

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 855 - Kemnader Straße / Surkenstraße - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.4 Fachplanungen
 - 4.4.1 Landschaftsplan
 - 4.4.2 Wasserschutzgebiet „Sundern-Stiepel“ - Wasserschutzzone III A
 - 4.4.3 Strategische Umweltplanung
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
 - 7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.8 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 7.1.9 Pflanzbindungen, Pflanzgebote
 - 7.1.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- 7.1.11 Immissionen
- 7.1.12 Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge
- 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodendenkmäler
 - 7.3.2 Kampfmittelfunde
 - 7.3.3 Boden

- 8. Bebauungsplanverfahren**

- 9. Flächenbilanz**

- 10. Umsetzung der Planung**
 - 10.1 Bodenordnung
 - 10.2 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen
 - 10.3 Kosten
 - 10.4 Umweltbelange
 - 10.5 Belange der Nachbargemeinden

- 11. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha südlich der privaten Erschließungsstraße der Gebäude Kernnader Straße 273 b bis 277 a, ca. 30 m westlich der Surkenstraße, nördlich und östlich der Kernnader Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bochumer Stadtbezirk Süd, Stadtteil Stiepel. Das Plangebiet wird im Osten und Westen von Hausgärten der Wohnbebauung an der Surkenstraße und Kernnader Straße begrenzt. Im Süden und Südwesten reicht das Plangebiet bis zur Kernnader Straße; im Norden schließt eine private Anliegerstraße einer Gruppe von Wohngebäuden an, die in jüngerer Zeit entstanden ist. Im Süden befinden sich innerhalb des Plangebietes ein Kindergarten und eine Musikschule sowie ein Sanitärbetrieb mit Bäderausstellung (ehemaliges Restaurant) mit rückwärtiger Hoffläche, Wohnnutzungen in einem Anbau und Garagen. Das innere Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als Grünbrache dar.

Eine private Grundstücksfläche der vorhandenen Wohnbebauung an der Surkenstraße ist zur Sicherung einer Leitungstrasse in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet umfasst somit eine weitgehend unbebaute Fläche sowie die hieran angrenzenden Straßen und Wege.

Der räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 855 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Im Plangebiet sind die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie die Errichtung einer Erschließungsstraße vorgesehen. Die Notwendigkeit zur Entwicklung dieser Fläche ist aus gesamtstädtischer Sicht mit folgenden Punkten zu begründen:

Zum einen wird es trotz der in weiten Teilen entspannten Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt auch in Zukunft einen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen geben. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierte Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurückzuführen. Zum anderen stehen die Städte des Ruhrgebietes in einem ständigen, sich zunehmend verschärfenden Wettbewerb um Einwohner.

Zudem bietet es sich aufgrund der Nähe des Planbereiches zum Stadtteilzentrum Stiepel an, dieses Gebiet für eine Wohnbebauung zu nutzen. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stiepel des „Masterplans Einzelhandel Bochum“. Das Stadtteilzentrum Stiepel gewährleistet die Nahversorgung.

Der Masterplan Einzelhandel in Bochum empfiehlt für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stiepel eine maßvolle Verdichtung und Komplettierung des Geschäftsbereiches an der Kernnader Straße. Der zentrale Versorgungsbereich in Stiepel wird durch den Bebauungsplan Nr. 867 - Mittelstiepel - im Sinne des Masterplanes Einzelhandel weiter entwickelt. Dieser Bereich liegt direkt gegenüber dem Bebauungsplangebiet Nr. 855, südlich der Kernnader Straße.

Mit Datum vom 31.01.2008 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Restaurants in ein Entertainment-Center - mit zwei Spielhallen in Funktionseinheit - für das Grundstück Kemnader Straße 311, unmittelbar angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855, eingereicht. Die Ansiedlung von Spielhallen würde sich aller Voraussicht städtebaulich negativ auf die Attraktivität des Stadtteilzentrums Stiepel auswirken. Insbesondere aufgrund des direkt „gegenüber“ liegenden geplanten neuen Versorgungsstandortes (Bebauungsplanverfahren Nr. 867) sollte an dieser Stelle die Ansiedlung von Spielhallen unterbunden werden. Andernfalls wäre eine Verminderung von Aufenthaltsqualität und Nutzungsfrequenz in diesen Bereichen zu befürchten. Es bestände die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur, da durch die Umnutzung ehemaliger Geschäfts-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen ein Verlust an Lokalen mit anziehendem Warenangebot und adäquaten Dienstleistungen bewirkt wird. Untersuchungen in der Vergangenheit haben ergeben, dass durch das negative Image von Spielhallen und deren visueller Abschottung ein „Trading Down“ Prozess eingeleitet werden kann, der im Widerspruch zu den Zielen des Masterplanes Einzelhandel und den benachbarten städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen stehen würde. Auch in bislang stabilen Bereichen kann bereits das Eindringen einer einzelnen Spielhalle eine Signalwirkung entfalten und dazu führen, dass die vorhandene Nutzungsstruktur wesentlich verändert wird. Der vorliegende Antrag auf Errichtung der Spielhallen gefährdet daher die in Gang gesetzten Entwicklungsprozesse zur Förderung des Stadtteilzentrums Stiepel. Standortpotenziale für die Ansiedlung von Spielhallen bestehen demgegenüber in anderen Bereichen des Bochumer Stadtgebietes.

Insofern ist es neben der Schaffung eines Wohngebietes auch Ziel des Bebauungsplanes, das Stadtteilzentrum von Stiepel zu stärken und zu komplettieren. Hierzu gehört auch die Verhinderung von städtebaulich problematischen Strukturveränderungen. Zu diesem Zweck sollen im Bebauungsplan Spielhallen sowie Betriebe, die gewerbliche Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, ausgeschlossen werden. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes soll die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stiepel an der Kemnader Straße unterstützt werden.

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

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als ungenutzte verwilderte Grünbrache dar. Das Gelände fällt insgesamt in Richtung Norden ab. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich der Neuplanung bis zu 8 m, im Süden steigt das Gelände bis zur Kemnader Straße weiter an.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine heterogene Mischung von Eigenheim- und Geschosswohnungsbau in überwiegend I - II-geschossiger Bauweise geprägt, deren Gärten bis an das Plangebiet heranreichen. In Teilen setzen sich diese Gartenbereiche in das Plangebiet fort.

Im Süden liegt an der Kemnader Straße die Bezirksmusikschule Bochum-Süd und ein Kindergarten, der von der Evangelischen Kirchengemeinde Bochum-Stiepel genutzt wird. Östlich benachbart befindet sich im Gebäude des ehemaligen Restaurants ein Sanitär-Betrieb mit Bäderausstellung.

Soziale Infrastruktur ist in der nahen Umgebung vorhanden. Ein Kindergarten (s. o.) liegt unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine städtische Gemeinschaftsgrundschule befindet sich im Nordwesten in ca. 650 m Entfernung an der Kemnader Straße 218. Weiterführende Schulen sind ausreichend im gesamten Bochumer Stadtgebiet vorhanden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt in ca. 450 m Entfernung an der Haarholzer Straße.

Der Stadtteil Stiepel besitzt im Bereich der Kemnader Straße - zwischen den Einmündungen Ministerstraße und Haarholzer Straße - ein gewachsenes und eigenständiges Ortszentrum. Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind in direkter Nachbarschaft im Stadtteilzentrum Stiepel vorhanden. Die Versorgungsinfrastruktur wird durch den Bebauungsplan Nr. 867 - Mittelstiepel - im Sinne des Masterplanes Einzelhandel weiter entwickelt. Dieser Bereich liegt direkt gegenüber dem Bebauungsplangebiet Nr. 855, südlich der Kemnader Straße.

Der Bevölkerung des Stadtteils stehen hervorragende Naherholungsgebiete zur Verfügung.

Aufgrund der Nähe zu den landschaftsräumlich bedeutsamen Naherholungsbereichen und zur Nahversorgung stellt das Plangebiet einen attraktiven Wohnstandort dar.

Bodenverunreinigungen

Aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Bochum sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten zu entnehmen.

Folgende Untersuchungen wurden im Vorfeld der Planung bislang durchgeführt:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 - Kemnader Str./Surkenstr. - (Verfasser: Chemisches Untersuchungsamt, Carolinenglückstraße 27, 44793 Bochum) vom 11.01.2007 und
- Stellungnahme zur orientierenden Gefährdungsabschätzung des Chemischen Untersuchungsamtes, (Verfasser: Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum) vom 06.02.2007

Die Untersuchungsergebnisse werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

„Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Kemnader Straße / Surkenstraße - vorgesehene Fläche wurde im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf nutzungsbezogene Gefährdungen durch Schadstoffe im Oberboden untersucht.

Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen zeigten keine Überschreitungen der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Gefährdungspfad Boden - Mensch.

In einem Gartenbereich wurde im Oberboden eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für den Gefährdungspfad Boden - Nutzpflanze beim Blei im Ammoniumextrakt ermittelt. Da hier aber der Gesamtgehalt an Blei im Boden niedrig ist und auch in der tieferen Bodenschicht der pflanzenverfügbare Anteil nicht mehr erhöht ist, wird daraus kein Handlungsbedarf abgeleitet.

Zur Beurteilung der tieferen Bodenhorizonte wurden fünf Rammkernsondierungen niedergebracht. Aus gewonnenen Proben wurden zwei Mischproben gebildet und auf die Parameter der LAGA-Liste untersucht.

Die Ergebnisse zeigen keine Überschreitungen der Grenzgehalte für eine Wiederverwertung. Die Mischproben wurden - je nach Befund - den Zuordnungsklassen ZO (für den Bereich der gewachsenen Böden) bzw. Z 1.2 (Auffüllung, ggf. im Rahmen einer Einzelfallentscheidung auch Z 1.1) zugeordnet.

Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten ist anfallendes Auffüllungsmaterial von dem gewachsenen Boden zu trennen.

An allen Sondierpunkten wurde die Bodenluft entnommen und auf deponietypische Gase untersucht. Die Messwerte der deponietypischen Gase in der Bodenluft waren unauffällig.

Insgesamt geben die Untersuchungen demnach keine Hinweise auf nutzungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte im Boden, die eine Sicherung oder Sanierung erforderlich machen würden. Die aktuelle Nutzung und die geplante Ausweisung der Fläche als Wohngebiet ist daher ohne weitere Einschränkungen möglich. Eventuell anfallender Aushub kann entsprechend der LAGA-Richtlinie wiederverwertet werden.“

(zitiert aus: Orientierende Gefährdungsabschätzung des Chemischen Untersuchungsamtes)

Die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt die vorliegenden Ergebnisse. Bei der derzeitigen Nutzung des Plangebietes zu Wohn-, Spiel- und Freizeitwecken sowie hinsichtlich der geplanten Ausweisung des Areals als Wohngebiet ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden -> Mensch und Boden -> Nutzpflanze abzuleiten.

