

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. 869
- Margaretenstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(Stand 05.09.2011)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Erfordernis
 - 2.3 Zielsetzung
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Sonstige ortsbaurechtliche Bestimmungen
 - 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 Masterplan Einzelhandel
 - 4.4 Landschaftsplan
- 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, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Verkehrsflächen / Geh- Fahr- und Leitungsrecht
 - 7.1.5 Grünflächen
 - 7.2 Kennzeichnungen

- 7.3 Hinweise
- 7.3.1 Bodendenkmäler
- 7.3.2 Kampfmittelfunde
- 7.3.3 Methanzuströmungen
- 7.3.4 Altlasten
- 7.3.5 Bodenschutz

8. Bebauungsplanverfahren

9. Flächenbilanz

10. Kosten

11. Umweltbelange

12. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 869 - Margartenstraße - befindet sich im Bochumer Stadtteil Grumme westlich der Bergstraße und südlich der A 40. Es liegt zwischen Agnes-, Berg-, Martha- und Lessingstraße.

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt. Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 4,3 ha.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauvoranfragen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen bzw. zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Kettenhäusern und Garagen auf dem unbebauten Flurstück 333 östlich der Wendeanlage der Margaretenstraße.

2.2 Erfordernis

Der Planbereich ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung an den Verkehrswegen Agnes-, Berg-, Martha-, Lessing- und Margaretenstraße. Zwischen den Gebäuden befinden sich großzügige Gartenbereiche, die die Wohnqualität in diesem Quartier bestimmen. Gebäude in zweiter Baureihe sind bislang nicht errichtet worden. Die aufgelockerte Bebauung prägt die städtebauliche Qualität dieses Wohnbereiches.

Für die Bebauung des Flurstückes Nr. 333 wurde aufgrund der gesicherten Erschließung über das Flurstück 212 ein positiver Bescheid auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt, da sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild und die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Bebauung ist der Margaretenstraße zugeordnet und rundet den Bereich um den Wendehammer ab.

Durch den Bebauungsplan sollen Bauvorhaben unterbunden werden, die die vorhandene städtebauliche Struktur negativ beeinflussen und zu einer Verschlechterung der Wohnqualität durch Verdichtung führen könnten. Darunter sind insbesondere Bauvorhaben in der 2. Reihe (Hinterlandbebauung) zu verstehen. Eine solche Absicht ist bereits für das Grundstück Margaretenstraße 6 durch eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorhanden. Dieses Vorhaben würde zu einer starken baulichen Verdichtung führen und steht daher im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wäre es geeignet, eine Vorbildwirkung für weitere, den Zielen des Planes entgegenstehende Vorhaben zu entfalten.

2.3 Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan soll die aufgelockerte Bauweise im Quartier um die Margaretenstraße sowie die Durchgrünung der Gartenbereiche dauerhaft gesichert werden. Insbesondere die bei gesicherter Erschließung gem. § 34 BauGB ggfl. zulässigen Vorhaben in zweiter Baureihe lassen befürchten, dass die sich aus den o. g. Faktoren begründende Wohnqualität eingeschränkt wird.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Der Planbereich ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung, die städtebaulich unterschiedlich strukturiert ist:

- Entlang der Margaretenstraße hat sich ein Wohnquartier entwickelt, das durch ein- und zweigeschossige freistehende Häuser bzw. Doppelhäuser mit großzügigen Gartenbereichen geprägt ist. Durch die Orientierung der Bebauung um den Wendehammer entsteht der Eindruck eines in sich abgeschlossenen Wohnquartiers.
- Die Bebauung entlang der Agnesstraße ist ebenfalls durch ein- und zweigeschossige freistehende Häuser bzw. Doppelhäuser mit großzügigen Gartenbereichen geprägt.
Bei der aufgelockerten, freiflächenorientierten Wohnbebauung in diesen beiden Bereichen steht eindeutig die Wohnfunktion im Vordergrund.
- Zu Berg-, Martha- und Lessingstraße hin wechselt die Typologie zu zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Hier befinden sich insbesondere entlang der Marthastraße auch Mehrfamilienhäuser, die neben der Wohn- auch gewerbliche Nutzungen aufweisen. Aus dem Rahmen fällt hier insbesondere die Eckbebauung Bergstraße/Marthastraße, die neben ihrer Fünfgeschossigkeit auch architektonisch auffällig ist.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 869 war das Flurstück Nr. 333 am Ende des Wendehammers der Margaretenstraße unbebaut. In der Zwischenzeit sind dort auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zwei zweigeschossige Einzelhäuser mit Flachdach errichtet worden. Diese Baukörper runden die Bebauung um den Wendehammer am Ende der Margaretenstraße ab und sind damit eine Bebauung in 1. Reihe.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden.

