

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.

Bebauungsplan Nr. 897 - Bockholtstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Verkehr und Erschließung
 - 3.3 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Masterplan Einzelhandel
 - 4.4 Wohnbaulandkonzept
 - 4.5 Landschaftsplan
- 5. Begründung der Planungsziele / Städtebauliches Konzept**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 6.1.5 Verkehrsflächen
 - 6.1.6 Öffentliche Grünflächen
 - 6.1.7 Private Grünflächen
 - 6.1.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.1.9 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1.9.1 Dachform/Dachneigung
 - 6.1.9.2 Dacheindeckung
 - 6.1.9.3 Dachaufbauten
 - 6.1.9.4 Vorgärten
 - 6.1.9.5 Einfriedungen

- 6.2 Hinweise
- 6.2.1 Bergbau
- 6.2.2 Bodenschutz / Altlasten
- 6.2.3 Methanausgasungen
- 6.2.4 Kampfmittelfunde
- 6.2.5 Bodendenkmäler
- 6.2.6 Niederschlagsentwässerung
- 6.2.7 Energieversorgungskonzept

- 7. Umweltbelange**
- 7.1 Umweltprüfung
- 7.2 Biotopschutz
- 7.3 Artenschutz
- 7.4 Immissionsschutz -Verkehrslärm-
- 7.5 Immissionsschutz -Tennisanlage-

- 8. Versorgung des Plangebietes**

- 9. Bebauungsplanverfahren**

- 10. Flächenbilanz**

- 11. Kosten**

- 12. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 897 liegt im Bochumer Norden im Stadtteil Kirchharpen und hat eine Größe von ca. 8.100 m². Es grenzt westlich an ein allgemeines Wohngebiet mit 2 - 3 geschossigen Wohngebäuden der Gerther Straße Nrn. 229 - 235. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Kirchharpener Bach, eine öffentlicher Fußweg sowie eine Tennisplatzanlage. Östlich des Plangebiets grenzen die Grundstücke der Bockholtstraße Nrn. 11, 15 und 19 a an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke der Bockholtstraße 3 - 11 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 157, der für diesen Bereich überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Schule- festsetzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Schulgrundstück. Das Schulgebäude wurde nach mehrjährigen Leerstands im Juli 2005 abgerissen. Der südlich gelegene Teilbereich der ehemaligen Schulfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) wurde verkauft. Auf diesen Flächen wurde in den letzten Jahren ein Doppel- und ein Einzelhaus errichtet.

Erklärtes Ziel der Politik ist es, das ungenutzte Gelände zu Wohnbauland zu entwickeln. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung hat der Rat der Stadt Bochum das "Wohnbaulandkonzept Bochum" am 23.10.2008 beschlossen. Die Entwicklung des Plangebiets ist einer der Flächen aus dem Wohnbaulandkonzept Bochum.

Zur Realisierung der geplanten Zielsetzung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen.

3. Bestandsanalyse

3.1 Allgemein

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha und erstreckt sich in Bochum-Kirchharpen zwischen der Bebauung an der Bockholtstraße (nördlich der Häuser 3 - 11) und dem Kirchharpener Bach, dessen Böschungskante die nördliche Grenze des Untersuchungsraumes darstellt. Es liegt am Rande des Kirchharpener Siedlungsgebietes. Nach Süden, Osten und Westen wird das Plangebiet von Wohnsiedlungsbereichen umfasst. Nördlich des Baches endet der bebaute Bereich mit einer Sportanlage, darüber hinaus schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich nicht unweit der Gerther Straße das Bockholter Waldgebiet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den ehemaligen Standort einer Schule, einschl. des Schulparks, der etwa 1,5 Meter tiefer liegt als die ehemals bebaute Fläche. Im südlichen Bereich liegen noch Schotter und Abbruchreste des Schulhauses. Nördlich ist das Fundament eines alten Gebäudes vorhanden.

Es ist überwiegend von Moos bedeckt. Auch auf dem Schotter hat sich großflächig Moos ausgebreitet. Der südliche Bereich dieser Teilfläche grenzt an Wohnbauflächen und hat einen wiesenartigen Charakter. Die Oberfläche ist weitgehend schotterfrei.

Im Osten und Westen neben dem alten Schulgelände befinden sich genutzte Gartenparzellen. Die Gartennutzung hat sich zwischen den östlichen Gärten und altem Parkgelände mit Schuppen, Holzlagerstätten, Kompostsammler und Gartenabfällen in ein angrenzendes, kleines Fichtengehölz ausgeweitet.

Innerhalb des Plangebiets wurden 28 Einzelbäume erfasst. Die meisten davon werden auf ein Alter von ca. 50 - 70 Jahren geschätzt. Durch fehlende Pflege und zum Teil geringe Abstände sind im unteren Bereich der Bäume fast durchgängig tote Äste festzustellen. Direkt unter den Bäumen wachsen zum Teil Sträucher.

Etwa 5 m südlich des Kirchharpener Baches verläuft in Ost-West-Richtung ein kleiner Weg, der das Haus Nr. 229 an der Gerther Straße mit den Kleingärten an der Ostseite des Untersuchungsgebietes verbindet. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind einige kleinere Hecken- und Gebüschbereiche zu finden.

3.2 Verkehr und Erschließung

Individualverkehr

Der Vorhabenstandort wird von der Bockholtstraße erschlossen. Er ist aus dem Innenstadtbereich von Bochum über die Castroper Straße/Harpener Hellweg gut zu erreichen. Südlich in ca. 750 m Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Bochum-Werne an die BAB 40. In etwa 1 km südwestlicher Richtung liegt das Autobahnkreuz Bochum, an der die BAB 40 (Ost-West-Verbindung) und die BAB 43 (Nord-Süd-Verbindung) angebunden sind. Der Harpener Hellweg führt nach ca. 1,2 km in östlicher Richtung an die Stadtgrenze Bochum / Dortmund.