Regenwasserversickerung

Folgende Untersuchungen wurden im Vorfeld der Planung durchgeführt:

- Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung (Verfasser: Dipl.-Geol. B. Blankmeister, Beratende Ingenieurin, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie) vom 29.09.2009

- Bemessung von Sickerschächten (Verfasser: Dipl.-Geol. B. Blankmeister, Beratende Ingenieurin, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie) vom 26.08.2009

Zur Erkundung des Untergrundes wurden 10 Rammkernsondierungen ausgeführt.

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Aus früheren Untersuchungen sei jedoch bekannt, dass der Grundwasserspiegel am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes relativ hoch im Fels stehe. Mit großer Wahrscheinlichkeit falle der Spiegel jedoch stärker als das Gelände nach Norden ab und es stellen sich Flurabstände von über 5 m ein.

Die Sickerversuche im Plangebiet haben ergeben, dass eine Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Regenwässer grundsätzlich möglich ist.

Hinsichtlich der Erstellung von Sickermulden führt die Gutachterin aus, dass diese zwar grundsätzlich aufgrund der Filterwirkung der belebten Bodenschicht und auch wegen geringer Erstellungskosten anderen Sickeranlagen vorzuziehen sei; dies wäre jedoch wegen des örtlichen Geländegefälles nicht sinnvoll. Vielmehr müssten die Gärten zur Herstellung von Sickermulden zumindest zum Teil terrassiert werden. Dies sei neben höheren Erstellungskosten auch aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert, da sich Böschungen innerhalb der Gärten oder auf den Grenzen zwischen den Gärten ergeben würden. Die Anlage von Sickermulden wird daher wegen der langen Entleerungszeiten und den topografischen Schwierigkeiten ausdrücklich nicht empfohlen.

Ebenso würden Rigolen wegen der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Schluffs zu große Flächen beanspruchen. Eine Gartennutzung wäre auch in Bezug auf eine Bepflanzung der Gartenflächen deutlich eingeschränkt. Daher sollte auch auf eine Rigolenversickerung verzichtet werden.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Schachtversickerung eine geeignete Maßnahme darstellt, die Regenwässer der privaten Grundstücke schadlos vor Ort zu versickern. Wegen des Geländegefälles der jeweils unterliegenden Wohnbebauung wird empfohlen, die Schächte für die Aufnahme eines 20-jährigen Regenereignisses auszulegen. Die einzelnen Schächte auf den Grundstücken müssen auf der Grundlage der tatsächlich angeschlossenen undurchlässigen Flächen unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse bemessen werden. Durch eine gutachterliche Abnahme kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Schachttiefen erreicht werden.

Aufgrund rechtlicher Vorgaben muss die jeweilige Schachtversickerungsanlage den Nachweis eines 5-jährigen Regenereignisses erfüllen. Wegen des rechtlichen Erfordernisses, einen Überflutungsnachweis für das gesamte Baugebiet zu führen, ist darüber hinaus gutachterlich nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines 20-jährigen Regenereignisses vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten wird und angrenzende Grundstücke dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies kann über entsprechend große Reserveflächen (z. B. Aufwallung, Mulden) bzw. über eine Erweiterung der Schachtversickerungsanlage erfolgen.

Da ein Anschluss von Stellplatz- und Hofflächen sowie deren Zufahrten an die einzelnen Schachtversickerungsanlagen nur in Ausnahmefällen (die hier nicht zutreffen) möglich ist, müssen diese Flächen mit einem versickerungsfähigen Material hergestellt werden.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Klima und Luft

Durch den Bebauungsplan verschiebt sich der vorhandene Ausgleichsraum (Parkklima) zum Lastraum (Stadttrandklima). Die Auswirkungen auf das Mikroklima sind erheblich. Es ist jedoch nicht von größeren Auswirkungen auf das lokale Umfeld auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Auch über die Luftschadstoffberechnungen (Ampelkarten, Internet-Screening) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Das Plangebiet ist kein Belastungsschwerpunkt.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich bzw. Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 855 - Kemnader Straße / Surkenstraße - sind in der Vergangenheit die verbindlichen Bebauungspläne Nr. 171 aus dem Jahr 1968 und 176 I aus dem Jahr 1971 aufgestellt worden.

In der Umgebung befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne: direkt im Westen der Bebauungsplan Nr. 173 aus dem Jahr 1967, im Norden der Bebauungsplan Nr. 285 aus dem Jahr 1975, im Osten der Bebauungsplan Nr. 169 I aus dem Jahr 1972 und im Süden der Bebauungsplan Nr. 176 II aus dem Jahr 1973.

3.3 Historische Entwicklung

Der unbebaute Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 855 liegt innerhalb des großräumig angelegten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 176 I aus dem Jahr 1971. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 176 I sahen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 überwiegend Hausgärten der östlich und westlich festgesetzten Wohngebiete vor. Mittels der Festsetzung Hausgärten sollten Flächen für den Ausbau der L 551 n Königsallee (Tunnel Stiepel - Anbindung an die BAB 43, Anschlussstelle Witten - Herbede) freigehalten werden. Der Bau der Straße kann in der ursprünglich angedachten Form nicht mehr erfolgen, da bereits Wohngebäude auf den Flächen der geplanten Straße errichtet wurden.

Der südliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171 aus dem Jahr 1968. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 sahen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 überwiegend Grünflächen - Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft, Vorgarten (Bauland) - vor. Diese Festsetzungen sollen aufgehoben werden.

Im Jahr 1994 wurde für einen großen Bereich des Stadtteils Stiepel der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 685 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 685 sah für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 ein Wohngebiet, eine Fläche für einen Kindergarten und die notwendigen Verkehrsflächen vor, konnte jedoch wegen der Größe des gesamten Plangebietes und der Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer keine Rechtskraft erlangen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die Kemnader Straße (L 551).

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in nördlicher Richtung über die Königsallee Richtung Bochum-Zentrum und Richtung Essen - Dortmund, nach Süden Richtung Hattingen und Witten zur Anschlussstelle Witten-Herbede (BAB 43).

Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche Straßen- bzw. das überörtliche Fernstraßennetz angebunden.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Linien NE 4, CE 31 und 356 mit der Haltestelle „Ministerstraße“, über die Linie 349 mit der Haltestelle „Haarstraße“ und über die Linie 370 mit der Haltestelle „Leithmannswiese“ nach Bochum Mitte und Hattingen Mitte angebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung des Plangebiets

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden.

Entwässerung des Plangebiets

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss gemäß der Bestimmungen der §§ 50 und 51 a Landeswassergesetz (LWG) in der derzeit gültigen Fassung vom 11. Mai 2005 ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Der Verschmutzungsgrad des Abwassers, die Untergrund- und Grundwasserhältnisse, die Nähe zu Oberflächengewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des „Wohls der Allgemeinheit“ möglich ist. Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Dies kann auch durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Sundern-Stiepel. Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung (08.02.1993) ist nur eine Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zulässig sowie von Straßenabwasser, wenn die „Richtlinien für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)“ eingehalten werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den Kanal in der Surkenstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Regenwässer können auf den Privatgrundstücken versickert werden.

Das Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird einem Stauraumkanal zugeführt und gedrosselt in den Schmutzwasserkanal der Surkenstraße abgeleitet.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum (ca. 69 %), des Landes Nordrhein-Westfalen (ca. 6 %) sowie in Privateigentum (ca. 25 %). Zur Neuregelung der Grundstücksverhältnisse wird parallel zum Bebauungsplan ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen-Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal-Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die in § 21 LEPro genannte Förderung der städtebaulichen Entwicklung, durch Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung und den Schutz des Freiraums durch Innenentwicklung.

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Mai 2010 vom Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen abgelöst.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist als integraler Bestandteil des Regionalplanes aufzustellen; er baut auf dessen Grundkonzeption und Leitidee auf und übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Im RFNP ist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 wird als gemischte Bauflächen/ Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind damit aus dem RFNP als entwickelt anzusehen.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Masterplan Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum“ als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und 2006 fertig gestellt. Dessen Ziele haben zum Inhalt, auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schieflage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30 % des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach einem Entwurf für eine aktuelle Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definiert für den Stadtbezirk Bochum-Süd neben dem Stadtteilzentrum „Stiepel“ unter anderem die Stadtteilzentren „Weitmar Mark“, „Brenschede“ und das Stadtbezirkszentrum „Querenburg“. Das Stadtteilzentrum Stiepel zieht sich zwischen den Einmündungen Ministerstraße und Haarholzerstraße entlang der Kernnader Straße. Teile des südlichen Geltungsbereiches an der Kernnader Straße sind in diesen Zentrumsbereich eingebunden.

Zusammenfassend kann die Nahversorgung somit als sehr gut bezeichnet werden.

Wohnbauliche Nutzung

Die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung entspricht den Zielen der Stadt Bochum zur Innenentwicklung Stiepels. Es ist das Ziel der Stadt Bochum, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. einen Wanderungsüberschuss zu erzielen. Dies entspricht auch den Gegebenheiten eines stark differenzierten Wohnungsmarktes.

In Bochum besteht trotz eines Bevölkerungsrückgangs weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für die Stadt Bochum stellt sich daher die Frage, ob und wie sie diese Nachfrage befriedigen und somit gerade junge Familien in Bochum halten kann. Insbesondere "leben" solche Lagen, wie hier geplant, durch die Nachfrage aus dem Stadtteil selbst. Die Planung bietet somit insbesondere die Möglichkeit der Bewohner Stiepels, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen.

Eine Nachverdichtung bzw. Folgenutzung bereits in Anspruch genommener Bereiche ist einer Bebauung bisher im Außenbereich liegender Flächen vorzuziehen und entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des rechtsgültigen Landschaftsplans Bochum Mitte / Ost.

Besondere Festsetzungen wie z. B. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Aufforstungsmaßnahmen, Renaturierung von Bachläufen oder Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

4.4.2 Wasserschutzgebiet „Sundern-Stiepel“ - Wasserschutzzone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 grenzt mit der südlichen Plangebietsgrenze an die Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“, das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzone III A. Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung (08.02.1993) ist nur eine Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zulässig sowie von Straßenabwasser, wenn die „Richtlinien für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungs-gebieten (RiStWag)“ eingehalten werden.

4.4.3 Strategische Umweltplanung

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil eines großräumigen stadtoökologisches Sollgebietes dargestellt. Dieses Gebiet ist durch locker bebaute Siedlungsbereiche gekennzeichnet. Stadtoökologische Sollgebiete sollen behutsam unter Berücksichtigung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von rund 50 % entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich einer Stadtpulsleitbahn Typ III. Innerhalb der Leitbahn sollen die lockeren Siedlungsbereiche erhalten und kleinräumig aufgewertet werden.