3.3 Sonstige ortsbaurechtliche Bestimmungen

Der überwiegende Teil der Bebauung entlang der Marthastraße ist Teil der Denkmalebereichssatzung Nr. 669, die sich südlich an den Planbereich anschließt und den Bereich des Stadtparkviertels umfasst. Ziel der Denkmalebereichssatzung ist der Erhalt des historischen Erscheinungsbildes des Stadtparkviertels durch besondere Gestaltungsanforderungen an die baulichen Anlagen und Freiflächen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über Margareten-, Lessing- und Marthastraße an die Bergstraße angebunden und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Mit der Haltestelle Gudrunstraße der Linien 336, 353, 354, 388, 394, NE1 und NE2 ist die Fläche an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich entwässerungstechnisch um ein bereits erschlossenes Gebiet. Es gehört zum Einzugsbereich XI im Emschergebiet.

Gemäß vorliegendem Zentralabwasserplan (ZAP) sind Teile der umliegenden öffentlichen Mischwasserkanäle hydraulisch überlastet. Die Größe der vorhandenen befestigten Flächen wurde bei der damaligen Bearbeitung des ZAP bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 869 beinhaltet fast ausschließlich den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude sowie eine langfristige Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität. Daher ist die öffentliche Entwässerung von dem Bebauungsplan im Wesentlichen nicht betroffen.

Sollten innerhalb des Plangebietes derzeit noch nicht versiegelte Flächen einer weiteren Bebauung zugeführt und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, ist das von diesen Flächen anfallende Regenwasser grundsätzlich zu versickern; sollte dies nicht möglich sein, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

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

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. u. a. durch:

- Förderung der städtebaulichen Entwicklung
- siedlungsräumliche Schwerpunktbildung.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Anfang Mai 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt.

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

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.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist ein wichtiges Kommunikations- und Ordnungsinstrument. Er schafft die Voraussetzungen für eine abgestimmte umwelt- und sozialverträgliche Bodennutzung und koordiniert die unterschiedlichen Nutzungsansprüche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr und Freiraum. Konkrete und rechtsverbindliche Festsetzungen erfolgen jedoch erst über die kommunalen Bebauungspläne.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 869 zur Art der baulichen Nutzung sind damit aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

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 ist „Zentrum Riemke“.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

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 das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt des Ortsbildes baukulturell zu erhalten und entwickeln, wobei die Baukultur dabei nicht nur als ästhetische Angelegenheit, sondern als ein städtebaulich-gestalterischer Anspruch mit vielen Qualitätsaspekten bezeichnet wird. Dieser Aspekt ist nicht nur als Belang im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, sondern auch Aufgabe der Bauleitplanung.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die vorhandene städtebauliche Struktur zu schützen. Für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes ist das Verhältnis von vorhandenen straßenbegleitenden Anlagen zu unbebauten Grundstücken maßgeblich. Die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen gehört zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen des Plangebietes und soll durch den Bebauungsplan erhalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 869 werden die Wohnflächen entlang der umgebenden Straßen gesichert, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen (Grundsatz gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ein gewisses Maß der Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohngebäude besteht.

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 869 wird der öffentliche Belang der Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des Ortsbildes durch Erhaltung und Sicherung der charakteristischen aufgelockerten Bauweise den privaten Belangen der uneingeschränkten Nutzung des Grund und Bodens und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gegenübergestellt.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll in erster Linie durch ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen (eine zentrale Aufgabe des Städtebaus) entsprochen werden. Diesen Belangen liegen immer auch private wirtschaftlich Interessen einer Gruppe oder aber auch eines Einzelnen zu Grunde. Das Recht, bauen zu dürfen (Baufreiheit), genießt den Eigentumsschutz des Art. 14 GG. Das bedeutet aber nicht, dass Eigentum berechtigt, den Boden uneingeschränkt zu nutzen. Vielmehr ist das Bauen eine Nutzung, die der rechtlichen Ordnung bedarf. Diese wird u. a. durch Bauleitplanung hergestellt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht in jedem Fall den Wunsch nach zusätzlicher Baufläche hervorrufen, sondern auch den Schutz der Wohnruhe beinhalten. Dies kann eine klare Zonierung von vorderer Wohnnutzung und Hintergelände erforderlich machen, um im Sinne des Gebotes der Rücksichtnahme im gegenseitigen nachbarlichen Austauschverhältnis eine Störung der hinteren Bereiche bzw. entsprechende Einsichtnahmen zu verhindern.

