)
Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt für Teilbereich I über die vorhandene Steinhausstraße, für den Teilbereich II über eine auszubauende Stichstraße zur Günnigfelder Straße sowie weiter östlich für den Teilbereich III über die vorhandene Martin-Lang-Straße. In den Teilbereichen II und III sind darüber hinaus neue innere Erschließungsstraßen geplant.

Um die Qualität des Wohnquartiers zu steigern, wird die Minimierung des motorisierten Individualverkehrs gefördert. Sharing-Angebote sowie die direkte Anbindung an den Radschnellweg RS1 sollen die Fahrradnutzung im Quartier fördern. Neben der Anbindung mit dem Fahrrad wird es zudem zukünftig zwei fußläufige Nord-Süd-Verbindungen (mit einer Platzaufweitung im westlichen Bereich) für die neuen Wohnquartiere geben (Verbindung Teilbereich I und II). Damit kann auch das Nahversorgungszentrum Günnigfeld von der Steinhausstraße aus in Zukunft schneller erreicht werden.

Eine Busanbindung ist auch zukünftig über die direkt an der Steinhausstraße liegende Haltestelle möglich. Grundsätzlich bleibt die vorhandene Erschließung durch den ÖPNV unverändert.

Private Stellplätze
Die privaten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen organisiert.

Öffentliche Stellplätze
Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Plangebiet werden durch öffentliche Stellplätze ergänzt.

Fahrradstellplätze
Die Fahrradstellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen organisiert.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet werden. Ein detailliertes Entwässerungskonzept befindet sich in der Bearbeitung.

Regenwasser:
Die Oberflächenentwässerung soll bevorzugt durch eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Die Freiflächen werden so gestaltet, dass Regenwasser zurückgehalten, versickern und verdunsten kann. Weitere geplante Maßnahmen neben den Retentionsflächen sind Dachbegrünungen sowie eine möglichst geringe Versiegelung der Grundstücksflächen. Zur Prüfung der Entwässerungsmöglichkeiten wurde hierzu ein Überflutungsnachweis erarbeitet, der im Ergebnis zeigt, dass die Entwässerung des Oberflächenwassers nicht ausschließlich über Versickerung erfolgen kann. Daher ist zusätzlich die gedrosselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation über den Anschlusspunkt „Aschenbruch“ vorgesehen.

8. FREIRAUMKONZEPT

8.1 Umliegende Freiräume

In der Nähe des Plangebiets befinden sich folgende Freiräume:
- westlich der Südfriedhof
- nordwestlich der Volkspark und daran anschließend die Kleingartenanlage Günnigfeld
- östlich des Plangebiets/südlich der Martin-Lang-Straße eine Grünfläche mit Waldbestand vorhanden, daran anschließend der Kruppwald

8.2 Freiräume im Plangebiet

Teilbereich I
Im Teilbereich I sollen hinter den Gebäuden großzügige private Freiräume als Terrassen, Balkone und Dachterrassen mit Blick ins Grüne entstehen. Zudem sind klar definierte Gebäudeeingangsbereiche mit einer Abgrenzung zum Straßenraum durch Hecken, Bepflanzungen und Geländemodellierung (erhöhtes Erdgeschoss zur Steinhausstraße) geplant. Das ansteigende Gelände von der Steinhausstraße zum RS1 wird durch Rampen in verschiedene Bereiche untergliedert.

Im westlichen Bereich des Teilbereichs I wird der vorhandene Gehölzbestand erhalten. Entlang der Steinhausstraße befindet sich eine Baumreihe. Im weiteren Verfahren ist der Vitalitätszustand zu bestimmen. Dann wird geprüft, wie der Baumbestand in das städtebauliche Konzept integriert werden kann.

Teilbereich II
Für den Teilbereich II sieht das Freiraumkonzept vor allem die Ausbildung eines mittig verorteten Angers vor. Auf dieser begrünten Fläche ist eine private Spielplatzfläche vorgesehen, zusätzlich kann diese Fläche als Retentionsfläche.

Teilbereich III
Der Teilbereich III wird im südlichen Bereich durch die Flächen des Kruppwaldes eingerahmt. Hier wird die Bebauung mit ausreichendem Waldabstand zu diesen Flächen geplant.