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind die derzeit nicht beanspruchten Bodenflächen sind zum Teil als schutzwürdige Böden mit einem hohen Grad der Schutzwürdigkeit (Gemäß Umweltbericht zum RFNP) gekennzeichnet. Für einen Teil der Fläche sind keine Flächeninformationen angegeben. Der Mindestversiegelungsgrad ist mit 0-40 % angegeben.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet von folgenden Stadtbiootypen gekennzeichnet: Grünland, Gebüsche, kurzlebige Ruderalflure und Wohnbebauung.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Mensch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einflussbereich der Kernader Straße, die einen Lärmschwerpunkt darstellt.

Der Bereich ist teils als klimaökologischer Lastraum -Parkklima, Vorstadtklima, Stadtrandklima-, teils als klimaökologischer Ausgleichsraum – Gewässerklima, Freilandklima, Waldklima, Haldenklima (begrünt) - ausgewiesen.

Die Flächennutzung im regionalen und kommunalen Verband ist überwiegend als allgemeiner Freiraum-, Agrar- und Waldbereich gekennzeichnet.

5. Begründung der Planungsziele

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 Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung (Punkt 2) vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betreiben.

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

Belange des Verkehrs

Das Erschließungskonzept sieht einen verkehrlichen Anschluss an die Kernader Straße vor. Mit der Entwicklung des Plangebietes geht aber ein nur geringer Belastungszuwachs der Kernader Straße einher, da das im Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen durch die neuen Einwohner in Bezug auf die heutigen Verkehrszahlen der Kernader Straße nahezu zu vernachlässigen ist.

Aufgrund der Anbindung einer nur geringen Anzahl von Wohneinheiten ist eine zusätzliche Anbindung an die Kernader Straße über die nördlich angrenzende Privatstraße zum Zwecke einer Verkehrsverteilung nicht erforderlich.

Mögliche Erschließungsvarianten wurden mit den Fachämtern im Sinne der Abwägung abgestimmt. Negative Auswirkungen wurden nicht abgeleitet.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebiets können angesichts des überschaubaren Bauvolumens als gering angesehen werden. Geht man von den geplanten 25 Wohneinheiten der städtebaulichen Konzeption aus, kann mit einer Gesamtbelastung von ca. 160 PKW-Fahrten pro Tag gerechnet werden. Die Verkehrsbewegungen sind ausschließlich gebietsbezogener Ziel- und Quellverkehr. Für die angrenzenden Grundstücke sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Selbst wenn sich diese Anzahl durch die Berücksichtigung der Errichtung von Doppelhäusern in einem Teilbereich oder die Erstellung einer 2. Wohneinheit in Gebäuden theoretisch erhöhen würde, wären die Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit weiterhin gewahrt. Bei einer theoretischen Annahme von 75 Wohneinheiten im Plangebiet würden nach den einschlägigen Berechnungs-

modalitäten auch nur bis zu 250 PKW-Fahrten pro Tag entstehen. Die Kemnader Straße ist als Landesstraße derzeit mit ca. 11.500 Kfz/Tag belastet (Stadt Bochum, Stand Mai 2011). Die Kapazitätsgrenze liegt bei ca. 1.400 - 2.200 Kfz/h. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde beträgt ca. 1.200 Kfz/h und kann ohne Probleme die zusätzlichen Fahrzeuge aus dem Wohngebiet aufnehmen. Ein Anstieg der Verkehrsbelastung um ca. 160, selbst 250 Fahrzeuge am Tag ist nicht relevant für den Verkehrsfluss. Die Kemnader Straße kann theoretisch - ohne dass es zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität kommt - ca. 200 Kfz pro Stunde mehr aufnehmen als bislang. Dies ist im Vergleich annähernd der Wert, welcher an einem Tag insgesamt im Plangebiet entsteht.

Der Einmündungsbereich mit der Kemnader Straße ist so geplant, dass nur ein Baum der vorhandenen Linden-Reihe an der Kemnader Straße entfallen muss. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Kemnader Straße sind die erforderlichen Sichtachsen im Einmündungsbereich hinreichend berücksichtigt. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h ist in der Innerortslage an der Kemnader Straße bereits heute vorhanden. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes wird diese 30 km/h-Zone bis zur Kemnader Straße Nr. 287 ausgeweitet.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen jeder Wohneinheit im Plangebiet 2 private Stellplätze zugeordnet werden. Die Größe der Grundstücke bietet hierzu vielfältige Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Straßenraum entstehen gemäß dem vorliegenden Erschließungsentwurf 11 öffentliche Parkplätze. Damit wird den Anforderungen an einen Anteil von 25 % öffentlicher Stellplätze bezogen auf die entstehenden Wohneinheiten Rechnung getragen. Damit ist eine komfortable Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Parkplätzen sichergestellt. Eine Inanspruchnahme zusätzlichen Parkraumes außerhalb des Plangebietes ist nicht zu befürchten. Eine Verschlechterung der Parkraumsituation im Umfeld ist aus der städtebaulichen Planung nicht ableitbar.

Belange des Stadtteilzentrums Stiepel

Unter Berücksichtigung des städtischen Planungszieles, im Plangebiet ein neues familiengerechtes und zentrumsnahes Wohnquartier zu entwickeln, wird entgegen früherer Planungsabsichten die Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage für das geplante Stadtteilzentrum nicht weiterverfolgt. Hierfür sind folgende Punkte ausschlaggebend:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Einmündungsbereich der Planstraße mit der Kemnader Straße.
- Erhöhtes Konflikt- und Gefährdungspotential durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Planstraße in Bezug auf die geplante Wohnnutzung und die Kindertagesstätte.
- Erhöhte Lärmbelastung des neuen Wohnbereiches und der rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung an der Surkenstraße.
- Die Umsetzung des neuen Geschäftskomplexes im Bereich südlich gegenüber dem Plangebiet an der Kemnader Straße berücksichtigt darüber hinaus Stellplätze für Kunden und Besucher.

Belange der Wohnraumversorgung

Mit der Festsetzung von Einfamilienhäusern in Verbindung mit der Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ergeben sich für künftige Bauherren auch Möglichkeiten zum Bau von Mehrgenerationenhäusern. Dies wird insbesondere durch die städtische Zielsetzung, großzügige Grundstücke mit entsprechender Ausnutzbarkeit (BGF) anzubieten, unterstützt.

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über eine 6,0 bzw. 6,5 Meter breite Stichstraße ausgehend von der Kemnader Straße erschlossen. Hierzu steht eine breite Baulücke zwischen den Häusern Kemnader Straße 291 b und 295 zur Verfügung. Neben der Erschließung erfolgt hier straßenbegleitend auf der Südseite die Schließung dieser Baulücke mit einer Reihenhausgruppe. Nördlich der Einmündung wird ebenfalls Baurecht zur abschließenden Ergänzung der bestehenden Reihenhausgruppe geschaffen. Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich über die Planstraße anfahrbar.

Im Inneren des Plangebietes sind Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser östlich und westlich der zentralen Erschließungsachse vorgesehen. Die Grundstückstiefen betragen ca. 33 m. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 17 m ergeben sich Grundstücksgrößen von rund 560 m² für freistehende Einfamilienhäuser, bei Doppelhaushälften und einer Grundstücksbreite von 10 m Grundstücksgrößen von ca. 330 m². Entsprechend den Festsetzungen zur Gliederung im Plangebiet könnten beispielweise 20 freistehende Einfamilienhäuser und 5 Reiheneigenheime (an der Kemnader Straße) entwickelt werden. Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen sollen sich an der Bebauung der Umgebung orientieren. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Aufgrund der gewählten aufgelockerten Baustruktur kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form einer Garage oder Carport, mit vorgelagerten Stellplätzen, im Bauwisch. Die privaten Stellplätze der Neubebauung an der Kemnader Straße sind im rückwärtigen Bereich, im Anschluss an die privaten Freiflächen (Gärten), vorgesehen.

Zusätzlich können im Straßenraum ca. 11 öffentliche Parkplätze für Besucher angelegt werden. Die Anliegerstraße soll entsprechend der Aufenthaltsfunktion „Verkehrsberuhigter Bereich“ als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Im Norden endet die Verkehrsfläche in einem Platz, der eine Wendemöglichkeit für PKW und Müllfahrzeuge bietet (r = 8,0 m). Eine Baumpflanzung (Pflanzinsel) innerhalb der Wendeanlage ist nicht beabsichtigt, der Durchmesser der Wendeanlage ist für die Berücksichtigung einer Pflanzinsel nicht ausreichend dimensioniert.

Von der Wendeanlage führt eine öffentliche Wegeverbindung weiter Richtung Norden bis zu einer angrenzenden vorhandenen privaten Anliegerstraße. In Richtung Süden ist ebenfalls eine öffentliche Wegeverbindung von der Planstraße über die Zuwegung des Kindergartens bis zur Kemnader Straße vorgesehen. So ist eine Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Auch der kurze fußläufige Anschluss an das Nahversorgungszentrum Stiepel kann so sichergestellt werden.

Die Kindertagesstätte im Plangebiet erhält im Zuge der Planung eine Erweiterungsfläche zur Vergrößerung des heute knapp bemessenen Außenbereichs (Spielfläche).

Energetische Versorgung

Ein Fernwärmenetz steht in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung. Die Errichtung eines solchen Fernwärmenetzes ist auch kurzfristig nicht beabsichtigt. Das Plangebiet soll zur Warmwasseraufbereitung und Gebäudebeheizung an das vorhandene Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerks mit Nahwärmenetz ist unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit nicht beabsichtigt.

7. Planinhalt**7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 2), Reine Wohngebiete (WR 1 - 2), und Mischgebiet (MI) fest. Die Festsetzungen entsprechen der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem sind die Festsetzungen konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich als Gemischte Baufläche darstellt.

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„In den reinen Wohngebieten (WR 1 - WR 2) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht zulässig.“

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der introvertierten Lage werden die rückwärtigen Baugebiete im Planbereich als Reine Wohngebiete festgesetzt. Gegenüber der WA-Nutzung an der Kernader Straße sind hier neben Wohngebäuden keine weiteren Nutzungen erwünscht, da diese die Wohnruhe stören können und auch unerwünschte Fremdverkehre anziehen können, für die der auf das notwendige Maß reduzierte Straßenquerschnitt der Planstraße nicht ausgelegt ist. Dementsprechend werden die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 2) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig.“

In den Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sollen nur die Nutzungsarten zulässig sein, die dem Charakter der Umgebung entsprechen und aufgrund der Größe der Baugebiete möglich und verträglich sind. Dementsprechend werden zum Einen „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ ausgeschlossen. Die Beschränkung dient der Entwicklung und Stärkung des direkt angrenzenden Stadtteilzentrums Stiepel mit allen für die Nahversorgung erforderlichen Geschäften.

Zum anderen sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund Ihres Störgrades, ihres Flächenbedarfes und ihrer Verkehrserzeugung im Bereich des Allgemeinen Wohngbietes nicht sinnvoll untergebracht werden können.

Zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie als Ausnahme

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 - Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes“ nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen.

Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes“ nicht zulässig.“

Im südlichen Bereich an der Kemnader Straße befindet sich ein gemischt genutztes Objekt mit Wohnen im Obergeschoss und einer neu eingerichteten Bad-/Sanitär-Ausstellung im Erdgeschoss. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befinden sich Wohnnutzungen in einem Anbau. Aufgrund der Randlage am Stiepeler Zentrum und der durchmischten Nachbarnutzungen soll diese Nutzung grundsätzlich bestätigt werden und entwicklungsfähig sein. Gleichwohl soll dafür Sorge getragen werden, dass unerwünschte, zentrenschädigende, und die Umgebung störende sonstige Nutzungen nicht etabliert werden können (vgl. Punkt 2, Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung).

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Die Festsetzungen stellen insbesondere sicher, dass im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind. Damit wird eine städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-down-Effekt) vermieden: Bei Genehmigung von Einrichtungen mit sexuellen Darbietungen und Dienstleistungen besteht die Gefahr, dass dies zu einer eingeleiteten Sogwirkung auf weitere Betriebe führen kann, die für den Standort eines Stadtteilzentrums zu Ansehensverlusten führt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Entsprechend der gliedernden Abstufung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auch eine Gliederung des Plangebietes nach der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete an der Kemnader Straße werden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 und 0,8 festgesetzt, um hier im Sinne einer Straßenraumeinfassung eine entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen.

Für die Reinen Wohngebiete im Inneren des Plangebietes werden eine reduzierte GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 (nur WR 1) festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen hier Wohngebäude auf großzügigen Gartengrundstücken entwickelt werden. Die gegenüber den randlichen Baugebieten an der Kemnader Straße reduzierten Werte folgen dieser Zielsetzung. Im WR 2 erübrigt sich eine Festsetzung der GFZ, da hier nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist.

Für das Mischgebiet an der Kemnader Straße erfolgt die Festsetzung einer GRZ/GFZ von 0,6/1,2 im Sinne einer ortsüblichen Bauweise. Damit kann eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung sichergestellt werden.

Alle Werte GRZ/GFZ liegen innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten zulässigen Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete und entsprechen der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Vollgeschosse

Entsprechend der vorherrschenden Umgebung des Plangebietes wird für die Wohngebiete WA 1-2 und WR 1 eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Lediglich im WR 2 wird eine maximal eingeschossige Bauweise definiert. Diese Festsetzung orientiert sich an der Nachbarbebauung der Surkenstraße. Die Beschränkung der Geschosse erfolgt, um für die topografisch tiefer liegenden, eingeschossigen Wohnhäuser und deren Gärten im Nordosten des WR 2 an der Surkenstraße Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen weitestgehend auszuschließen.

Im Mischgebiet erfolgt eine abgestufte Festsetzung der Vollgeschosse, um den Belangen der künftigen Wohnbebauung des WR 2, das nördlich an das Mischgebiet angrenzt, in gleicher Weise Rechnung zu tragen.

Für die Hauptgebäudenutzung wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt um hier an der Kemnader Straße im Bereich des Stadtteilzentrums eine höhere Ausnutzung ermöglichen zu können. Im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung ist die mögliche dreigeschossige Nutzung verträglich.

Analog dazu erfolgt auch eine Staffelung für die Nutzungen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (vgl. Kap. 7.1.8)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung von Gebäuden soll angesichts des geneigten Geländes mit Hilfe der Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt werden. Um eine unerwünschte Überhöhung der Gebäude zu vermeiden, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhen in den Wohngebieten begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der festgesetzten Geschossigkeit und definieren so Obergrenzen für übliche Wohnbebauungen in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise.

Im WA 1 definiert sich die Gebäudehöhe durch Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Nachbargebäudes, um hier eine harmonische Höhenentwicklung der Reihenhauszeile insgesamt sicherstellen zu können.

Im weniger sensiblen Bereich an der südlichen Kemnader Straße erübrigt sich die Höhenbegrenzung für das hier festgesetzte Mischgebiet. Dort sind durch die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Geschossigkeit und den überbaubaren Grundstücksflächen (s. u.) hinreichende Beschränkungen zum Volumen der baulichen Anlagen gegeben.

Die Höhenregelungen dienen der Integration in das Orts- und Landschaftsbild und in das bauliche Umfeld. Darüber hinaus dienen die Höhenbeschränkungen dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander zu minimieren, um eine ausreichende Besonnung für solarenergetische Nutzungen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzungen zur Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen:

„1. Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudewand mit der äußersten Dachhaut.

2. Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche und dem obersten Gebäudeabschluss (Dachfirst).

3. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- bzw. Firsthöhe der Baugebiete WA 2 und WR 1 - WR 2 ist die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des jeweiligen Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Ergeben sich bei z. B. bei Eckgrundstücken mehrere Schnittpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie, ist die gemittelte Höhe zwischen den höchst- und tiefstgelegenen Schnittpunkten anzusetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ergibt sich die maßgebliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der tatsächlichen Höhenlage der ausgebauten Kemnader Straße (Gehwegoberkante).

In den reinen Wohngebieten WR 1 - WR 2 ergibt sich die maßgebliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der im Höhenplan festgesetzten Straßengradiente der Planstraße. Das Quergefälle der Straße bleibt unberücksichtigt.

4. Im allgemeinen Baugebiet WA 1 ist an die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Nachbargebäudes Kemnader Straße 291b anzuschließen.

5. Von der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche kann in der Bauausführung um max. 0,50 m abgewichen werden.

6. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

7. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche - Planstraße (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Die künftige Höhenlage der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße wird durch die Straßengradiente im Höhenplan bestimmt.“

7.1.3 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

In den Baugebieten WA 1-2 sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der vorhandenen Reihenhausbebauung in der Nachbarschaft folgend (Kemnader Str. 291, 291a, 291b) nur Hausgruppen zulässig.

Im Inneren des Plangebietes erfolgt wie bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine Feingliederung. Im WR 1 erfolgt die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Hier ist aufgrund der Zuordnung zum Bestand an der Kemnader Straße eine höhere Verdichtung möglich als im WR 2, wo die aufgelockerte Bebauung an der Surkenstraße als Maßstab für die Festsetzung von Einzelhäusern herangezogen wird.

Entsprechend des städtebaulichen Ziels einer weitgehend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wird für die Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind in diesem Bereich ortsfremd und unerwünscht. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein aufgelockertes und kleinteiliges Wohnquartier für Einfamilienhäuser zu entwickeln, gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bauweise kann hierdurch eine Entwicklung gemäß der städtebaulich-räumlichen Zielsetzung gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich die Baugrenze an der vorhandenen Bebauung anhand der straßen- und gartenseitigen Bauflucht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird im Sinne der beabsichtigten Straßenrandbebauung ein 14 m tiefes Baufenster festgesetzt.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden im Sinne der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung 15 m tiefe Baufenster festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon gilt für den Bereich der Wendeanlage. Die Baufenstertiefe wird zum Schutz der

vorhandenen Nachbarbebauung auf 11 m reduziert. Im Bereich der großzügigeren Grundstücksfläche zwischen der nördlichen privaten Erschließungsstraße und der Wendeanlage beträgt die Tiefe des Baufensters 16 m.

Die Baufenster besitzen in der Regel 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Lediglich im Bereich der Wendeanlage und im Bereich der vorhandenen Reihenhausbebauung Kemnader Straße 291 - 291 b rücken die Baufenster näher an die öffentliche Verkehrsfläche heran.

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.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. Kap. 7.1.8) orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche an der vorderen und rückwärtigen Gebäudekante der bestehenden Bebauungen.

Im Mischgebiet an der Kemnader Straße ermöglicht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine höhere bauliche Ausnutzung, als dies heute gegeben ist. Damit ergeben sich Spielräume für eine mögliche künftige Weiterentwicklung in zentraler Lage des Ortszentrums.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Schränken und anderen Einhausungen für Abfallbehälter in den im Plan festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig.“

Innerhalb des Plangebietes sind in den festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten aus stadtgestalterischer Sicht und zugunsten eines klar gegliederten Straßenraumes in den Vorgärten keine Nebenanlagen zulässig. Eine Ausnahme bilden erforderliche Einhausungen für Abfallbehälter. Zur Klarstellung der räumlichen Zulässigkeit erfolgt eine zeichnerische Festsetzung (Schraffur) der Vorgartenzone.

Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig.“

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Bei der Konzeption des Gebiets ist von zwei Stellplätzen je Wohn-

gebäude ausgegangen worden, z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Zufahrtbereich vor der Garage.

Daher wird klarstellend festgesetzt, dass weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig sind. Weitere Garagen und Stellplätze außerhalb dieser definierten Bereiche sind zum Schutz der privaten Gartenbereiche nicht zulässig. Ebenso sollen auch Vorgärten vor übermäßigen Versiegelungen durch Stellplatzanlagen geschützt werden.

Garagen und Carports sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit ihrer Längsseite mit einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m zu errichten, um die Anpflanzung einer Hecke als gestalterische Abgrenzung zum öffentlichen Bereich zu ermöglichen.

7.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der Förderung des Eigenheimbaus den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes. Eine darüber hinausreichende, erhöhte Anzahl von Wohnungen, z. B. im Geschosswohnungsbau ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der geplanten Erschließung und des öffentlichen Parkraumes führen würde. Gleichwohl sollen aber auch im Rahmen des Eigenheimbaus z. B. Einliegerwohnungen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können, sofern ein entsprechender Stellplatznachweis auf den jeweiligen Einzelgrundstücken erbracht werden kann.

In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind demzufolge maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig.

7.1.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325.1 StVO) festgesetzt. Die Festsetzung dieser verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld. Innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs müssen Fahrzeugführer mit Schrittgeschwindigkeit fahren und dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen Fahrzeugführer warten. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. Der Verkehrsberuhigte Bereich ist eine Mischverkehrsfläche eigener Art und besitzt keine Fahrbahn oder Gehweg - gewünscht ist ein friedliches, verkehrssicheres Nebeneinander.

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Kemnader Straße erfolgt über einen 6,0 m breiten Stich. Dieser wird im rechten Winkel nach Norden zwischen den Gebäudezeilen in einer Breite von 6,50 m weitergeführt.

Der festgesetzte Straßenquerschnitt von 6,50 m ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau mit alternierend angeordneten öffentlichen Parkständen.