Nach Ermittlung der Abt. Stadtverkehr Bochum (svb GmbH) beträgt die Verkehrsbelastung auf der Bockholtstraße im Abschnitt zwischen Baldurstraße und Gerther Straße in dieser Tempo-30-Zone ca. 2.000 Kfz/Werktag. Diese Verkehrsmenge entspricht der einer Anliegerstraße, die allerdings nicht nur von den unmittelbaren Anwohnern dieses Straßenabschnittes, sondern auch von weiteren Verkehrsteilnehmern aus dem Bereich Kirchharpen und Gerthe genutzt werden.

Der Lkw-Verkehr ist sehr gering und wird vermutlich vor allem durch den Ver- und Entsorgungsverkehr verursacht. Es ist jedoch letztlich nicht auszuschließen, dass die Bockholtstraße von ortsfremden Lkw auf der Suche Zielen in unmittelbarer Nähe durchfahren wird.

Weitergehende Verkehrsbeschränkungen auf der Bockholtstraße sind nicht sinnvoll. Ein Halteverbot würde nur die Anwohner treffen. Auch die Gerther Straße liegt in dem Zonengeschwindigkeitsbereich 30 km/h, so dass langsam in die Bockholtstraße abbiegende oder auch wartende Fahrzeuge zu einer "gewollten" Verkehrsberuhigung des Wohnbereiches beitragen.

Durch die geplante Wohnbebauung an der Bockholtstraße wird die Gesamtverkehrsbelastung in diesem Bereich nur unwesentlich erhöht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Bockholtstraße der Linien 364 und NE2 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksfläche im Plangebiet befindet sich größtenteils in städtischem Eigentum, eine Teilfläche ist in Privateigentum.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 11 ROG ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

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 Landesentwicklungsprogramms gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2 LEPro).

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 differenziert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

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

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im RFNP als Wohnbaufläche / Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus dem RFNP als entwickelt anzusehen.

4.3 Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt das Vorhaben außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Der nächstgelegene im Masterplan Einzelhandel definierte zentrale Versorgungsbereich befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m.

4.4 Wohnbaulandkonzept

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung hat der Rat der Stadt Bochum am 23.10.2008 das „Wohnbaulandkonzept Bochum“ beschlossen.

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes sollen u. a. die Flächeneigentümer und Investoren/Entwickler an den Entwicklungskosten neuer Wohnbaugebiete, den technischen und sozialen Infrastrukturkosten sowie den Kosten zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen beteiligt werden. Ferner sollen - neben weiteren Zielsetzungen - Wohnbaumaßnahmen, die die öffentliche Infrastruktur stützen, realisiert und junge Familien bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützt werden. In seiner Sitzung am 18.12.2008 hat der Rat dementsprechend ein Förderprogramm zur Eigentumbildung von Familien mit Kindern beschlossen, welches aus zweckgebundenen Mitteln der Baulandaktivierung gespeist wird, d. h. über einen durch die Flächeneigentümer und Investoren/Entwickler zu entrichtenden Beitrag zum Förderprogramm.

Für städtische Flächen gilt dies analog. Somit kommen Familien im Plangebiet entsprechend der Förderrichtlinien in den Genuss der kommunalen Eigentumsförderung.

Die Entwicklung des Plangebietes ist Bestandteil des beschlossenen „Wohnbaulandkonzeptes Bochum“ und bildet damit die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

4.5 Landschaftsplan

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

Weiter nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs hinter der Tennisplatzanlage befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 8.

5. Begründung der Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser vor, die sich in lockerer Bauweise um eine öffentliche gemeinschaftliche Grünzone gruppieren. Die Geschossigkeit soll in Anlehnung an die umliegende Bebauung auf ein max. Maß von II begrenzt werden. Die Grundstücksgrößen können zwischen ca. 300 m² und 600 m² liegen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Erschließungsstraße von der Bockholtstraße, führt geradlinig in das Plangebiet und endet in eine Schleifenstichstraße. In nördlicher Richtung ist von der Erschließungsstraße aus eine

fuß- und radläufige Verbindung an den bestehenden parallel zum Kirchharpener Bach verlaufenden Fußweg geplant, der auch ins umliegende Naherholungsgebiet führt.

Die zentrale grüne Gemeinschaftsfläche soll Aufenthaltsqualität und gleichzeitig Spielzonen für Kinder bieten. Die zentrale Lage dieser Fläche ermöglicht zudem eine gute Sozialkontrolle der Frei- bzw. Spielfläche. Derzeit befinden sich auf dieser Fläche Fundamentreste des ehemaligen Schulgeländes sowie einige Bäume. Im Zuge der Bodenaufbereitung (Wegnahme der Fundamentreste etc.) und der Errichtung der neuen Erschließungsstraße wird nach Einschätzung des Fachamtes auch aus Sicherheitsgründen ein Großteil der Bäume nicht stehen bleiben können. Ein nahezu mittig auf der Fläche befindlicher großkroniger Baum kann nach Auskunft des Fachamtes ggfls. gesichert werden, sofern die Standsicherheit nachgewiesen wird.

Darüber hinaus sollen innerhalb der Grünfläche mind. vier weitere mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt werden. Der geeignete Standort wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Nordwestlich im Plangebiet ist zudem noch ein öffentlicher Grünstreifen geplant. Er dient einerseits als Abstandsgrün zum parallel verlaufenden Kirchharpener Bach und andererseits als Fläche zur Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens sowie einer möglichen Nahwärmeversorgungszentralanlage. Der Fuß- und Radweg muss aus unterhaltungstechnischen Gründen in einer Breite von 3,00 m ausgeführt werden.

Auf den Grundstücken selbst befindet sich hinreichend Raum für die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze. Zusätzlich können im Straßenraum bzw. in der mittigen grünen Gemeinschaftszone im Rahmen der Ausbauplanung weitere öffentliche Stellplätze für Besucher angelegt werden.