9. KLIMA

Einen Überblick über die klimatischen Einordnungen eines Gebietes liefert die Klimatopkarte des Regionalverbandes Ruhr (RVR). Auf Basis umfangreicher Messungen sowie Modellierungen wird hier die klimatische Situation räumlich dargestellt. Danach ist der das Plangebiet dem Parkklima zuzuordnen.

Charakteristisch für das Park-Klimatop sind die geringe Aufheizung am Tag und die vergleichsweise starke Abkühlung in der Nacht.

Um die Auswirkungen einer Bebauung des Plangebietes zu begrenzen, werden Maßnahmen ergriffen, die positive klimatische Auswirkungen haben. Die geplanten Freiflächen reduzieren die durch die Bebauung erzeugte Versiegelung. Die Frei- und Spielflächen dienen bei Starkregenereignissen als Versickerungsflächen und können temporär geflutet werden. Die Entwässerungsplanung wird mit der parallellaufenden Planung des RS1 abgestimmt (z.B. Planung der Entwässerungsmulde).

Die entstehenden Gründächer fördern zudem die Wasserrückhaltung, die Kühlung durch Verdunstung sowie die Feinstaubbindung und Artenvielfalt im Quartier.

Durch das aktive Regenwassermanagement kann die Verbesserung des Mikroklimas, die Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstung sowie die Förderung der Biodiversität angeregt werden.

10. ENERGIEKONZEPT

Die Wärmeversorgung im Quartier soll durch Geothermie und Wärmepumpen erzeugt werden, zusätzlich können Photovoltaikmodule auf den Dachflächen installiert werden. Ein entsprechendes Energiekonzept wird derzeit erarbeitet.

11. PLANINHALT

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

11.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *der Versorgung des Gebietes dienende Läden.*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind ausnahmsweise zulässig:
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 sind unzulässig:
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

Als zentrale Nutzung gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude grundsätzlich als allgemeine zulässige Nutzung zwingend festzusetzen. Dem folgend setzt der Bebauungsplan Wohngebäude für alle Teilflächen WA 1 bis WA 10 fest.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Ziel der Planung in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist es sinnvolle Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zu ergänzen und nicht störende anderweitige Nutzungen zuzulassen. Die aufgezählten Nutzungen werden daher als grundsätzlich verträglich für das Gebiet angesehen und sind deshalb im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6. BauNVO für nicht zulässig erklärt werden. Maßgebend für den Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist der hohe Flächenverbrauch dieser Nutzungsart. Im Falle der Tankstellen wird der Ausschluss mit dem einhergehenden hohen Verkehrsaufkommen begründet. Insbesondere in den Teilbereichen II und II ist die Breite der Erschließungsflächen ungeeignet für die Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme. Im Teilbereich I ist die Eignung für Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht gegeben.

Diese Nutzungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans 1024, da die Nutzungen mit dem Planungsziel des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ansprechend gestalteten Wohngebietes realisiert werden kann. Die genannten Nutzungen lösen zusätzliche Verkehrsströme aus und verursachen Immissionen. So werden durch diese Festsetzung potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und diesen Nichtwohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

11.1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

11.1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf. Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich der in der BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Mit Verweis auf § 19 Abs. 4 Satz

2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu 0,6 überschritten werden. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird die gewünschte städtebauliche Dichte gesichert.

11.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

*Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante (GOK) als Maximalmaß. (*Die Umstellung auf NHN erfolgt im weiteren Verfahren). Den oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH bildet bei Flachdächern die Oberkante des Dachrandabschlusses bzw. der Attika des obersten Geschosses. Bei der Attika handelt es sich um eine brüstungsartige Aufmauerung oberhalb der Dacheindeckung. Bei Satteldächern bildet der Dachfirst den oberen Bezugspunkt.*

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen, wie z.B. Schornsteine, Aufzuganlagen, Filter- und Antennenanlagen zulässig (hierzu zählen nicht Photovoltaik- und Solarthermieanlagen), wenn die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen angerechnet.

Die Festsetzung mit Hilfe des Maßes über Normalhöhennull erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Der untere Bezugspunkt ist durch die mittlere Höhe des Meeresspiegels eindeutig geregelt. Das Plangebiet wird teilweise angeschüttet. Daher ist die Höhe der baulichen Anlagen auf die angeschüttete Geländeoberfläche zu beziehen. Eine Erläuterung zur zukünftigen Geländeoberfläche erfolgt im weiteren Verfahren. Es wird eine minimale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, um einen Überflutungsschutz zu gewährleisten.