Der Erschließungsstich mündet in einem Wendeplatz mit einem Radius von 8 m als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

An den Wendeplatz schließt eine 3,5 m breite fußläufige Wegeverbindung zur nördlich gelegenen privaten Anliegerstraße an. Die Fläche wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im südlichen Geltungsbereich wird die bestehende fußläufige Wegeverbindung und Zufahrt entlang des Kindergartens zum Stadtteilzentrum an der Kemnader Straße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage und der Umfang von Baumanpflanzungen sowie die Gestaltung und die Anordnung der öffentlichen Stellplätze bleiben der weiterführenden Straßenausbauplanung überlassen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der östlichen Kemnader Straße erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-2 ein Ein- und Ausfahrtsverbot zwischen den privaten Grundstücksflächen und der Kemnader Straße. Garagen und Stellplätze sind über die Planstraße im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke anzufahren.

Die Festsetzung erfolgt im Sinne der Sicherung des Verkehrsflusses auf der Kemnader Straße, der durch zusätzliche private Grundstückszufahrten nachhaltig gestört würde. Gleichzeitig sichert die Festsetzung den Erhalt der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und der Baumstandorte an der Kemnader Straße.

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

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts zugunsten der Stadt Bochum sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen nur Fertiggaragen zulässig. Die Flächen müssen zum Unterhalt oder zur Neuverlegung der Leitungen zugänglich sein.“

Im nordöstlichen Planbereich, ausgehend von der Wendeanlage zur Surkenstraße, ist es zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erforderlich, die geplante Leitungstrasse sowie deren Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum zu sichern. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der jeweilig bezeichneten Institutionen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig. Im Bereich des Leitungsrechtes sind Überbauungen abweichend in Form von Fertiggaragen zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Leitungsträger die betrieblichen Erfordernisse gewahrt bleiben. In der Regel gefährden leichte Bauten die Betriebssicherheit von in ausreichender Tiefe liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht.

Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Flächen zum Unterhalt oder zur Neuverlegung der Leitungen zugänglich sein müssen.

7.1.8 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Süden des Plangebietes befinden sich an der Kernader Straße eine städtische Musikschule und im rückwärtigen Bereich ein konfessioneller Kindergarten mit nördlich angrenzendem Freibereich. Parkplätze für beide Nutzungen sind über eine Zufahrt ebenfalls von der Kernader Straße aus erreichbar. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Die Flächen werden insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Nördlich angrenzend wird ein Bereich bis zur geplanten Erschließungsstraße des Wohnquartiers in diese Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Hier entstehen Erweiterungsflächen für den heute knapp bemessenen Freibereich des Kindergartens.

7.1.9 Pflanzbindungen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Straßenraumbegrünung

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

„Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen. Die Straßenbäume sind in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 30 - 35 cm zu pflanzen.

Die Baumscheibe darf ein lichtetes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.“

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, im Bereich der Parkplätze, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 7 Straßenbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind zum Zweck der Straßenraumgestaltung und der Parkplatzeingrünung vorzunehmen und dienen auch der Verbesserung der kleinklimatischen Situation. Die Pflanzmaßnahme ist Teil der ausgleichenden Baumpflanzungen nach Baumschutzsatzung.

Der Pflanzung innerhalb des Straßenraumes und der Parkplätze kommt eine raumgliedernde und identifikationsbildende Funktion für das Orts- und Straßenbild zu, wie dies auch im Bereich der umgebenden öffentlichen Straßen festzustellen ist. Dazu mindert die Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen das ungünstige Abstrahlverhalten solcher Flächen sowie ein starkes Aufheizen von PKW-Innenräumen.

7.1.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund

werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus. Nicht nur aus der Nähe vom Wohnweg sondern auch aus weiter Entfernung und besonders im geneigten Gelände sind Dächer gut sichtbar und prägen den Ortscharakter. Da in diesem Baugebiet ein hochwertiges und harmonisches Gesamtbild verwirklicht werden soll, sind im Bebauungsplan einige Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, eine geordnete und aufeinander abgestimmte Dachlandschaft der Hauptbaukörper zu erhalten.

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, wird für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen die ortsübliche und in der näheren Umgebung bereits vorhandene Dachform - Satteldach - zugelassen. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40°, zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Allgemeine Wohngebiet WA 1, hier orientiert sich die festgesetzte Dachneigung von 30° anhand der Dachneigung der vorhandenen Bebauung. Die Dächer der Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- Hauptfirstrichtung

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsfläche folgt der Bebauungsplan der traufständigen Gebäudeausrichtung in der Umgebung und stellt ein harmonisches Gesamt-Erscheinungsbild des neuen Quartiers sicher.

- Dächer

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Satteldächer sind mit dunkelrot-bräunlichen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.“

Die Vorgaben zur Material- und Farbwahl der Dächer folgen dem typischen Gestaltungsgrundsätzen der ortsüblichen Bebauung in der Umgebung. Die Festsetzung dient dazu, extreme Gestaltungselemente, die keinen Bezug zur Umgebung aufnehmen und daher unerwünscht sind, zu verhindern.

- Dachneigungen

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen) wirkt die Festsetzung der Dachneigung der Hauptbaukörper in Bezug auf einzelne Dachformen einer übermäßigen Entwicklung der Baumasse im räumlichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers entgegen. Für Garagendächer sind Vorgaben entbehrlich, da von ihnen keine räumlichen Wirkungen wie von den Hauptgebäuden ausgehen.

- Dachaufbauten

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 50 % der Trauflänge/Firstlänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Trauflänge/Firstlänge gerechnet. Die vorgenannten Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeaußenwänden einhalten. Unterhalb der vorgenannten Bauteile muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,0 m ab Traufe betragen.“

Um den optischen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses im Dachgeschoss bei geneigten Dächern zu vermeiden, sind Dachaufbauten (Gauben) nur eingeschränkt zulässig.

- Einhausung von Abfallbehältern

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.“

Zur Vermeidung optischer Missstände in öffentlich einsehbaren Bereichen sind Abfallbehälter abzapflanzen oder baulich einzuhausen.

- Vorgärten

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„Mindestens 50 % der im Plan festgesetzten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.“

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wesentliche Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Insofern sollten diese Flächen zumindest anteilig begrünt werden.

- Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

„1. Einfriedungen der im Plan festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.“

2. Einfriedungen im Bereich der Wendeanlage der Planstraße sind nur in einem Abstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig (Überhangstreifen Wendebereich).“

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenflächen sind zwecks Aufwertung der Verkehrsflächen und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

7.1.11 Immissionen

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit z. B. --III-- gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Schalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V; Dezember 2006.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum) erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

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

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung konkreter Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.“

Zur Abschätzung möglicher Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet und die dort entstehende Wohnnutzung wirken, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Kemnader Straße und Surkenstraße sowie der geplanten inneren Erschließungsstraße prognostiziert und beurteilt wurden. (Bebauungsplan Nr. 855 „Kemnader Straße / Surkenstraße“ in Bochum - öffentlicher Straßenverkehrslärm, Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abt. Verkehrsplanung, Mai 2010).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Außenwohnbereiche

Der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag für reine Wohngebietsnutzung wird innerhalb des Plangebietes überwiegend eingehalten bzw. unterschritten.

Grund hierfür ist die Lage der WR-Nutzung im Innenbereich des Bebauungsplangebietes sowie die vorhandene Bebauung an der Kemnader Straße und der Surkenstraße die eine Abschirmung gegenüber dem vorhandenen Straßenverkehrslärm bewirkt. Nur in den westlichen und östlichen Randbereichen der WR-Nutzung kommt es zu leichten Überschreitungen des Orientierungswertes.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ergab die Berechnung im Bereich der geplanten Erschließung an der Kemnader Straße sowie dem südlichen Rand des Plangebietes (Haus Nr. 307 - 311). Hier grenzt das Plangebiet jeweils direkt an den Straßenraum der Kemnader Straße. Betroffen sind von der Überschreitung im Bereich der geplanten Gebäude an der Kemnader Straße, jedoch nur die der Straße zugewandten Flächen, während in den straßenabgewandten Grundstücksflächen (Gärten, Terrassen) der Orientierungswert unterschritten wird. Auch am südlichen Rand des Plangebietes sind nur die Grundstücksbereiche zwischen Gebäude und Straßenraum betroffen.

Wohnbebauung

Am Tag ergeben sich Überschreitungen des maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswertes an zahlreichen Gebäudefassaden der geplanten Gebäude. Hier wird der schalltechnische Orientierungswert für WR-Gebiete um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes beträgt an den Fassaden in den Obergeschossen parallel zur Kemnader Straße bis zu 10 dB(A).

Für den Nachtzeitraum ergab die Berechnung ebenfalls eine Überschreitung des Orientierungswertes an fast allen Gebäudefassaden in den Obergeschossen. An den geplanten Wohngebäuden an der Kemnader Straße beträgt die Überschreitung je nach Lage der Fassade bis zu 12 dB(A).

An den Gebäuden im Inneren des Plangebietes ergab die Berechnung Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) in der Nacht und somit Pegel, die bis zu 7 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert für reine Wohngebiete liegen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche (Terrassen o. ä) gelten. Wie zuvor dargelegt, werden dort die Orientierungswerte überwiegend eingehalten oder nur gering überschritten.

Maßnahmen bei Neuplanungen

Dort wo die berechneten Außenpegel die schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Innenpegel für Wohn- und Schlafräume einzuhalten, da aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmreduzierung der Wohnbebauung nicht umsetzbar sind.

Entsprechend der gutachterlichen Aussagen setzt der Bebauungsplan für ausgewählte Fassadenabschnitte Lärmpegelbereiche III und IV an den Baugrenzen zeichnerisch fest.

Bezüglich der für die übrigen Fassaden im Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche I und II sind bei einer Wohnnutzung keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 zu treffen. Diese sind beim Neubau von Wohngebäuden insbesondere dann erfüllt, wenn die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV) (z. B. Einbau von Wärmeschutzfenster) eingehalten und nachgewiesen sind.

Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern kein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite vorhanden ist.

Mit Hilfe der Gebäudelärmkarten bzw. der Lärmpegelbereiche und der Ergebnistabelle des Gutachtens kann die Grundrissplanung dahingehend optimiert werden, dass gegenüber Lärm empfindliche Räume (Wohn- u. Schlafräume) und insbesondere die Fenster dieser Räume, an die wenig belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindliche Räume (z. B. Bad, Küche, Wintergarten, Treppenhäuser) sollten dagegen an die stärker belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Hierdurch kann der Umfang der passiven Maßnahmen reduziert werden.

vorhandene Bebauung

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der Vorbelastung durch die Kemnader Straße und Surkenstraße kommt es an der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes entlang der Kemnader Straße und Surkenstraße zu keiner wahrnehmbaren Veränderung der Lärmbelastung.

Für die vorhandene Bebauung der südlichen Kemnader Straße ergab die Lärmberechnung Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Entsprechend der gutachterlichen Aussagen setzt der Bebauungsplan für ausgewählte Fassadenabschnitte Lärmpegelbereiche III und IV an den Baugrenzen zeichnerisch fest.