Die vorgesehene Einschränkung der Nutzung der Grundstücke ist in Abwägung mit der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sachlich gerechtfertigt, weil das vorhandene Ortsbild einen städtebaulichen Wert darstellt und den Eigentümern angemessene Baurechte für die bauliche Entwicklung im Bestand eingeräumt werden. Der Bebauungsplan vermeidet damit städtebauliche Fehlentwicklungen, die die Qualität der vorhandenen Bauweise negativ beeinflussen würden. Somit kann innerhalb des gestalterisch vorgegebenen Rahmens ein angemessenes Erscheinungsbild im Plangebiet garantiert werden, ohne die Baufreiheit unverhältnismäßig einzuschränken. Dies dient allen Eigentümern gleichermaßen, weil einer Wertminderung der Grundstücke entgegengewirkt wird.

Durch den Bebauungsplan wird die Gestaltungsqualität im Plangebiet gesichert. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der im Wesentlichen den vorhandenen Bestand sichert. Dabei wird nur die Lage der Hauptbaukörper festgesetzt. Darüber hinaus ist die Sicherung der vorhandenen Gestaltungsqualität über die Kriterien des § 34 BauGB ausreichend.

6. Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der Charakter des Wohnbereiches werden durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bestätigt. Dies wird der Festsetzung reiner Wohngebiete vorgezogen. Insgesamt ergibt sich für den städtebaulichen Zusammenhang nicht der Charakter eines reinen Wohngebietes, auch wenn nicht in allen Teilen alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind.

Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Stadt eine entsprechende Einschränkung auf reine Wohnnutzungen in diesem Bereich vorzunehmen, sondern in diesem Bereich, der zum erweiterten Innenstadtbereich gehört, auch sonstige, das Wohnen nicht störende, sondern ergänzende Nutzungen zuzulassen. Zur Sicherung der Wohnqualität werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzelne die Wohnruhe beeinträchtigende Nutzungen ausgeschlossen.

Es wird das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild, das den Charakter des Plangebietes besonders prägt, mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bausubstanz gesichert.

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden nur an folgenden Stellen geschaffen:

- Agnesstraße (Flurstück Nr. 185 und Teile des Flurstückes Nr. 180),
- Bergstraße (Teile des Flurstückes Nr. 394).

Der Bebauungsplan Nr. 869 sichert die Wohnbauflächen entlang der umgebenden Straßen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Dabei werden durch die Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude in geringem Umfang zugelassen. Wohnbedürfnisse der Bevölkerungen rufen aber nicht in jedem Fall den Wunsch nach zusätzlicher Baufläche hervor, sondern können auch den Schutz der Wohnruhe beinhalten. Im Sinne des Gebotes der Rücksichtnahme beinhaltet die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 869 auch eine klare Zonierung von vorderer Wohnnutzung und Hintergelände.

Eine Legalisierung von Hinterlandbebauung würde daher nicht nur dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 869 widersprechen, sondern ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Wohnbedürfnisse beitragen. Daher verhindert das städtebauliche Konzept eine Bebauung in zweiter Reihe.

7. Planinhalt**7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das BauGB schreibt keinen Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Es obliegt jeweils dem planerischen Ermessen der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen. Der Bebauungsplan Nr. 869 trifft Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Verkehrsfläche. Er ist daher ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das Ziel des Bebauungsplanes ist mit diesen Festsetzungen umsetzbar.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 869 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht. Im Übrigen sind die Vorschriften über den nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) anzuwenden.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan Nr. 869 setzt entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) gem. § 3 BauNVO wurde verworfen, da dort das Wohnen zum einzigen Merkmal der allgemein zulässigen Nutzungen gehört, während beim allgemeinen Wohngebiet auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen das Bild prägen. Insgesamt ergibt sich für den städtebaulichen Zusammenhang nicht der Charakter eines reinen Wohngebietes, auch wenn zwangsläufigerweise nicht in allen Teilen alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Stadt, eine entsprechende Einschränkung auf reine Wohnnutzungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Die Vielzahl der in einem WA allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nur in den wenigsten Fällen zu dem jeweils geplanten Wohngebiet. Für die Modifizierung stehen dabei alle in den Absätzen 4 bis 9 des § 1 BauNVO aufgeführten Möglichkeiten zur Verfügung. Modifizierungsfestsetzungen müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen.