Östlich des Plangebiets entlang der/s Erschließungsstraße/Fußweges befindet sich ein Privatgrundstück. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück weiterhin als private Grünfläche zu nutzen und künftig nicht zu bebauen. Daher wurde dieser Bereich als "private Grünfläche" festgesetzt (siehe auch Pkt. 6.1.8 -Private Grünflächen- der Begründung).

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Folgendes wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

Nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem ist die Festsetzung konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Gebiet als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich darstellt.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem Wohnbaulandkonzept widerspricht, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt.

Für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche (GR) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosshöhe (Z) oder zur Höhe baulicher Anlagen (H), ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

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

Folgende Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet werden getroffen:

| | |
|--------------------------------|------------|
| <i>GRZ:</i> | <i>0,4</i> |
| <i>GFZ:</i> | <i>0,6</i> |
| <i>Zahl der Vollgeschosse:</i> | <i>11</i> |

Festsetzung der GRZ:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In dem Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine Überbauung von bis zu 40% der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Festsetzung liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Festsetzung der GFZ (Geschosshöhe):

Die Geschosshöhe gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosshöhe je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im WA- Baugebiet wird eine reduzierte GFZ von 0,6 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise von Einzelgebäuden entsprechend dem städtebaulichen Konzept hingewirkt wird.

Zahl der Vollgeschosse

Da im Baugebiet fast ausschließlich Gebäude mit „normalen“ Geschosshöhen zu erwarten sind, soll die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden.

Die Geschossigkeit wird auf II begrenzt, um so einen behutsamen Übergang zur nachbarlichen Bebauung zu schaffen.

Im Rahmen der o. a. Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossigen Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,0 m wird grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Garagen und überdachte Stellplätze sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) und den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.

Zugunsten eines geliederten Straßenraums sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig. Garagen sowie überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Freiheit zu individueller Gestaltung der Vorgartenzone durch bauliche Ergänzungen birgt die Gefahr einer chaotischen Vielfalt von Formen und Materialien, sowie der Behinderung und Belästigung im nachbarschaftlichen Miteinander.

Aus diesen Gründen werden auch keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen zugelassen. Begrünte Müllstellplätze sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, da je nach Bauform des Gebäudes oftmals keine anderen Standorte möglich sind.

6.1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bockholtstraße.

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine Schleifenstichstraße, die um eine öffentliche Grünanlage geführt wird. Die Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Die Querschnittsbreite beträgt 6,0 m. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraummöblierung mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht.

Nordöstlich des Plangebiets soll eine Fuß- und Radwegeverbindung in nördlicher Richtung entstehen. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- festgesetzt. Der Fuß- und Radweg soll auch für unterhaltungstechnische Zwecke des westlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifens genutzt werden. Die Querschnittsbreite des Fuß- und Radwegs beträgt 3,0 m.

6.1.6 Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Wohnbauflächen und südlich des Kirchharpener Bachs wird ein ca. 15,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

Diese öffentliche Grünzone dient über die öffentliche Nutzbarkeit hinaus noch folgenden Zwecken:

1. Abstand zum Kirchharpener Bach.
2. Erhalt von Grünflächen.
3. Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.
4. Eventuelle Unterbringung eines kleinen Wärmeversorgungsgebäudes (Geothermie).

Inmitten des Plangebiets und von der Erschließungsstraße umschlossen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt. Dieser Bereich kann als Spielfläche und Aufenthaltsbereich genutzt werden. Darüber hinaus können dort zusätzliche öffentliche Stellplätze in geringer Zahl integriert werden.

Derzeit befinden sich auf dieser Fläche Fundamentreste des ehemaligen Schulgeländes sowie einige Bäume. Im Zuge der Bodenaufbereitung (Wegnahme der Fundamentreste etc.) und der Errichtung der neuen Erschließungsstraße kann auch aus Sicherheitsgründen ein Großteil der Bäume nicht erhalten bleiben. Ein nahezu mittig auf der Fläche befindlicher großkroniger Baum kann nach Auskunft des Fachamtes ggfls. gesichert werden, sofern die Standsicherheit nachgewiesen wird.

Darüber hinaus sollen innerhalb der Grünfläche mind. vier weitere mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt werden. Der geeignete Standort wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche -G 2- sind mindestens vier mittel- bis großkronige Bäume (z.B. Hainbuche oder Spitzahorn) in der Qualität Solitärbaum, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 30-35 cm, Breite 200 - 300 cm, Höhe 500 - 700 cm zu pflanzen.

Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche -G 2- ist, vorbehaltlich des Nachweises der Standsicherheit, eine Platane (Stammumfang rd. 350 cm) zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.1.7 Private Grünflächen

Östlich des Plangebiets entlang der/s Erschließungsstraße/Fußweges befindet sich ein Privatgrundstück. Ursprüngliches Ziel war es, das Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der Eigentümer hat jedoch bekräftigt, das Grundstück künftig nicht zu bebauen und weiterhin als private Grünfläche zu nutzen. Eine Wohnbauentwicklung auf eigenem Grundstück ist nicht im Sinne des Eigentümers.

Das Privatgrundstück ist derzeit Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 157, der für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Schule- festsetzt. Eine Überplanung ist allein aus diesem Gesichtspunkt geboten. Da an die derzeitige Nutzung festgehalten wird und eine Wohnbauentwicklung nicht im Sinne des Eigentümers ist, wird dieser Bereich als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung -Gartenland- festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 897 ist mit der tatsächlichen Nutzung vereinbar.

Durch die Rücknahme der Bauflächen wird der Eigentümer zudem finanziell entlastet, da die Grünfläche hinsichtlich Erschließungsbeiträgen und Unterhaltungsaufwand anders als Bauflächen eingestuft wird.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Zuwegungen, Hecken, Zäune und Gartenlauben bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume.