11.1.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 und WA 10 wird diese offene Bauweise differenziert als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Entsprechend des städtebaulichen Ziels eine Wohnbebauung im Plangebiet zu entwickeln, wird für die Allgemeinen Wohngebiete (abgesehen von WA 10) eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise folgt der städtebaulichen Konzeption. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Teilbereich I) im Allgemeinen Wohngebiet 1 werden daher nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sowie im östlichen Plangebiet (Teilbereich III) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 10, wo zukünftig eine Kindertagesstätte gebaut werden soll.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden zeichnerisch festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Planerische Absicht ist es, die Überbaubarkeit der Grundstücke entsprechend der planerischen Konzeption zu ermöglichen. Ziel ist es auf Grundlage dieser Konzeption ein attraktives städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen, den Bauherren aber auch Flexibilität hinsichtlich der Gebäudetiefe zu geben.

11.1.3.3 Überschreitung der Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d.h. von der Erschließungsstraße oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen abgewandte Seite) durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen für Treppenanlagen zur Erschließung der Gebäude um bis zu 3,00 m zulässig.

Um den künftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke einzuräumen, ist in den für eine Bebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der gartenseitigen (von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten) Baugrenzen vorgesehen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Überschreitungsmöglichkeiten dienen einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Hierdurch wird einerseits ein homogenes und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt, da durch engere überbaubare Flächen größere Vor- und Rücksprünge der Gebäude vermieden werden. Andererseits können ausreichende Freibereiche für die einzelnen Gebäude geschaffen werden, ohne die entsprechenden überbaubaren Flächen ausdehnen zu müssen.

Die erforderliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Treppenanlagen resultiert aus der städtebaulichen Konzeption, welche in diesen Bereichen straßenseitig vorgesetzte Treppenanlagen der Gebäude vorsehen.

11.1.4 **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren seitlicher Verlängerung sowie innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Darüber hinaus sind diese in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

Das Konzept sieht nur für Einfamilienhausbebauung (Reihen- und Doppelhäuser in WA 1, WA 2, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10) Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vor. Die restlichen Stellplätze (in WA 3, WA 4 und WA 5) sollen in Tiefgaragen untergebracht

werden. Diese befinden sich jeweils unterhalb der Bebauung (Mehrfamilienhäuser) und sind mit entsprechenden Zufahrtsbereichen räumlich festgesetzt. Dies garantiert eine Bündelung der Stellplätze, die durch ihre unterirdische Anordnung nicht sichtbar ist und somit zur städtebaulichen Qualität des Quartiers beiträgt. Teilweise werden für die Reihenhäuser die Stellplätze ebenfalls in den Tiefgaragen nachgewiesen.

Darüber hinaus sind im Teilbereich III Stellplätze für Angestellte und Besucher der geplanten Kindertagesstätte sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung oberirdisch geplant.

11.1.5 **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

> *Im räumlichen Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.*

Teile des Plangebietes sind derzeit nicht vollständig erschlossen.

Die im südlichen Teilbereich I des Plangebietes vorhandene öffentliche Straße (Steinhausstraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit wird der Bestandssituation vor Ort Rechnung getragen und die erforderliche Erschließung sichergestellt. Die bestehende Bushaltestelle „Steinhausstraße“ bleibt erhalten.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 2) im Teilbereich III wird die innere sowie äußere Erschließung des Plangebietes in diesem Bereich gewährleistet.

> *Im räumlichen Geltungsbereich werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich zeichnerisch festgesetzt.*

Die verkehrliche Erschließung im Teilbereich II soll über eine verkehrsberuhigte Ringerschließung erfolgen. Durch die Verkehrsberuhigung wird mehr Platz für andere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Durch die Gestaltung mit breiteren Gehwegen, mehr Begrünung und reduziertem Autoverkehr kann das städtische Umfeld attraktiver und vielseitiger werden. So kann ein möglichst ungestörtes, verkehrssicheres und kinderfreundliches Wohnumfeld entstehen. Die dargestellten Vorteile der Verkehrsberuhigung werden durch den mittig gelegenen grünen Anger erhöht.