Bei allen Modifizierungs- und Gliederungsmöglichkeiten muss die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleiben. Ein allgemeines Wohngebiet darf nicht durch umfassende Beschränkung von Nichtwohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zu einem reinen Wohngebiet heruntergeregelt werden. Das Kriterium der vorwiegenden Wohnnutzung, d.h. das deutliche Überwiegen von Wohngebäuden, muss nicht in jedem Teil eines allgemeinen Wohngebietes erfüllt sein.

Der Wohncharakter dieses Gebietes soll sofort ins Auge fallen. Gleichzeitig sind Nutzungsarten, die der Versorgung und der gesellschaftlichen Kommunikation dienen, ebenfalls zulässig.

Die Vielzahl der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nicht im gesamten Umfang zu dem Plangebiet. Da durch den Bebauungsplan Nr. 869 eine aufgelockerte Bebauung mit der vorhandenen Wohnqualität planungsrechtlich gesichert werden soll, ist eine Modifizierung erforderlich.

Das allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 und WA 2 gegliedert.

Festsetzungen für WA 1:

Im WA 1 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO):

- *Wohngebäude.*

Ausnahmsweise können im WA 1 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

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

Im WA 1 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

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

Im WA 1 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen führen häufig zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Eine Beschränkung dieser Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist daher im WA 1 angeraten. Hier sollte im Einzelfall die Zulässigkeitsvoraussetzung geklärt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, da das Planungsziel in der Sicherung der städtebaulichen Qualität des vorhandenen Wohnbereiches liegt. Damit soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ansprechend gestalteten Wohngebietes realisiert werden kann. Insbesondere Verkehr anziehende, Immissionen verursachende und gestalterisch möglicherweise problematische Einrichtungen werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. So werden potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vermieden.

Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Bereiche, in denen die Wohnfunktion eindeutig im Vordergrund steht. Es handelt sich hier jedoch nicht um ein separates Baugebiet, das als Reines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Vielmehr sind weiterhin Nutzungen zulässig, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen. Angesichts der Sackgassensituation der Margaretenstraße sollen jedoch insbesondere Nutzungen, die Verkehr anziehen, nicht zugelassen werden. Die Frage der Verkehrsbelastung spielt dementsprechend auch bei der Erteilung einer Ausnahme für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eine wichtige Rolle, insbesondere die Frage von Güterverkehr mit größeren Fahrzeugen bzw. der Verkehrsbelastung durch Kunden. Diese soll im Verhältnis zu der Wohnbebauung untergeordnet bleiben.

Die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude bietet sich für Gebiete an, in denen eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden sollen. Um eine Veränderung der städtebaulichen Struktur im WA 1, die durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist, zu verhindern, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit

wird das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern und eine damit verbundene nachhaltig strukturelle Veränderung verhindert.

Festsetzungen für WA 2: (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO):

Im WA 2 sind allgemein zulässig

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

Ausnahmsweise können im WA 2 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

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

Im WA 2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Im Wesentlichen wird der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übernommen. Dies gilt auch für die Festsetzung zum Einzelhandel, welche gebietsbezogenen Einzelhandel zulässt. Dies entspricht den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel, der Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² in Siedlungsbereichen grundsätzlich zulässt. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden dürften im Regelfall keine andere Größenordnung aufweisen, zumal aufgrund der baulichen Struktur in dieser Lage derzeit auch keine größeren Einheiten zu befürchten sind.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung frei geräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet widerspricht, werden diese abweichend von dem Standardkatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 869 handelt es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Zur Umsetzung der in Kapitel 6 dargestellten städtebaulichen Ziele sind entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich, da der bereits ohne Bebauungsplan vorhandene Beurteilungsrahmen auf der Grundlage des § 34 BauGB auch weiterhin ausreichend ist.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 Abs. 2 BauNVO zur Bauweise sind in vielen Situationen zu unspezifisch, um ein planerisch angestrebtes Ziel zu erreichen. Insbesondere eröffnet die offene Bauweise weite Gestaltungsspielräume, die mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur oft nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt im Bebauungsplan Nr. 869 aus diesem Grunde nicht, da die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB ausreichende Handhabung bietet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem der zulässige Baukörper realisiert werden darf; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden (soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und damit gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 869 ermöglicht ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohngebäude, schließt jedoch Neubauten in der 2. Baureihe (Hinterlandbebauung) aus.