6.1.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die Unterhaltung der Kanäle zur Entwässerung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Breite von 5,0 m notwendig. Über den 3,0 m breiten Fußweg hinaus muss daher ein zusätzlicher

Streifen in einer Breite von 2,0 m von Bebauung freigehalten werden.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.1.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB sollten durch örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW ergänzt werden. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Wohnquartiers. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Gebäude gestellt werden, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken. Über Umfang und Detaillierungsgrad der örtlichen Bauvorschriften ist im Einzelfall zu entscheiden.

Baugebiete in exponierter Lage bedürfen dabei i. d. R. umfangreicherer örtlicher Bauvorschriften als Baugebiete in Randlagen.

6.1.9.1 Dachform / Dachneigung

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Dachform / Dachneigung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Satteldach (SD), zulässige Dachneigung minimal 30° - maximal 45°

Pultdach (PD), zulässige Dachneigung minimal 10° - maximal 15°

Flachdach (FD), zulässige Dachneigung maximal 3°

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

6.1.9.2 Dacheindeckung

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Dachsteine und Dachziegel werden nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig.

Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Da Dachflächen wie bereits dargestellt einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes ausmachen und zugleich das Gesamtbild des neuen Wohngebietes sowie dessen Umgebung prägen, werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen.

Die Auswahl der Farbtöne für die Dacheindeckungen erfolgt dabei in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung.

Unabhängig von den zulässigen Dachfarben sollen zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren auf den Dachflächen generell zulässig sein. Bei der solarthermischen Nutzung spielt die Ausrichtung des Hauses, die Größe und Lage der Fenster, und die Qualität der Isolierung eine wichtige Rolle. Durch den geschickten Einsatz der Solarenergie in der Architektur kann man so einen Großteil der Heiz- und Stromkosten einsparen.

6.1.9.3 Dachaufbauten

Folgende Festsetzung wird getroffen:

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.

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

6.1.9.4 Vorgärten

Folgende Festsetzung wird getroffen:

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

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wichtige Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten, die darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums wesentlich beeinflussen. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.

Der Vorgarten ist dabei definiert als die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der vorderen (Straßenseitigen Bauflucht) des geplanten Gebäudes in der kompletten Breite des Grundstücks.

6.1.9.5 Einfriedungen

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die Grundstückseinfriedungen der Vorgärten sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die sonstigen straßen-, geh- und radwegseitigen Grundstückseinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

Entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig sein. Eingebunden in diese Hecken, d.h. so angeordnet, dass sie im Straßenraum nicht in Erscheinung treten, können auch Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune zugelassen werden. Der Vorgartenbereich ist eindeutig als Signatur dargestellt. Für das südliche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstück sowie das nördliche an dem Fuß- und Radweg angrenzende Grundstück werden darüber hinaus auch Einfriedungen mit bis zu 2,0 m hohen Hecken zugelassen, um damit den Schutz der Privatsphäre sicherzustellen.

6.2 Hinweise

6.2.1 Bergbau

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hakelmei“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mansfeld Gas“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hakelmei“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Im Bereich des Geltungsbereichs hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Aus bergbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass an mehreren Stellen im Stadtgebiet Bochum Ausgasungen (u. a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten sind. Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit auch das angegebene Plangebiet von derartigen Ausgasungen betroffen ist. Gasaustritte sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch hinreichend wahrscheinlich (Zone 2), siehe auch Pkt. 6.2.3.

Bei der Vorhabenausführung ist ein Sachverständiger einzuschalten, ob bzw. welche technischen Schutzvorkehrungen nötig sind.

6.2.2 Bodenschutz / Altlasten

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

Nachrichtlich wird hier die nördlich des Plangebietes liegende ehemalige Kippe Gerther Straße (Kataster-Nr. 3/2.05) aufgeführt, deren Grenze nördlich des Gehweges der Grünanlage verläuft.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Weiterhin sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie das zur Konkretisierung der im § 12 BBodSchV enthaltenen Anforderungen erarbeitete Merkblatt 44 des damaligen Landesumweltamtes (heute LANUV) zu beachten.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Auffüllungsmaterialien anfallen, sind diese vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien zu erfolgen hat, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

6.2.3 Methanausgasungen

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohleengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sind zu protokollieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

6.2.4 Kampfmittelfunde

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Nach Auswertung von Luftbildern sind keine weiteren Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich.

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

6.2.5 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

6.2.6 Niederschlagsentwässerung

Zur Beurteilung der Versickerung liegt ein Gutachten vor, mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Durchlässigkeiten des Geländes für eine oberflächennahe Versickerung ungeeignet sind. Es ist daher beabsichtigt, die Entwässerung des Oberflächenwassers über ein Trennsystem zu führen und gedrosselt in den nördlich gelegenen Bachverlauf einzuleiten.

Durch die Bebauung und dem zuvor angeführten Entwässerungssystem wird die Einleitung des Niederschlagwassers in das Grundwasser weitgehend reduziert. Insofern sind zusätzliche Wassermassen infolge einer Wohnbauentwicklung auszuschließen.

Die gutachterlichen Untersuchungsergebnisse können in den Gutachten des Ing.-Büros Schröder vom 21.04.2010 und 29.11.2010 im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr, Teileinzugsgebiet I -Harpener Bach-.

Die Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. 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. Das trifft für das Plangebiet grundsätzlich nicht zu, da das Grundstück bereits vor 1996 bebaut war.

Zur konkreten Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben.

Innerhalb des Plangebiets wurden am 25.03.10 sowie am 07.04.10 insgesamt 3 Rammkernsondierungen jeweils bis in eine Tiefe von 5 m u. Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. In den Rammkernsondierungen wurde als oberste Schicht ein ca. 0,40 m bis 0,50 m mächtiger humoser Oberboden (Mutterboden) erbohrt. Der graubraune bis dunkelbraune Mutterboden besteht weitgehend aus schwach tonigen, schwach sandigen und humosen Schluffen. Die Konsistenz ist vorwiegend steif. Unter dem Oberboden folgt ein hellbrauner bis brauner, rostfleckiger Lößlehm mit weicher z. T. breiiger Konsistenz. Der karbonatfreie Lößlehm setzt sich aus einem feinsandigen und tonigen Schluff zusammen.