Bei einer Modernisierung, einem Umbau oder der Überplanung der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Fassaden gegenüber Außenlärm, die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der nach DIN 4109 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen.

Neue Erschließungsstraße

Abschließend wurde auch die Lärmbelastung durch die geplante öffentliche Erschließungsstraße berechnet und auf Basis der 16. BImSchV „16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV), 1990 beurteilt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) für eine Wohnbebauung deutlich unterschritten.

Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für die im Gutachten gekennzeichneten Fassaden Lärmpegelbereiche III bzw. IV fest, verbunden mit der Anforderung, dass im Zusammenhang mit Fenstern von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich IV bautechnische Maßnahmen zur ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Aufenthalts- und Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

7.1.12 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a LWG)

Auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen und der Bewertung durch das zuständige Fachamt setzt der Bebauungsplan die erforderlichen Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken fest (vgl. Kap. 3.1 - Derzeitige Situation - Regenwasserversickerung).

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

„Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über Schachtversickerungsanlagen dem Boden zuzuleiten. Die einzelne Schachtversickerungsanlage muss für ein mindestens 5-jähriges Regenereignis dimensioniert werden. Es ist darüber hinaus ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass das Niederschlagswasser bei einem 20-jährigen Regenereignis vollständig auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird und angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Dies kann über entsprechend große Reserveflächen (z. B. Aufwallung, Mulden) bzw. über eine Erweiterung der Schachtversickerungsanlage erfolgen. Die einzelnen Schächte sind auf Grundlage der tatsächlich angeschlossenen Dachflächen unter Berücksichtigung der jeweiligen Untergrundverhältnisse gutachterlich zu bemessen. Stellplatz- und Hofflächen sowie deren Zufahrten müssen mit einem versickerungsfähigen Material hergestellt werden.“

Für die Versickerung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis des 20-jährigen Regenereignisses erfolgt aufgrund der technischen Richtlinien zur Sicherung eines schadlosen Überflutungsnachweises in Neubaugebieten. Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird eine Dimensionierung der Versickerungsschächte für ein 20-jähriges Regenereignis empfohlen. Der Mehraufwand gegenüber der Dimensionierung nach einem 5-jährigen Regenereignis ist verhältnismäßig gering.

7.2 Kennzeichnungen**7.2.1 Bergbau**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Geviertfeldes „Ver. Gibraltar Erbstolln“. Bergwerkseigentümer dieses Bergwerksfeldes ist die RAG AG, Herne.

Ferner wird das Plangebiet von dem auf Eisenstein (Eisenerz) verliehenen Geviertfeldes „Stolberg I“ überdeckt, dessen Bergwerkseigentümer ist die E.ON AG, Düsseldorf, vertreten durch die E.ON AG, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen.

Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Zur konkreten Klärung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse erfolgte eine Einsichtnahme in die abgelegten amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse bei der Bezirksregierung Arnsberg, „Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW“, Dortmund.

Die bergbaulichen Nachwirkungen (Senkungen) aus dem Steinkohle-Tiefbau gelten aufgrund der Stilllegung in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts als abgeschlossen. Hinsichtlich des einwirkungsrelevanten tagesnahen Bergbaus, deren

Senkungen/Setzungen keiner zeitlichen Begrenzung unterliegen, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der oberflächennahen Lage des Steinkohlegebirges ein undokumentierter Uraltbergbau vor 1865 oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Das Gutachten gibt hierzu folgende Empfehlungen:

„Die eindeutige Klärung der bergbaulich-geotechnische Situation unterhalb des Untersuchungsgebiets kann nur mittels Bohraufschlüssen erfolgen. An Hand der durch die Bohrungen gewonnenen Gebirgsaufschlüsse wird der genaue Verlauf der Ausstreichlinien der Flöze, deren nachwirkungsfähiger Teufenbereich bzw. die Mächtigkeit des Nebengesteins bestimmt.

Bei den im Bereich des Untersuchungsgebiets „Bebauungsplan 855“ in Bochum-Stiepel anstehenden geologischen Verhältnissen, mit nur sehr geringmächtigen Steinkohlenflözen und risslich nicht dokumentiertem Abbau, erscheinen Einwirkungen aus einem tagesnahen Bergbau als eher unwahrscheinlich, so dass unserer Ansicht nach auf ein Bohrprogramm verzichtet werden kann.“

Für den Bereich des Grundstückes Kemnader Straße 311 (Flurstücke 476 und 543) und für das Teilgrundstück Surkenstraße 37 (Flurstück 140) liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Ein Belastungspotential ist nicht abzuleiten.

Ergänzend wird von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Bochum folgendes festgestellt:

Im Untersuchungsgebiet sind Bergwerksrechte auch für den Tiefenbergbau vergeben worden. Es hat allerdings in dem Gebiet keinen Tiefenbergbau gegeben.

Der vom Gutachter DMT in der Gefährdungsabschätzung erwähnte Tiefbau der Zechen Ver. Gibraltar Erbstolln und Herbeder Steinkohlen-Bergwerke ist zwar nicht unter dem Untersuchungsgebiet, allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft umgegangen. Hier gelten jedoch die Einwirkungen auf die Tagesoberfläche als abgeschlossen.

Dagegen gilt der tagesnahe Abbau heute noch als einwirkungsrelevant. Unter dem Untersuchungsgebiet ist jedoch kein in den Grubenbildern dokumentierter Abbau umgegangen. Aufgrund der oberflächennahen Lage kann jedoch ein Abbau vor der gesetzlichen Dokumentationspflicht im Jahre 1865 als auch ein widerrechtlicher Abbau, insbesondere während der Notjahre in der Kriegszeit, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Folgende Kennzeichnung wird daher für den tagennahen Altbergbau in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Geviertfeldes „Ver. Gibraltar Erbstolln“. Bergwerkseigentümer dieses Bergwerksfeldes ist die RAG AG, Herne.

Ferner wird das Plangebiet von dem auf Eisenstein (Eisenerz) verliehenen Geviertfeldes „Stolberg I“ überdeckt, dessen Bergwerkseigentümer ist die E.ON AG, Düsseldorf, vertreten durch die E.ON AG, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen.

Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes keine Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Auf Grund der oberflächennahen Lage des Steinkohlegebirges kann jedoch ein heute noch einwirkungsrelevanter undokumentierter Uraltbergbau vor 1865 oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (110 ff Bundesberggesetz) mit dem Bergwerksfeldeigentümer Kontakt aufzunehmen.

7.2.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Das Stadtgebiet Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind.

Methan bildet sich bei der Zersetzung organischer Substanz im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). Während der Inkohlung wird erheblich mehr Methan gebildet, als von der umgebenden Matrix absorbiert werden kann. Über das Kluft- und Störungssystem des Gebirges wandert das Gas aufwärts. In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln.

Die Gaszuströmungen an der Geländeoberfläche sind meist diffus. Es können aber örtlich auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten. Solche Gasgemische sind bei Methananteilen zwischen 4,4 und 16,5 Vol% explosibel. Oberhalb dieser Grenze kann es beim Eintritt in die Atmosphäre zu Abflammungen kommen. Bei der Ansammlung solcher Gemische in Bauwerken kommt es zu Sicherheitsproblemen.

Für das Stadtgebiet Bochum ist festzustellen, dass diffuse Methan(CH₄)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich sind.

In den Bebauungsplan wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Unter Berücksichtigung bestimmter geotechnischer Randbedingungen kann der Bereich des Plangebiets nach dem derzeitigen Kenntnisstand dem potenziellen Gefährdungsbereich 0a zugeordnet werden. Gemäß der Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen sind hier kritische Methan-Zuströmungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umstufung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine "feststehende" Ausweisung der "Gefährdungsbereiche" wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können.

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dient die Karte der Methan (CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche und im Baugrund einer ersten Einschätzung der Gefahrensituation für geplante Projekte; über die Zuordnung des Projektes in einen bestimmten Gefährdungsbereich lassen sich bereits in einem sehr frühen Stadium der Projektplanung eventuell erforderliche Vorsorge- oder

Sicherungsmaßnahmen konzipieren und kalkulieren. Damit bildet die vorliegende Karte eine wichtige Informationsgrundlage für Bauwillige und Architekten, sowie für Ingenieure, Gutachter und Planer, deren Projekte mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind oder Versiegelungen des Bodens zur Folge haben.

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.3.2 Kampfmittelfunde

Der Bebauungsplan Nr. 855 liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich, dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei zu verständigen.

7.3.3 Boden

Der Bebauungsplan Nr. 855 liegt nicht im Bereich einer im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichneten Altlasten-/Altlastenverdachtsfläche. Es liegen derzeit keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

Aus altlastentechnischer Sicht beurteilt, ist die Fläche hinsichtlich der derzeitigen Nutzung zu Wohn-, Spiel- und Freizeit Zwecken sowie hinsichtlich der geplanten Ausweisung des Areals als Wohngebiet als geeignet einzustufen. Es ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden → Mensch und Boden →

Nutzpflanze abzuleiten. Dennoch sind folgende Hinweise zu beachten und werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Die entsprechenden Analysenbefunde sind dem Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen.
2. Vorhandene Auffüllungen sind gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.
3. Anfallende Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu separieren.
4. Der anfallende Aushub des gewachsenen Bodens kann uneingeschränkt wiedereingebaut werden.
5. Im Plangebiet sind schutzwürdige Böden mit einer hohen Bodenfunktion vorhanden. Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung sowie die Verdichtung und Beeinträchtigung der nicht zu bebauenden Flächen zu minimieren.
6. Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

8. Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 855 - Kernader Straße/Surkenstraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.09.2006, ergänzt durch die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.03.2008 und des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung vom 13.01.2010, gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird als so genanntes beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung ist dies bei dieser von allen Seiten umbauten Innenbereichsbrache zweifellos gegeben.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB bestimmte Bedingungen einzuhalten:

1. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten.
2. Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten. Weitere Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang gibt es nicht.

Art und Umfang der geplanten Nutzungsausweisung Allgemeines Wohngebiet begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NW unterliegen.

Da die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.05.2008 bis 06.06.2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; eine Bürgerversammlung wurde am 19.05.2008 in der Aula der Gräfin-Imma-Schule, Kemnader Straße 218 durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bürgerversammlung insbesondere zu folgenden Punkten abgegeben:

Verkehr

- Die geplante Erschließungsstraße soll mit der Privatstraße des nördlich angrenzenden Wohnbereichs verbunden werden. Bei einer entsprechenden Einbahnstraßen-Ringerschließung kann der vorgesehene Wendehammer entfallen.
- Zum Erhalt der großkronigen Bäume an der Kemnader Straße soll der Einmündungsbereich der Plansstraße nach Süden verschoben werden.
- Innerhalb des Plangebietes sollen Parkplätze für das Stadtteilzentrum Stiepel und das neue Einkaufszentrum Mittelstiepel eingeplant werden.
- Für die Besucher des Gebietes sollen mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Wohnformen

- Es wird angeregt, aufgrund der demografischen Entwicklung auch generationsübergreifende Wohnformen einzuplanen.
- Insbesondere sollen Wohnungen für ältere Menschen angeboten werden.