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden nur an folgenden Stellen geschaffen:

- Agnesstraße (Flurstück Nr. 185 und Teile des Flurstückes Nr. 180)
- Bergstraße (Teile des Flurstückes Nr. 394).

In Einfamilienhausgebieten entsteht bei vielen Grundstückseigentümern der Bedarf nach der Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder rückwärtigen Anbauten. Diese Vorhaben überschreiten jedoch vielfach die rückwärtigen Baugrenzen, so dass im Einzelfall über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entscheiden ist.

Um ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke, die eine Tiefe der Baufenster von 12 bzw. 15 m haben einzuräumen und zugleich eine einheitliche Steuerung der Anbauten innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, soll im Bebauungsplan eine entsprechende Regelung aufgenommen werden. Die maximal zulässige Tiefe der Baugrenzenüberschreitung ist dabei in Abhängigkeit von der festgesetzten Tiefe der Baufenster zu treffen.

Folgende Festsetzung (Planzeichen 1) ist daher Bestandteil des Bebauungsplanes:

Die Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten hinteren, von den Erschließungsflächen abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m ist in den mit Planzeichen 1 gekennzeichneten Bereichen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

7.1.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist über Margareten-, Lessing- und Marthastraße an die Bergstraße angebunden und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Margaretenstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH und des Flurstückes Nr. 333) die Erschließung des Flurstückes Nr. 333 gesichert.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH sichert die vorhandene Leitungstrasse.

7.1.5 Grünflächen

Der Planbereich ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung zwischen der sich großzügige Gartenbereiche befinden, die die Wohnqualität in diesem Quartier prägen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Privatgärten, deren Erhalt keine planungsrechtliche Festsetzung erfordert.

Bei baulichen Veränderungen, die in den Baumbestand eingreifen, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum zu beachten.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Präsident 3“ und „Hannibal 4“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Lennert“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Präsident 3“ und „Hannibal 4“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Lennert“ ist die A - TEC Anlagentechnik GmbH, Eurotec-Ring 15 in 47445 Moers. Neben den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen und tiefen Bereich durch das bereits 1966 stillgelegte Bergwerk „Ver. Präsident“ stattgefunden.

Durch die Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH aus Bochum wurde eine Auswertung von bergbaulichen und geologischen Übersichtskartenwerken durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Oberfläche des flözführenden Steinkohlegebirges unter der Bebauungsplanfläche etwa 45 m unter Flur befindet. An seiner Oberfläche streicht hier eine Schichtenfolge der Unteren Bochum-Schichten im stratigraphischen Abschnitt von Flöz Sonnenschein aus. Das Schichtstreichen des Steinkohlegebirges beträgt hier etwa 285 gon in Nordost-Südwest-Richtung. Die Schichteinfallen sind um ca. 15 gon nach Südosten flach geneigt. Oberhalb des Karbons steht das sogenannte Kreidedeckgebirge mit Ablagerungen des Turon und Cenoman an, das diskordant zu dem Steinkohlegebirge flach nach Norden einfällt.

Aufgrund der mächtigen Überlagerung von hier ca. 45 m können aus bergschadentechnischer Sicht ehemalige bergbauliche Aktivitäten lediglich im Tiefbau bzw. als oberflächennaher Bergbau durchgeführt worden sein. Bruchauslösender, tagesnaher Bergbau ist unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse auszuschließen.

Im Wissensgebiet der Bergschadenkunde wird im Hinblick auf deren Nachwirkungsmöglichkeiten nach Art, Ausmaß und zeitlicher Abfolge sowie insbesondere nach der Teufenlage der angelegten Grubenbaue unterschieden.