Die Mächtigkeit des Lößlehmes schwankt von 2,0 m bis 4,2 m. Sowohl der Lößlehm als auch der unverwitterte Löß werden der Bodenklasse 4 zugeordnet. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 1,60 m - 2,0 m an.

Die ermittelten Durchlässigkeiten liegen in Messbereichen, die für eine oberflächennahe Versickerung ungeeignet sind. Aufgrund der gutachterlich ermittelten geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Es ist daher geplant, das Niederschlagswasser der Grundstücke über ein Trennsystem zunächst in ein zentrales Regenrückhaltebecken abzuführen und dann gedrosselt in den nördlich gelegenen Kirchharpener Bach einzuleiten.

Für das Regenrückhaltebecken stehen Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche - G1 - zur Verfügung.

Für eine Einleitung in den Kirchharpener Bach bzw. eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Umwelt- und Grünflächenamt, Untere Wasserbehörde, Stadt Bochum, zu beantragen.

6.2.7 Energieversorgungskonzept

Im Zuge der Planung für neue Wohngebiete in Bochum hat sich zunehmend die Frage herauskristallisiert, inwiefern man bereits bei der städtebaulichen Planung und der Bebauungsplanung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigen kann. Dies geschah auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Verminderung des Ausstoßes von CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Bochum bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Die Stadt Bochum hat sich seit längerer Zeit auf dem Feld des Klimaschutzes in besonderem Maße engagiert, u. a. als Mitglied des Klimabündnisses und im Rahmen des European Energy Awards. In den letzten Monaten wurde gemeinsam mit den Stadtwerken das „Energie- und Klimaschutzkonzept Bochum 2020“ erarbeitet, welches eine Vielzahl an Maßnahmen empfiehlt, um die gesetzten Ziele der CO₂-Reduzierung zu erreichen. Damit wird auch für den Städtebau in Bochum eine nachhaltige Bebauungsform und eine effiziente Energieversorgung zunehmend relevant. Bei der Planung von neuen Wohngebieten, Büroquartieren und Gewerbegebieten kommt der Gemeinde eine besondere Verantwortung für zukunftsfähige Bebauungsformen mit nachhaltigen Energieversorgungsmodellen zu. Durch das neue Wohnbaulandkonzept wird derzeit eine systematische Entwicklung von neuen Wohngebieten in den nächsten Jahren angestrebt. Dadurch ergibt sich in Bochum ein besonderer Handlungsschwerpunkt im Bereich Wohngebiete.

Betrachtet man die Gebiete des Wohnbaulandkonzeptes, so wird deutlich, dass die Stadt Bochum eine sehr dezentrale Entwicklung von Wohnbauflächen verfolgt, gliedert auf vergleichsweise viele und eher kleinere Baugebiete. Damit wird eine Inanspruchnahme von Freiräumen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Für diese Gebiete ist aus energetischer und auch aus ökologischer Sicht eine relativ kompakte, flächensparende Bebauung gefordert. Damit werden ökologische Eingriffe gemindert und die Energieeffizienz verbessert.

Bochum ist ein wichtiger Standort für den Bereich Geothermie und verstärkt aktiv seine Aktivitäten auf dem Gebiet: Neben dem wissenschaftlichen Potenzial (Geothermiecampus, Aufbau „Geotechnikum“ an der Hochschule Bochum, Projekt „Prometheus“) in Bochum wurden auch bereits konkrete Heizanlagen aus oberflächennaher Erdwärme errichtet bzw. sind in Vorbereitung, zum Teil betrieben von den Stadtwerken. Vor diesem Hintergrund soll auch bei neuen Baugebieten die Wärmegewinnung aus Geothermie bevorzugt bei der Wahl der Energieträger berücksichtigt werden.

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet wurde durch die Stadtwerke Bochum auf das geeignete Energie- und Wärmeversorgungskonzept untersucht. Fest steht, dass für das Plangebiet keine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht und dass eine geothermische Energieversorgung grundsätzlich möglich ist.

Ziel ist es, sofern die technische und wirtschaftliche Machbarkeit nachgewiesen werden kann, den bereitzustellenden Heizwärmebedarf durch die Erschließung des Untergrundes mit Erdwärmesonden sicherzustellen.

Die Errichtung und der Betrieb von geothermischen Energieversorgungsanlagen stellen einen Eingriff in das Grundwasser dar und unterliegen somit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Aus § 1 Abs. 2 WHG erwächst die Pflicht, nachteilige Veränderungen des Grundwassers zu verhüten. Für das zu untersuchende Objekt wird grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb der geothermischen Versorgungsanlage erforderlich. Die Bohrarbeiten sind der Behörde anzuzeigen.

Sofern die Nutzung und Gewinnung der Erdwärme innerhalb desselben Grundstücks erfolgt, ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im vorliegenden Fall ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Bochum zuständig. Ansprechpartner ist Herr Kieron (Telefon: 0234 / 910-3666, Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt, Un-

tere Wasserbehörde, Hans-Böckler-Straße 19, 44777 Bochum, Zimmer 3.1.530).

Bei Gewinnung der Erdwärme außerhalb des Grundstückes des zu versorgenden Objektes erfolgt das Genehmigungsverfahren über die Bezirksregierung Arnsberg.

Eine Aufsuchung von Erdwärme nach § 4 Abs. 1 BBergG beinhaltet alle Aktivitäten zur Entdeckung und Feststellung geothermischer Vorkommen und bedarf nach § 7 BBergG einer Erlaubnis. Die betriebliche Gewinnung von Erdwärme nach § 4 Abs. 2 BBergG umfasst die Tätigkeiten zum Lösen und Freisetzen der Erdwärme und unterliegt grundsätzlich einer Bewilligung nach § 8 BBergG. Diese Bewilligung bedarf eines Betriebsplans nach §§ 51 und 52 BBergG. Werden Bohrungen über 100 m Tiefe zur Aufsuchung von Erdwärme abgeteuft, ist mindestens eine Anzeige der Bohrungen und auf Verlangen der Behörde ein Betriebsplan nach § 127 BBergG erforderlich. Zuständig hierfür ist das Dezernat 65 der Bezirksregierung Arnsberg, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund. Ansprechpartner ist Herr Mehlberg (Telefon: 0231/5410-3922).