Ökologie

- Für die im Plangebiet zu fällenden Bäume sollte ein Ausgleich geschaffen werden.

Weiterhin wurden sechs schriftliche Eingaben der Öffentlichkeit zum Planverfahren gemacht. Abwägungsrelevante Punkte waren hierbei insbesondere:

- Eine reine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ist in Stiepel nicht sinnvoll, da auf dem Immobilienmarkt ausreichend Häuser zum Kauf angeboten werden. Vielmehr fehlt es deutlich an barrierefreien Wohnungen - insbesondere in Nähe des Stadtteilzentrums.
- In Stiepel gibt es kein Altenheim. Ein Standort in Nähe zum Stadtteilzentrum wäre ideal.
- Im Sinne des Mehrgenerationenwohnens sollten die Einfamilienhäuser über 2 Wohnungen verfügen.

- Da heute Familien teilweise über 3 PKW verfügen und Garagen zweckentfremdet werden, erscheint die Anzahl angebotener Parkplätze im Gebiet als zu gering.
- Die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems unter Einbeziehung des nördlich gelegenen vorhandenen Wohnquartiers würde den Verkehr besser verteilen und die Einmündungsbereiche entlasten. Auch müssten weniger Bäume an der Kemnader Straße gefällt werden.
- Zur notwendigen Stärkung des Einkaufsstandortes Mittelstiepel ist eine öffentliche Stellplatzanlage in der Planung zu berücksichtigen, entsprechend der Vorgabe des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 685 aus dem Jahre 1994.
- Es ist nicht nachvollziehbar, dass das betreffende Gebiet seit vielen Jahren durch die Aufstellung unterschiedlicher Bebauungspläne (Nr. 577 aus 1985 und Nr. 685 aus 1994) überplant wird, notwendige Planungserfordernisse in der zuletzt vorgelegten Planung (Nr. 855) aber nicht berücksichtigt werden.
- Im Rahmen des nördlichen Umbaus der Kemnader Straße wurde von Seiten der Politik und der Verwaltung zugesichert, dass die noch verbliebenen vier Lindenbäume - auch im Rahmen weiterer Planungen - dauerhaft erhalten bleiben. Heute erscheint es wahrscheinlich, dass drei der vier Linden der Säge zum Opfer fallen werden.
- Durch die geplante Einmündung auf der Kemnader Strasse entsteht ein deutlicher Wertverlust der Liegenschaften direkt gegenüber dem Einmündungsbereich.
- Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Bebauungsplan Nr. 685 (Aufstellungsbeschluss 1994) noch immer nicht zur öffentlichen Auslegung gekommen ist, obwohl der Handlungsbedarf von Parlamentariern und Verwaltung immer wieder bekräftigt wurde, und das nun ein räumlicher Teilbereich mit einer deutlich schlechteren Planung aus dem ursprünglichen Gesamtkonzept herausgeschnitten wird.
- Der ursprüngliche Planungsansatz einer Ringerschließung (Bebauungsplan Nr. 685) wird im neuen Konzept völlig ignoriert. Dies führt zu einer Verdoppelung des künftigen Verkehrsaufkommens im geplanten Einmündungsbereich in Nähe des Kurvenbereiches der Kemnader Straße und zum vermeidbaren Fällen mindestens zweier Straßenbäume.
- Eine angestrebte Verbesserung des Einmündungsbereiches der Kemnader Straße mit der Ministerstraße wird durch die Nähe zum geplanten Knotenpunkt wiederum entwertet. Ursprüngliche Planungsbemühungen werden damit zunichte gemacht.
- Im Bebauungsplan Nr. 685 waren zur sinnvollen Ausstattung des Stadtteilzentrums 33 öffentliche Stellplätze vorgesehen, während der neue Entwurf öffentliche Parkmöglichkeiten mit Verweis auf die Lärmproblematik im Wohngebiet völlig ignoriert.
- Durch die Nähe des geplanten öffentlichen Spielplatzes zur anvisierten hochwertigen Wohnbebauung sind ebenfalls Lärmkonflikte vorprogrammiert.
- Das vorgelegte Konzept sieht mit einer gleichmäßigen Breite von 16-17 m eine recht unflexible und eintönige Bemessung der Baugrundstücke vor. Die vorgegebene Breite und ein hieraus resultierendes Baufenster von 10-11 m lässt nur eine Einfamilienhausbebauung zu, die im östlichen Riegel ungünstig zur Besonnung ausgerichtet ist. Zur Errichtung von Doppelhäusern oder Mehrgenerationenwohnen wäre ein Baufenster von mind. 12 m mit einer Grundstücksbreite von 18 m zweckmäßig. Diese minimale Korrektur würde zu einer deutlich verbesserten Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten führen.

- Der vorgelegte Entwurf enthält im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 685 keine prüfbaren Festsetzungen von Ausnutzungenkennziffern und Geschossigkeit bzw. Höhenbeschränkungen.
- Die eingereichten Planungsvorschläge von ARGESTIA und PRO STIEPEL werden durch den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 855 ignoriert.
- Es werden rechtliche Bedenken angemeldet, da die Bebauungsplanteilung und die unüberlegte Planabgrenzung zu Rechtsunsicherheiten führt. Die nicht auszuschließenden Spannungen zwischen den unterschiedlichen Planbereichen werden auch dadurch weiter kompliziert, dass der nördliche Wohnbereich samt zweiter Zufahrt aus dem ursprünglichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 685 herausgenommen wurde und keiner ausgewogenen Abwägung zugeführt wird. Dazu wurde am 12.02.2008 ein Umlegungsverfahren eingeleitet, das der Planung entgegenstehende Grundstücksverhältnisse ordnet und ausgleicht. Dass dieses Instrument nicht genutzt wird, um insbesondere die Zufahrtregelung dauerhaft und rechtssicher zu regeln, ist unverständlich. Wie soll ein Angrenzer verstehen, dass ein Neubaubereich mit einer neuen Erschließungsstraße versehen wird, während keine 10 m entfernt eine längst bestehende Straße eines älteren und viel ursprünglicheren Plangebietes von allen baulich und rechtlich eingeleiteten Neuerungen ausgeschlossen bleibt.
Es ist daher unverständlich, dass die planende Gemeinde hier nicht die öffentlichen und privaten Belange durch eine korrekte Festsetzung eines räumlichen Geltungsbereiches gerecht gegeneinander abwägt.

Das städtebauliche Konzept wurde für die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen teilweise in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt.

Folgende Punkte sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen:

- Der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße wird unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit so gelegt, dass nur ein Straßenbaum an der Kemnader Straßen gefällt werden muss.
- Der ursprünglich nördlich der Kindertagesstätte vorgesehene öffentliche Spielplatz wird zur benötigten Erweiterung des Außenbereiches der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
- Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig sind.
- Die Tiefe der Baufenster beträgt 15,0 m, im Bereich der Kemnader Straße wird ein Baufenster von 14,0 m festgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen Planänderungen/-ergänzungen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Am 22.09.2010 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 30.07.2010.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 07.01.2011. Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung lagen in der Zeit vom 17.01.2011 bis zum 17.02.2011 öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit sind schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen. In den Stellungnahmen wurden im Wesentlichen folgende Punkte thematisiert:

- Umweltbelange (ökologische Bedenken aufgrund der vorhandenen Flora und Fauna)
- Bedenken zur Entwässerungssituation
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung von der neuen Planstraße (Wendeanlage) zur Surkenstraße
- Bedenken zum Erschließungssystem des Plangebietes
- Erhalt der Bäume in Höhe Kemnader Str. 291 - 295
- Zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung und Unfallgefahren an der Kemnader Str.
- Bedenken gegen Park- und Stellplatzkonzeption
- Festsetzung einer öffentlichen Stellplatzanlage mit ca. 30 Pkw-Stellplätzen
- Festsetzung der Erschließung als Ringerschließung (Einbahnstraßenregelung)
- Befürchtung der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens
- Bedenken gegen die Anzahl der Wohneinheiten
- Bedenken gegen Tempo 30 im Plangebiet

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2011. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu gravierenden Änderungen. Es erfolgte lediglich eine nachrichtliche Ergänzung unter dem Punkt. Hinweise - Boden und unter dem Punkt Kennzeichnungen - Bergbau. Bedenken wurden nicht erhoben.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	20.110	m ²	= 100 %
davon:			
Reine Wohngebiete	12.307	m ²	= 61 %
Allgemeine Wohngebiete	1.419	m ²	= 7 %
Mischgebiete	1.652	m ²	= 8 %
Flächen für Gemeinbedarf	2.649	m ²	= 13 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.083	m ²	= 10 %

10. Umsetzung der Planung**10.1 Bodenordnung**

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebiets gehört derzeit der Stadt Bochum. Zwei Grundstücke sind im Eigentum des Landes NRW. Vier rückwärtige Grundstücksabschnitte (Hausgärten) an der Kemnader Straße (westliches Plangebiet), das Grundstück mit aufstehendem Restaurantgebäude im südlichen Geltungsbereich sowie eine Grundstücksteilfläche im nördlichen Plangebiet sind im Eigentum privater Anlieger.

Aufgrund der bestehenden Eigentums- bzw. Grundstücksstruktur des Bebauungsplangebietes ist zur Planrealisierung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Hierzu wurde vom Rat der Stadt Bochum am 18.10.2007 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Der Umlegungsausschuss der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 04.12.2007 die Einleitung des Umlegungsverfahrens für die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2008.

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis für das Umlegungsgebiet „Kemnader Straße / Surkenstraße“ UG 142 a wurden in der Zeit vom 06.03.2008 bis zum 07.04.2008 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Auf der Grundlage der Erweiterung des Plangebietes ist im Rahmen des Umlegungsverfahrens zur Sicherung der entwässerungsmäßigen Erschließung die Begründung eines Leitungsrechts - Schmutzwasser - auf einer Teilfläche des Grundstücks „Surkenstraße 37“ erforderlich. Zu diesem Zweck musste jedoch die Fläche formell in die Umlegung einbezogen werden. Als Voraussetzung hierfür wurde die ursprüngliche Umlegungsanordnung vom 18.10.2007 entsprechend angepasst. Die Umlegungsanordnung vom 18.10.2007 wurde mit Ratsbeschluss vom 28.01.2010 geändert. Die Umlegungsanordnung wurde um eine Teilfläche des Grundstücks „Surkenstraße 37“ erweitert.

Mit Beschluss vom 10.03.2010 hat der Umlegungsausschuss der Stadt Bochum den Umlegungsbeschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens vom 04.12.2007 geändert und auch für das Grundstück Surkenstraße 37 (tlw.) das Umlegungsverfahren eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2010.

Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis für das Umlegungsgebiet „Kemnader Straße / Surkenstraße“ UG 142 a wurden in der Zeit vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010 erneut zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Umlegung werden auf der Grundlage des Bebauungsplans zum Zwecke der Erschließung die bestehenden Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

10.2 Eingriffs-, AusgleichsmaßnahmenAufnahme des Gehölzbestandes:

Im Rahmen der Planaufstellung wurde auf die Erstellung einer landschaftsökologischen Bestandsaufnahme verzichtet. Der Planbereich stellt sich überwiegend als nicht genutzte Grünbrache dar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 855 stehenden Bäume wurden in der Örtlichkeit erfasst und aufgenommen.

Von der Planung ist ein Lindenbaum im Bereich der Anbindung der Planstraße an die Kemnader Straße betroffen, welcher mit der Realisierung der Planung gefällt werden muss.

Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres das Roden oder Zerstören von Hecken, Wallhecken und Gebüsch verboten ist. Eventuell erforderlich werdende Gehölzrodungen sind dementsprechend zu terminieren.

Die Stickerschließung soll als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Aus grünordnungsplanerischer wie auch aus städtebaulicher Sicht sollten klein- bis mittelkronige Straßenbäume die Verkehrsfläche gliedern und aufwerten. Die Baumstandorte sollen dabei einen durchwurzelten Bereich von mindestens 2,00 m x 2,50 m haben, der teilweise auch überfahrbar ausgebildet sein kann. Die Gestaltung der öffentlichen Straße ist mit den zuständigen Stadtämtern abzustimmen.

Naturhaushalt, Landschafts- und Artenschutz

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um eine in Teilen dicht mit Gehölzen und Bäumen bewachsene Grünbrache. Eine ökologische Bedeutung besitzt diese Brachfläche vermutlich als Vernetzungsbiotop für die umliegenden Hausgärten; diese Funktion ist jedoch aufgrund der isolierten Lage innerhalb der umgebenden Bebauung und Erschließungsstraßen eingeschränkt.

Im Norden wird das Plangebiet von einer Wohnbebauung begrenzt, daran schließt weiter nördlich die freie Landschaft an. Dieser Landschaftsbereich ist ein Ausläufer einer Verbundfläche mit herausragender Bedeutung. Nach LANUV-Informationen kommen hier Fledermäuse, Greifvögel u. a. vor.

Da Greifvögel ausgedehnte Jagdreviere besitzen, ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet ebenfalls zum Nahrungshabitat gehört. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung und damit der Wegfall eines Teiljagdgebietes, weder das Nahrungshabitat noch die Populationen der betroffenen Tierarten gefährdet werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Plangebiet selbst Vogelarten vorhanden sind, die diesen Raum als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungs- und Jagdgebiet nutzen.

Alle unsere heimischen Vogelarten gehören zu den europäischen Vogelarten im Sinne des Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Somit ist hier § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 zu beachten.

Die Biologische Station hat im Mai/Juni 2011 die aktuelle Situation im Gelände innerhalb des Plangebietes untersucht, um eine Potentialeinschätzung zur Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Nachtigallen abzugeben.

Die Nachtigall brütet bevorzugt in Gehölzen in Auenlandschaften und in Gewässernähe, sie kommt in strukturreichen Lebensräumen auch im Siedlungsbereich vor (z. B. in Parks), gilt aber nicht als Gartenvogel. Die Ornithologische Arbeitsgemeinschaft OAG Bochum gibt sie als seltenen Brutvogel und ansonsten Durchzügler an. Im benachbarten Dortmund ist die Art in Wäldern und Feldgehölzen im Norden der Stadt zerstreut vorhanden, kommt aber heute nicht mehr in Parks, Friedhöfen oder Gärten vor (Kretzschmar im Dortmunder Brutvogelatlas). Nachtigallen suchen ihre Nahrung gerne am Boden und bevorzugen daher kurzrasige Bereiche in unmittelbarer Nähe zu dichten Gebüsch als Verstecke.

Das Plangebiet mit seiner verwilderten Freifläche und halboffenen Struktur mit starker Verbuschungstendenz ist als Lebensraum für die Art eher suboptimal geeignet. In Anbetracht des lokal äußerst geringen Brutbestands erscheint eine tatsächliche Brut im Gebiet deshalb unwahrscheinlich. Diese Bewertung wird gestützt durch die Ergebnisse dreier Geländebegehungen, die zwischen dem 22.05. und 06.06 2011 frühmorgendlich bzw. abends stattfanden. In diesem Zeitraum erreicht die Nachtigall in unserer Region den Höhepunkt ihrer Gesangsaktivität. Sie ist dann weithin hörbar und für einen erfahrenen Ornithologen eindeutig akustisch zu identifizieren. Während dieser Begehungen waren Nachtigallen aber nicht zu vernehmen.

Für 2011 kann somit ein Brutvorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für die vergangenen Jahre ist ein solches extrem unwahrscheinlich und auf keinen Fall Jahr für Jahr kontinuierlich anzunehmen. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population durch Verlust eines Niststandortes ist somit nicht gegeben.

Zwar liegen zur Zeit hier keine detaillierten Informationen über im Plangebiet vorkommende Vogelarten vor, jedoch ist davon auszugehen, dass auf Grund der recht großen Gartengrundstücke die durch die Bauaktivitäten vertriebenen Vogelarten später wieder zurück kehren. Daher ist auch nicht damit zu rechnen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich umfangreicher Baumbestand. Von den ca. 65 Bäumen und etwa 5 Großsträuchern werden 28 Bäume von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung erfasst. Bei einer kompletten Entfernung des Bewuchses im Zuge der Umsetzung der Planung sind entsprechend der Baumschutzsatzung 35 Ersatzbäume zu pflanzen.

Entlang der Kemnader Straße befindet sich eine Reihe aus 6 Straßenbäumen, von denen 1 Baum von der Erschließung des Plangebietes betroffen ist.

Demnach sind insgesamt 36 neue Bäume innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

10.3 Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt nach gegenwärtigem Planungsstand durch die Stadt Bochum. Die entstandenen beitragsfähigen Kosten werden auf die Grundstückspreise der erschlossenen Grundstücke umgelegt, bzw. im Rahmen von Erschließungsbeiträgen erhoben.

10.4 Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Klimaschutz:

Durch den Bebauungsplan verschiebt sich der vorhandene Ausgleichsraum (Parkklima) zum Lastraum (Stadtrandklima). Die Auswirkungen auf das Mikroklima sind erheblich. Es ist jedoch nicht von größeren Auswirkungen auf das lokale Umfeld auszugehen.

Immissionsschutz:

Luft: Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Auch über die Luftschadstoffberechnungen (Ampelkarten, Internet-Screening) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Das Plangebiet ist kein Belastungsschwerpunkt.

Verkehrslärm: Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Betroffen sind im Wesentlichen die an die Kernnader Straße angrenzenden Gebäude. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbe-/Freizeitlärm: Da keine gewerblichen Betriebe oder Freizeitanlagen in der näheren Umgebung vorhanden sind, sind auch keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes zu erwarten.

In Nachbarschaft des vorhandenen Mischgebietes befindet sich an der Kernnader Straße eine Tankstelle. Beide benachbarten Nutzungen sind im Bestand vorhanden. Es ergeben sich keine Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bodenschutz

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Böden hoher Bodenfruchtbarkeit. Im Rahmen der Grundstücksnutzung, Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem erheblichen Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Im Rahmen der Überplanung wird die Versiegelung durch großzügig geschnittene Grundstücke, durch die Unterschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO in den WR 1 und WR 2 um 25 % und eine sparsame Erschließung minimiert, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Anfallendes Regenwasser von versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken werden über Sickerschächte dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Altlasten:

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Kemnader Straße / Surkenstraße - vorgesehene Fläche wurde im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf nutzungsbezogene Gefährdungen durch Schadstoffe im Oberboden untersucht.

Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen zeigten keine Überschreitungen der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Gefährdungspfad Boden - Mensch.

In einem Gartenbereich wurde im Oberboden eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für den Gefährdungspfad Boden - Nutzpflanze beim Blei im Ammoniumextrakt ermittelt. Da hier aber der Gesamtgehalt an Blei im Boden niedrig ist und auch in der tieferen Bodenschicht der pflanzenverfügbare Anteil nicht mehr erhöht ist, wird daraus kein Handlungsbedarf abgeleitet.

Zur Beurteilung der tieferen Bodenhorizonte wurden fünf Rammkernsondierungen niedergebracht. Aus gewonnenen Proben wurden zwei Mischproben gebildet und auf die Parameter der LAGA-Liste untersucht.

Die Ergebnisse zeigen keine Überschreitungen der Grenzgehalte für eine Wiederverwertung. Die Mischproben wurden - je nach Befund - den Zuordnungsklassen ZO (für den Bereich der gewachsenen Böden) bzw. Z 1.2 (Auffüllung, ggf. im Rahmen einer Einzelfallentscheidung auch Z 1.1) zugeordnet.

Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten ist anfallendes Auffüllungsmaterial von dem gewachsenen Boden zu trennen.

An allen Sondierpunkten wurde Bodenluft entnommen und auf deponietypische Gase untersucht. Die Messwerte der deponietypischen Gase in der Bodenluft waren unauffällig.

Insgesamt geben die Untersuchungen demnach keine Hinweise auf nutzungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte im Boden, die eine Sicherung oder Sanierung erforderlich machen würden. Die aktuelle Nutzung und die geplante Ausweisung der Fläche als Wohngebiet ist daher ohne weitere Einschränkungen möglich. Eventuell anfallender Aushub kann entsprechend der LAGA-Richtlinie wiederverwertet werden.“

10.5 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

11. Gutachten

Als Anlagen sind folgende Gutachten Bestandteil dieser Begründung:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 - Kemnader Str./Surkenstr. - (Verfasser: Chemisches Untersuchungsamt, Carolinenglückstraße 27, 44793 Bochum) vom 11.01.2007
- Stellungnahme zur orientierenden Gefährdungsabschätzung des Chemischen Untersuchungsamtes, (Verfasser: Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum) vom 06.02.2007
- Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung (Verfasser: Dipl.-Geol. B. Blankmeister, Beratende Ingenieurin, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie) vom 29.09.2009
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus - Gefährdungsabschätzung – (Verfasser: DMT, Bau Consulting, Altbergbau und Markscheidewesen, Am Technologiepark 1, 45307 Essen) vom 18.01.2008
- Verkehrslärmgutachten (Verfasser: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abt. Verkehrsplanung,) von Mai 2010
- Ergänzung zum Verkehrslärmgutachten (Verfasser: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abt. Verkehrsplanung,) von Juni 2011
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, (Verfasser: Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Vinckestraße 91, 44623 Herne) vom 08.06.2011