Während beim „Tiefbau“ nach abgeschlossenem Senkungsvorgang die Bodenbewegung spätestens nach fünf Jahren abgeschlossen sind und wieder Bodenruhe eingeleitet ist, können bei einem oberflächennahen Bergbau lediglich noch Nachverdichtungen durch Aufbringen von außergewöhnlich großen Auflasten auftreten, indem die

vom Bergbau induzierten Schichtenaufblätterungen nachverdichtet werden. Bei gleichartigen Lagerstättenverhältnissen wie in Bochum und nach Einstellung der Abbauhandlungen hier spätestens in den 1960er Jahren wurden Bodenbewegungen aus einem oberflächennahen Bergbau im südlichen Ruhrgebiet nicht mehr beobachtet.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass im Hinblick auf den in dieser Gegend betriebenen Bergbau auf Steinkohle die Stand- und Verkehrssicherheit der Bebauungsplanfläche vorhanden ist und Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen weder gegen einen „tiefen“ noch gegen einen „oberflächennahen“ Bergbau erforderlich sind.

Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass sich laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg drei sogenannte „nicht bergbauliche Tagesöffnungen“ (Zugänge zu ehemaligen Luftschutzstollen) sowie zwei Tagesbrüche im Plangebiet befinden. Aus der Erfahrung ist davon auszugehen, dass Luftschutzstollen meist nicht ausreichend verfüllt/verschlossen wurden und auch heute noch teilweise offen bzw. teilverbrochen anstehen. Sofern diese Stollen weniger als das vierfache ihrer Stollenhöhe als Felsüberdeckung besitzen, können sie bei nicht sachgemäßer Verfüllung/Sicherung auch heute noch Tagesbrüche an der Geländeoberfläche auslösen. Bei einer höheren Felsüberdeckung ist oberhalb noch mit Setzungen/Senkungen zu rechnen. Aus diesem Grunde wird diese Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund des Bergbaus ist nicht mehr zu rechnen.

Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass sich drei Tagesöffnungen nichtbergbaulicher Art (Zugänge zu ehemaligen Luftschutzstollen) am westlichen Rand des Plangebietes sowie zwei Tagesbrüche im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.3.2 Kampfmittel

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird für ein Bauvorhaben ein Bauantrag gestellt, ist, die Beantragung der Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggfls. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

7.3.3 Methanzuströmungen

An mehreren Stellen im Stadtgebiet Bochum sind Ausgasungen (Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse sind Gasaustritte im Plangebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Zone 2) hinreichend wahrscheinlich. Es sollte daher ggf. unter Einschaltung eines Sachverständigen geprüft werden, ob bzw. welche Schutzvorkehrungen (z.B. passive Gasdrainage) bei der Vorhabenausführung vorzusehen sind.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Grundstück liegt in der Zone 2 der Karte der potenzielle 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 Steinkohlengebirge 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 Gasflächen-drainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

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 Methangehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

7.3.4 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Zurzeit liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altlasten vor.

Auf der Grundlage der aktuellen Luftbildauswertung sind im angefragten Bereich an einigen Stellen Altbebauungen zu erkennen. Es besteht deshalb die Möglichkeit, dass hier Gebäudereste im Untergrund vorhanden sind. Außerdem sind im Luftbild Bombentrichter verzeichnet, die ggf. mit Materialien unbekannter Art und Herkunft verfüllt sein können.

Im Bereich Margareten-/ Lessingstraße befindet sich wahrscheinlich ein ehem. Luftschutzstollen im Untergrund.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

7.3.6 Bodenschutz

In den unversiegelten Bereichen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 869 - Margaretenstraße - ist gemäß der „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen“, überarbeitet im Rahmen des RFNP zur „Karte der schutzwürdigen Böden“, flächendeckend tonig-schluffige Parabraunerde vorhanden.

Diese Parabraunerde besitzt eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe, eine hohe Speicherfeuchte sowie eine mittlere Filter- und Pufferkapazität und aufgrund dieser Eigenschaften eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Aus diesem Grund wird der Boden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 869 in der oben genannten Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schutzwürdig eingestuft.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu beweisen.

8. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 869 - Margaretenstraße - wurde am 10.06.2008 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da überwiegend die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert wird und der Planbereich eine Fläche von ca. 4,3 ha umfasst.

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. Anlage 2 wurde durchgeführt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 2 kann von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt, um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 03.02.2009 statt. Zusätzlich wurde den Bürgern im Zeitraum vom 27.01 bis 24.02 2009 (einschließlich) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand durch Schreiben vom 27.01.2009 statt, um die Prüfung der Umweltbelange frühzeitig abzustimmen.

Folgende Änderungen wurden für die öffentliche Auslegung vorgenommen:

- Verzicht auf Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (festgesetzt werden nur WA und Baugrenzen)
- Übernahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bochum GmbH
- Ergänzung von Hinweisen (Methanzuströmungen, Bodenschutz).