Wenn Erdwärme innerhalb der Grundstücksgrenzen verwendet wird, in denen sie auch gewonnen wird, handelt es sich nach BBergG nicht um eine Gewinnung. Die Notwendigkeit einer Bewilligung und eines Betriebsplanes entfällt somit (§4 BBergG).

Ein Betriebsplanverfahren ist jedoch insbesondere erforderlich, wenn Gewinnung und Nutzung der Erdwärme nicht auf demselben Grundstück stattfindet, wenn Gefährdungen aus dem tagesnahen Bergbau bestehen und/oder erhöhte Immissionen durch das Bohrvorhaben bestehen. Wird ein Betriebsplanverfahren eingeleitet übernimmt das Dezernat 65 der Bezirksregierung Arnsberg auch die wasserrechtliche Genehmigung und weitere Schnittstellenfunktionen.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

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.

Erfasst werden hiervon also solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Daneben sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen, einbezogen.

Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auch auf sogenannte Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Hierzu zählen insbesondere die in Siedlungsbereichen befindliche Brachflächen sowie innerhalb von Siedlungsbereichen befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Angesichts der örtlichen Situation, der umweltlichen Untersuchungen und der Zielsetzung ist dies zweifellos gegeben.

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen grundsätzlich keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 8.100 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang gibt es nicht.

Die Art und Umfang der geplanten Nutzungsausweisung Allgemeines Wohngebiet begründen keine Vorhaben nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NW unterliegen.

Gleichwohl wurden aufgrund der vorhandenen ausgeprägten Biotopstruktur und des Gehölzinventars gutachterliche Untersuchungen der abwägungsrelevanten Umweltbelange wie Biotop- und Artenschutz veranlasst (siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 30.09.2010 und Artenschutzgutachten vom 29.09.2010 des Ing.-Büros Viebahn und Sell).

Im Rahmen dieser Umweltprüfungen wurden keine geschützten Biotope im Plangebiet vorgefunden. Die gutachterlichen Auswertungen ergaben zudem keine Hinweise auf Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich planungsrelevanter Arten.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass alle Voraussetzungen vorliegen, um diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Weitere Ausführungen zu den Umweltprüfungen sind unter den nachfolgenden Punkten zu entnehmen.

7.2 Biotopschutz

Die Biotopstruktur des Plangebietes (vgl. hierzu Biologische Station östliches Ruhrgebiet 2009, Ersteinschätzung) wird durch Gärten und Gehölze geprägt und lässt sich in zwei Teilkomplexe gliedern. Ein Biotopkomplex besteht aus dem ehemaligen Schulgelände, welches sich zusammensetzt aus einer Brache im Süden und dem ehemaligen Schulpark im Norden. Der zweite Biotopkomplex besteht aus Gartenflächen, die sich westlich und östlich an das ehemalige Schulgelände anschließen.

Der Standort des ehemaligen Schulgebäudes (Baujahr 1904) wird heute, neben einer versiegelten Fläche, von einer jungen Brache eingenommen, die mit einer Gras- und Hochstaudenflur bedeckt ist, die z. T. von der Goldrute dominiert wird. Zu den angrenzenden Gärten bestehen dichte Gebüschabpflanzungen (Holunder, Feld- und Bergahorn, Weißdorn, Hasel, Brombeergestrüpp). Der ehemalige Schulpark (tiefer

liegende Rasenfläche mit älteren Baumbeständen und Gebüschstrukturen an den Grundstücksgrenzen) weist infolge der Pflegerückstände und Spontanentwicklungen im Unterwuchs einen fast flächigen Ahorn- und Eschen-Jungwuchs auf. Die insgesamt 28 Bäume, überwiegend im Alter von 50 - 70 Jahren (6 Linden, 5 Pappeln, 4 Platanen sowie wenige Eschen, Hainbuchen, Kastanie, Kirsche, Schwarz-Erle, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn und Feld-Ahorn; überwiegend starkes Baumholz mit über 50 cm Stammdurchmesser) weisen 3 Spechthöhlen und einen hohen Totholzanteil auf, sind aber unter Verkehrssicherungsaspekten überwiegend als kritisch einzustufen.

Westlich und östlich des ehemaligen Schulgeländes befinden sich Nutz- und Ziergärten, wobei letztere das Bild bestimmen. Mehrere Gartenhäuschen und Schuppen wurden auf den Flächen errichtet und deuten auf eine intensive Nutzung hin, ebenso wie der hohe Pflegegrad (Rasenflächen, Beete, gepflegte Gehölze). Während der östliche Teilbereich nur wenige Gehölze aufweist, wird der westliche Teil durch einige Obstbäume und andere Gebüschgruppen strukturiert. Ein schmaler Fichtenbestand zwischen ehemaligem Schulpark und den östlichen Gartenflächen dient zur (Ab-) Lagerung von Brennholz und Gartenabfällen.

Nach dem in Bochum verwendeten Biotopbewertungssystem weisen die älteren, strukturreicheren Gehölzbestände mit mittleren bis starkem Baumholz im ehemaligen Schulparkgelände die relativ höchsten Biotopwertpunkte auf. Die Hecken- und Gebüschstrukturen an den Parzellengrenzen und die junge Brache fallen dagegen etwas ab, während die intensiv genutzten Gartenflächen, abgesehen von versiegelten Bauflächen, die geringsten Werte erreichen. Bei einer Realisierung der geplanten Baukulisse einschließlich Garten- und Grünflächen kommt es infolge Gehölzrodung (3.750 m²) und allgemeiner Flächenversiegelung zu einem Netto-Eingriff des Bebauungsplanes von insgesamt 17.700 Punkten.