> *Im räumlichen Geltungsbereich werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zeichnerisch festgesetzt.*

Für eine Rad- und Fußverbindung wird jeweils im westlichen, sowie im östlichen Bereich eine Nord-Süd-Verbindung durch einen entsprechenden Fuß- und Radweg gewährleistet. Diese schließen an den geplanten Radschnellweg an.

> *Im räumlichen Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg zeichnerisch festgesetzt.*

Die sich im südlichen Teilbereich befindliche Fläche grenzt direkt an den westlichen Fuß- und Radweg an und dient der fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit seinem Umfeld sowie mit seiner großzügigen Ausgestaltung dem Aufenthalt.

11.1.6 Bepflanzungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 20, 25a und b BauGB)

11.1.6.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche »P1«

Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche P 1 gekennzeichneten Bestandsbäume sind nachhaltig zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzte private Grünfläche P 1 dient dem Erhalt der dort vorhandenen Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf dieser Fläche ist großkroniger Baumbestand vorzufinden, sodass der Erhalt der dort bestehenden Bäume zu sichern ist. Zusätzlich fungiert diese Fläche als Waldabstand, zwischen der westlich liegenden Waldfläche und der östlich geplanten Bebauung.

Private Grünfläche »P2«

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche P 2 ist eine private Grünfläche zu realisieren.

Im räumlichen Geltungsbereich wird die private Grünfläche P 2 festgesetzt. Diese bildet im nördlichen Teilbereich II des Plangebietes einen zentralen Anger. Die Grünfläche fungiert als zentraler Spiel- und Quartiersplatz.

11.1.6.2 Anpflanzmaßnahmen

Eingrünung von Stellplatzanlagen

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze im WA 1 und WA 2 sind zu allen Seiten hin durch eine einreihige Hecke einzugrünen. Eine Unterbrechung der Hecke ist nur für die erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig.

Die Eingrünung der Stellplatzanlagen entlang der Steinhausstraße grenzt die Stellplatzanlage optisch von der Gehwegfläche ab und wirkt sich damit positiv auf das Ortsbild aus.

11.1.6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und pflegen.

Durch diese Festsetzung wird in angemessener Weise in die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen Einfluss genommen. Die Festsetzung dient dazu, Bodenversiegelungen zu vermeiden und durch die Begrünung positiven Einfluss auf die Schutzgüter Boden und Tiere zu nehmen.

11.1.6.4 Dachbegrünung

Die Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachfläche größer als 8 m^2. Es ist eine mindestens 12 cm starke durchwurzelbare Vegetationsschicht vorzusehen. Die Vegetationsschicht kann je nach Dachbegrünungssystem und Anbieter als Aussaat oder Staudenpflanzen erfolgen. Von

der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird. Nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Bereiche mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen.

Gründächer haben vielfältige Vorteile vor allem im Hinblick auf die Anpassung von Stadtquartieren an die Folgen des Klimawandels. Sie haben durch die Teilverdunstung einen Kühlungseffekt, der vor allem in hitzebelasteten, stark verdichteten Stadtgebieten vorteilhaft ist. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen zugutekommt.

11.1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Bochum zu belasten.

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Flächen der Baugebiete WA 6, WA 7 und WA 1 im Teilbereich II werden Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastet. Da es sich hier um Flächen handelt, die nicht von öffentlichem Interesse sind, ist eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung nicht erforderlich. Eine Belastung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten ist eine geeignete Alternative. Die Grundstücke sind für die Anlieger zugänglich und der Stadt Bochum wird ein entsprechendes Leitungsrecht gewährt, um die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

11.1.8 **Schallschutz**

11.1.8.1 Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt-

11.2 **Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.2.1 **Doppelhäuser 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 werden gestalterische Brüche vermieden und eine einheitliche Gestaltung der Siedlung erreicht.

11.2.2 **Dachgestaltung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7, WA 9 und WA 10 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Die

Flachdächer sind entsprechend der textlichen Festsetzungen unter 11.1.6.5 zu begrünen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Durch die Festsetzungen wird zu einer einheitlichen Dachgestaltung beigetragen, die u. A. einen positiven Beitrag zur Außenwirkung des Plangebietes hat.