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 869 erfolgte am 29.06.2011 durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2011, ebenso wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, statt.

Für ein Wohnhaus an der Lessingstraße 76 ging nach Ende der Auslegungsfrist ein Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus ein, der zu einer geringfügigen Überschreitung der geplanten Baugrenze führen würde. Da der geplante Anbau sich städtebaulich einfügt, wurde die Baugrenze zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderungen beim Kapitel Bergbau (Änderung der Kennzeichnung und redaktionelle Änderung der Begründung).
- geringfügige Änderung der Baugrenze im Bereich Lessingstraße/Agnesstraße

Zur Sicherung der Umsetzung des Bebauungsplanziels (Erhaltung der aufgelockerten Bauweise, Sicherung der Durchgrünung der Gartenbereiche) wurde am 24.09.2009 durch den Rat der Stadt Bochum eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde aufgrund eines Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses an der Margaretenstraße Nr. 6 erforderlich.

9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche
Gesamtfläche	ca. 44.900 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 44.000 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 900 qm

10. Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

11. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden. Darüber hinaus wurde untersucht, ob durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Anhang), was nicht der Fall ist.

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.

Im vorliegenden Fall ist ohnehin das Plangebiet innerhalb der Baugebiete weitgehend bebaut, in Teilen des Plangebietes ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB bereits zulässig, so dass hier durch den Bebauungsplan kaum ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist. Der Wegfall von Bäumen im Plangebiet ist im Rahmen der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig.

Klimaschutz:

Da mit dem Bebauungsplan die aufgelockerte Bauweise und die Durchgrünung der Gartenbereiche dauerhaft gesichert werden sollen, ergeben sich zum Schutzgut Klima keine erheblichen Belastungen.

Negative Auswirkungen auf die Luftqualität und Lärmsituation sind nicht zu erwarten.

Bergbau:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Aus diesem Grund wurde eine Stellungnahme zur bergbaulichen Situation eingeholt.

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen aufgrund des Bergbaus sind nicht erforderlich.

Aufgrund des Vorhandenseins von Luftschutzzollen und von zwei nicht bergbaulich bedingten Tagesöffnungen wird eine Kennzeichnung in den Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Altlasten:

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Auf der Grundlage der aktuellen Luftbildauswertung sind an einigen Stellen Altbebauungen zu erkennen. Es besteht deshalb die Möglichkeit, dass hier Gebäudereste im Untergrund vorhanden sind. Außerdem sind im Luftbild Bombentrichter verzeichnet, die ggf. mit Materialien unbekannter Art und Herkunft verfüllt sein können.

Im Bereich Margareten-/ Lessingstraße befinden sich wahrscheinlich ehemalige Luftschutzzollen im Untergrund.

Wasser / Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH (ibg) Bochum zur bergbaulichen Situation des Bebauungsplangebietes Nr. 869 vom 07.10.2010

Anhang:

**Bebauungsplan Nr. 869 - Margaretenstraße -
Überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 13 a BauGB i. V.
m. Anlage 2**

1. Merkmale des Bebauungsplanes:

Merkmale insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Am 10.06.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 869 gefasst. Es soll die aufgelockerte Bauweise im Quartier um die Margaretenstraße sowie die Durchgrünung der Gartenbereiche dauerhaft gesichert werden. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es ist vorgesehen, Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche wie vorhanden festzusetzen. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden nur in geringfügigem Maß und nur in Bereichen geschaffen, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB Planungsrecht haben.
Merkmale insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	keine Beeinflussung bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Eine nachhaltige Entwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert, da durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung eine mögliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Der Bebauungsplan vermeidet damit mögliche Umweltbeeinträchtigungen.
Merkmale insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Zusätzliche Belastungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine Merkmale bekannt

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Im gegenwärtigen Planungsstadium nicht bekannt; es ist nicht vorgesehen, wesentliche zusätzliche Versiegelungen festzusetzen.

Merkmale insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:	
Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine Gebiete betroffen
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits erfasst	keine Gebiete betroffen
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits erfasst	keine Gebiete betroffen
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Gebiete betroffen
Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Gebiete betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswassergesetz festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Gebiete betroffen
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Gebiete betroffen
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine Gebiete betroffen

In amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Gebiete betroffen
---	-------------------------