Das ermittelte rechnerische Defizit von 17.700 Punkten nach der Bewertungsmethode "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" bedeutet beispielsweise eine Gehölzpflanzung auf einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche von 4.425 m².

Da hier ein, wenn auch ein relativ kleiner, zusammenhängender waldartiger Flächenbiotop nahezu vollständig in Anspruch genommen werden soll, erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht ein Flächenausgleich gemäß der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes gegenüber der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum, in der nur Einzelbäume betrachtet werden, als die sinnvollere Maßnahme. Daher ist beabsichtigt, für den Eingriff in Landschaft und Natur einen flächenhaften Ausgleich in Form einer Gehölzpflanzung auf einer zur Verfügung stehenden städtischen Fläche vorzunehmen. Dies entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ist die übliche Verfahrensweise bei flächenhafter Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Insoweit wird abweichend von § 13 a BauGB ein freiwilliger, naturschutzrechtlicher Ausgleich durch die Stadt Bochum durchgeführt.

7.3 Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde eine vollständige Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, d.h. eine Potentialanalyse (ASP, Stufe I) und eine vertiefte Prüfung (ASP, Stufe II).

Die Stufe 1 umfasste als Ersteinschätzung (Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, April 2009) die Auswertung der Biotoptypen, der Aktenlage, der möglichen vorkommenden Arten und baubedingten Konflikte. Danach kann das Plangebiet mit

einer geringen Größe von 0,8 ha nur die Funktion eines Teillebensraumes für planungsrelevante Arten einnehmen. Zu diesen zählen artenschutzrechtlich vor allem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, so dass wegen zweier Höhlenbäume mit Spechthöhlen Vorkommen von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten möglich sein könnten, wenn diese auch eher die benachbarten Wälder bevorzugen dürften. Aus ähnlichen Gründen konnten im Rahmen der Ersteinschätzung auch die Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln wie planungsrelevanten Spechtarten, des Gartenrotschwanzes und des Waldkauzes nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Die vertiefte Geländekartierung (Stufe II) wurde im Frühjahr/Sommer 2010 mit standardmäßiger Anzahl von Begehungen, Erfassung aller optischen und akustischen Artmerkmale (v. a. Vogelgesänge) sowie bei den Fledermäusen mit Bat-Detectoren (Ultraschallaufnahmen) durchgeführt (Büro Viebahn-Sell, 2010). Im Plangebiet wurde danach die erwartete typische Kombination gebüsch- und baumbrütender Singvögel der Siedlungsränder und Parkanlagen des Ruhrgebiets angetroffen, darunter viele so genannte Generalisten, d.h. allgemein verbreitete Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit (z. B. Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Kohlmeise, Kleiber, Buchfink). Planungsrelevante Arten wurden dagegen weder während der Tages- noch Nachtzeiten mit Ortsbezug im Plangebiet angetroffen; ihre Brutvorkommen (z. B. Mäusebussard) befinden sich in den Waldungen des westlich gelegenen Bockholts. Hinweise auf Quartiere oder regelmäßige Jagdreviere von Fledermäusen im Plangebiet ergaben sich ebenfalls nicht. Die Zwergfledermaus wurde vereinzelt beim Jagdflug entlang der Ufergehölze in der Grünanlage festgestellt, die Wasserfledermaus einmal, der Große Abendsegler zweimal beim hohen Überflug über das Bachtal.

Die Stufe II der ASP ergab somit keine Hinweise auf Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich planungsrelevanter Arten. Der allgemeine Artenschutz hinsichtlich der vorgenannten sonstigen geschützten Vogelarten, ist durch strikte Einhaltung der Rodungsverbote zur Brutzeit (§ 39 BNatSchG) und Gehölzentwicklung zu beachten.

7.4 Immissionsschutz -Verkehrslärm-

Im Hinblick auf die zu erwartende Bebauung von max. 10 Einfamilienhäusern ist mit einer zumutbaren zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Die Abt. Stadtverkehr Bochum (svb) hat untersucht, inwieweit es durch die geplante Zufahrtstraße an den Gebäuden Bockholtstraße 9 und 11 zu Lärmbelastungen kommt. Berücksichtigt wurden 150 Fahrten auf der Zufahrt mit einem Lkw-Anteil von 1% am Tag und 0% in der Nacht sowie eine Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Ermittlung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten werden. Insofern sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.5 Immissionsschutz -Tennisanlage-

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 30 m Abstand eine Tennisanlage. Um die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets hinsichtlich der angrenzenden Geräuschemittenten (Sportanlagenlärm) sicherzustellen, wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, mit der Durchführung einer schalltechnischen Begutachtung des Planvorhabens durch die Stadt Bochum beauftragt (siehe Schallgutachten Nr. 5 512 09 vom 04.06.2009 und Ergänzung zum Schallgutachten vom 16.09.2009).

Beurteilungsgrundlage des Vorhabens ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV).

Um zum Einen schädliche Geräuscheinwirkungen für die Anwohner zu vermeiden und zum Anderen den bestehenden Betrieb der Sportanlagen ohne weitere Einschränkungen sichzustellen, muss durch entsprechende Planung des Vorhabens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV gewährleistet werden.

Für die Tennisanlage ist eine Nutzung im Tageszeitraum zu berücksichtigen (6.00 bis 22.00 Uhr). Für die Schallimmissionsprognose wurde der konservative Ansatz gewählt, dass auf allen Tennisfeldern der Anlage kontinuierlich gespielt wird und somit auch eine gleichmäßige Frequentierung des Parkplatzes gegeben ist.