Entlang der Martin-Lang-Straße wird die Dachform (Satteldach) der gegenüberliegenden Bebauung aufgenommen, um in diesem Bereich ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

11.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer sind in dunklen Farbtönen mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und einem Buntanteil von max. 5 % nach dem Natural Color System (NCS) auszuführen. Glänzende Metalle oder reflektierende Glasuren sind unzulässig.

Da Satteldächer im Ortsbild deutlich wahrnehmbar sind, werden Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen. Vornehmliches Ziel ist die Verhinderung „auffälliger“ Dacheindeckungen, die aufgrund der Farbgebung und glänzender Flächen das angestrebte Ortsbild stören würden.

11.2.4 Vorgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Vorgartenbereiche mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Zuwegungen (Hauszugänge) sowie Fahrradabstellplätzen unversiegelt anzulegen, mit heimischen Arten zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.

Mit den Festsetzungen zu den Vorgärten soll sichergestellt werden, dass in dem neuen Wohnquartier eine einheitliche und hinsichtlich der vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbaren Bereichen naturnahe Gestaltung entsteht. Insbesondere vollständig versiegelte Vorgartenflächen sollen im Plangebiet vermieden werden.

11.3 Kennzeichnungen

Werden im weiteren Verfahren bei Bedarf ergänzt.

11.4 Nachrichtliche Übernahmen

Werden im weiteren Verfahren bei Bedarf ergänzt.

11.5 Vermerke

Werden im weiteren Verfahren bei Bedarf ergänzt.

11.6 Hinweise

11.6.1 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Abriss der Gartenlauben im Bereich des Grabelandes im Südwesten des Plangebietes ist in einem konfliktarmen Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bei Temperaturen über 10° C durchzuführen, um eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung von Fledermausarten zu vermeiden. Alternativ sind die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Individuelle Verluste von europäischen Vogelarten während der Baustellenphase („Tötungsverbot“ nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nästern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) können vermieden werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt wird. Soll die Rohdung bzw. der Abbruch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist durch einen ökologischen Fachgutachter sicher zu stellen, dass sich an den abzubrechenden Gebäuden bzw. in den Gehölzen keine aktiven Nester oder nicht flügge Jungvögel befinden.

11.6.2 Baudenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11.6.3 Bodenschutz

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum zu informieren. 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 Bodenbehörde abzustimmen. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang ZO) nachzuweisen. Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllmaterialien 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.

11.6.4 Soziale Wohnraumförderung

Im Plangebiet sind in den Teilbereichen I und II mindestens 30 % und im Teilbereich III mindestens 40 % der Geschossflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, als

Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

11.6.5 Externe Ausgleichmaßnahmen

Der Ausgleich für den durch den Bebauungsplan Nr. 1024 verursachten Eingriff gem. § 1 a BauGB für die Teilbereiche I und II wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Der Ausgleich für den durch den Bebauungsplan Nr. 1024 verursachten Eingriff gem. § 1 a BauGB für den Teilbereich III erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bochum.

Damit kann das Biotopwertdefizit von xxxx Ökopunkten ausgeglichen werden.

11.6.6 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

12. FLÄCHENBILANZ

	Fläche ca. (in m²)	Anteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet	**29.598,0 m²**	**66,97%**
Straßenverkehrsfläche	**11.166,5 m²**	**25,26%**
Öffentliche Verkehrsfläche	8.347,6 m²	18,89%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) – verkehrsberuhigter Bereich –	1.977,5 m²	4,47%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) – Fuß- und Radweg –	499,0 m²	1,13%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) – Fußweg –	342,4 m²	0,77%
Grünfläche	**1.110,6 m²**	**2,51%**
Private Grünfläche – Spielplatz –	704,3 m²	1,59%
Private Grünfläche – Baumerhalt –	406,3 m²	0,92%
Fläche für Wald	**2.391,1 m²**	**5,41%**
Plangebiet gesamt	**44.197,9 m²**	**100%**

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

13. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen mbH (Stand 07.2024): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1024 „Steinhausstraße/Günnigfelder Straße“, Bochum
- Grünplan (Stand: 11.2022): Artenschutzrechtlicher Beitrag zur „Wohnbauentwicklung Günnigfeld für ein Gebiet nördlich der Steinhausstraße“ in der Stadt Bochum, Dortmund

14. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch das Büro Grünplan erarbeitet und liegt zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes vor.