Maßgeblich für die Beurteilung der Anlagengeräusche am Tag ist der Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten, da hier bei gleichem Spielbetrieb niedrigere Immissionsrichtwerte gelten. Einzelereignisse wie Vereinsmeisterschaften, bei denen zwar die gleiche Belegung der Plätze gegeben ist, aber mit einem höheren Besucheraufkommen zu rechnen ist, fallen unter die in der Sportanlagenlärmschutzverordnung vorgesehenen seltenen Ereignisse. Hierfür gelten deutlich höhere Immissionsrichtwerte, sodass dieser Betrieb nicht strenger zu beurteilen ist, als der Betrieb in den Ruhezeiträumen.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen im Umfeld der Sportanlage wird von der schalltechnisch ungünstigsten Situation ausgegangen, d. h. von einer Nutzung der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeiten (13.00-15.00 Uhr).

Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, wurden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen einschl. der zuzurechnenden Nebenanlagen (Parkplatz, Außengastronomie) im Ruhezeitraum am Tag an vereinzelt Wohnhäusern in den Obergeschossen nur geringfügig überschritten. Eine Errichtung einer Schallschutzwand wäre die Folge.

Als weitere Möglichkeit der Lärminderung stellt eine Abstandsvergrößerung der nördlichen Wohnbebauung zur Tennisplatzanlage dar (siehe Nachtrag zum Schallgutachten vom 16.06.2010).

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan wurde entsprechend des o. a. Nachtrages zum Lärmgutachten angepasst, so dass die geltenden Immissionsrichtwerte auch an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeiten an allen Geschossen eingehalten werden.

Durch diese Vorgehensweise kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand) verzichtet werden. Zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen wären unverhältnismäßig aufwendig, würden ihrerseits ungünstig auf die Wohnverhältnisse im Plangebiet wirken (Barrierewirkung, optische Beeinträchtigung) und keine Vorteile für die umliegende Wohnbebauung bieten.

8. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Erdgas und Trinkwasser kann grundsätzlich durch Anschluss an die Netze der vorhandenen Leitungen des angrenzenden Straßennetzes sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet bereits durch die Stadtwerke Bochum auf das geeignete Energie- und Wärmeversorgungskonzept untersucht. Fest steht, dass für das Plangebiet keine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht und dass eine geothermische Energieversorgung grundsätzlich möglich ist. Die Stadtwerke Bochum prüfen derzeit eine mögliche zentrale geothermische Versorgung des geplanten Bebauungsgebietes (siehe dazu auch Pkt. 6.2.7 -Energieversorgungskonzept-).

9. Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 25.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 897 - Bockholtstraße - und die Durchführung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der örtlichen und baurechtlichen Situation, der umweltlichen Untersuchungen und der Zielsetzung ist dies zweifellos gegeben (siehe dazu auch Pkt. 7 -Umweltbelange-).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bezirksvertretung Bochum-Nord hat am 02.12.2009 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 25.01.2010 bis zum 25.02.2010.

Die Planung wurde am 01.02.2010 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Amtshaus Harpen, Harpener Hellweg 77, Bochum, erörtert.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden folgende Punkte vorgetragen:

- Forderung einer Umweltprüfung.
- Der Geltungsbereich wird planungsrechtlich eher dem Außenbereich zugeordnet.
- Erhalt des Baumbestandes.
- Verkehrliche Anbindung wird als nicht ausreichend erachtet.
- Umgebung verkehrlich stark überlastet.
- Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes zur Tennisanlage.

Darüber hinaus sind private schriftliche Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen wurde sich gegen eine Bebauung des Plangebiets und für den Erhalt der Grünfläche und des Baumbestandes ausgesprochen. Zudem wurde eine Umweltprüfung gefordert. Es wird von einer starken Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnhäuser (drückendes Grundwasser, Probleme bei Neuvermietung durch verbauten Ausblick) ausgegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Am 27.10.2010 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 20.09.2010.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 15.11.2010. Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung lagen in der Zeit vom 23.11. - 23.12.2010 öffentlich aus.

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

- Umweltbelange (Artenschutz, Baumbestand, Landschaftsschutz)
- Gebietserhaltungsanspruch auf den Erhalt der Grünfläche
- Verkehrs- und Lärmbelastung
- Lärmschutzgutachten
- Entwässerung
- Außenbereich statt Innenentwicklung

Alle Einwendungen und Anregungen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB inhaltlich geprüft und abgewogen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu gravierenden Änderungen, es erfolgte lediglich eine nachrichtliche Übernahme unter dem Pkt. Bodenschutz / Altlasten. Bedenken wurden nicht erhoben.

10. Flächenbilanz

| | |
|--|--------------------------------|
| Größe des Plangebiets: | ca. 8.083 m² |
| Allgemeine Wohngebiete: | ca. 3.610 m ² |
| Öffentliche Grünfläche: | ca. 1.560 m ² |
| Private Grünfläche: | ca. 1.680 m ² |
| Verkehrsfläche mit d. Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-: | ca. 1.095 m ² |
| Verkehrsfläche mit d. Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-: | ca. 138 m ² |

11. Kosten

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

Die konkrete Summe der anfallenden Kosten kann erst nach Vorliegen der Ausbauplanungen abgeschätzt werden. Grundsätzlich entstehen der Stadt Bochum Kosten für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen:

- Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
- Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen,
- Errichtung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens,
- Herstellung des nördlichen Geh- und Radweges.

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

12. Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, erstellt durch die Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Vinckestraße 91, 44623 Herne, April 2009.
- Gutachten zu Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, erstellt durch das Ing.-Büro Schröder, Wasserstraße 27, 44803 Bochum, 21.04.2010.
- Lärmgutachten (Geräuschimmissionen durch eine Tennisanlage), erstellt durch das Ing.-Büro Uppenkamp & Partner, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus, 04.06.2009.
- Ergänzung zum Lärmgutachten erstellt durch das Ing.-Büro Uppenkamp & Partner, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus, 16.06.2009.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, erstellt durch das Ing.-Büro Viebahn und Sell, Mozartstraße 26, 58452 Witten, 30.09.2010
- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Ing.-Büro Viebahn und Sell, Mozartstraße 26, 58452 Witten, 29.09.2010

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