

Rechtlicher Hinweis:

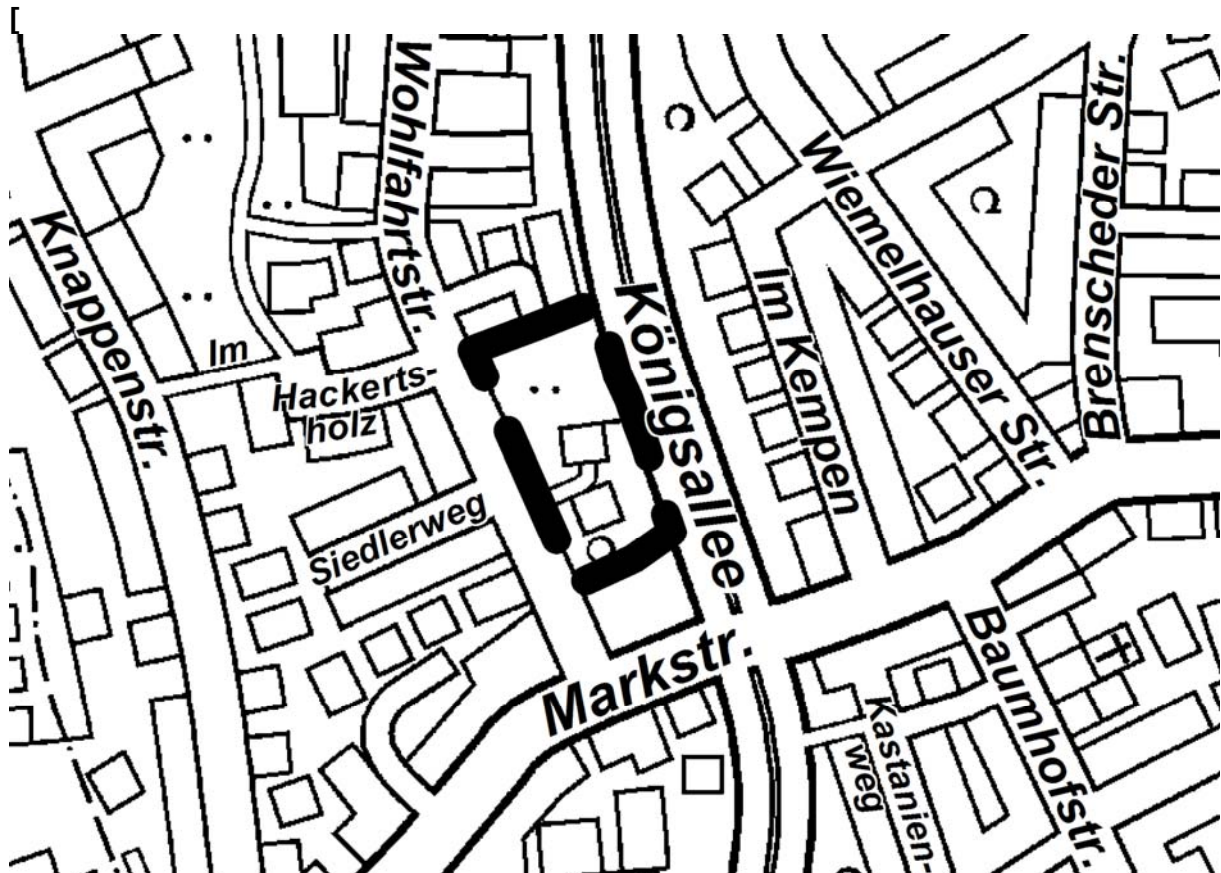
Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 929 - Wohlfahrtstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: 25.04.2013

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Eigentumsverhältniss
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.4 Fachplanungen
- 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 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 - 7.1.5 Verkehrsflächen
 - 7.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 7.1.7 Grünflächen
 - 7.1.8 Erhalt von Bäumen
 - 7.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
 - 7.1.10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.1.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.1.12 Dachbegrünung
 - 7.1.13 Örtliche Bauvorschriften
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodenbelastungen / Altlasten
 - 7.3.2 Kampfmittelfunde
 - 7.3.3 Ausgasungen aus dem Karbongebirge
 - 7.3.4 Bodendenkmäler
 - 7.3.5 Niederschlagsentwässerung
 - 7.3.6 Artenschutz
- 8. Bebauungsplanverfahren**
- 9. Flächenbilanz**

10. Umsetzung der Planung

- 10.1 Erschließung
- 10.2 Bodenordnung
- 10.3 Kosten

11. Gutachten

12. Verträge

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Bochumer Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Wiemelhausen. Es liegt westlich der Königsallee, nördlich der Markstraße und östlich der Wohlfahrtstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gehöft in privatem Eigentum.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Consulting Unternehmens, das Grundstück einer Erbgemeinschaft zu erwerben und in Zusammenarbeit mit einem Bochumer Architekturbüro einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Diese Nutzung entspricht aufgrund seiner Lage der aktuellen Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten, welche mit der Entwicklung des Gesundheitscampus NRW, den aktuellen Ansiedlungen im Bio-Medizin-Park und den Erweiterungen der Ruhr-Universität Bochum auch in Zukunft besteht.

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung aufgrund der Größe des Areals, der inneren Erschließung und der direkten Nachbarschaft zur vielbefahrenen Königsallee unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 929 ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes einschließlich öffentlicher Erschließung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich bei der Planung teilweise um die Widernutzbarmachung von Flächen, teilweise um die Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfällt.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Der Planbereich liegt in einem wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich im Einzugsbereich der Nahversorgungszentren Wiemelhausen-Brenschede und Weitmar-Mark. Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebauten Satteldächern geprägt. Im nördlichen Anschlussbereich des Plangebietes stehen längs zur Königsallee zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einem Flachdach. Entlang der von der Wohlfahrtstraße abgehenden Stichstraßen stehen kleinteiligere Reihen- und Doppelhäuser.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei Wohnhäuser mit Nutzgärten und eine Weide mit vereinzelt Obstbäumen. Entlang der Wohlfahrtstraße stehen auf städtischem Grundstück ca. 40 Jahre alte Pappeln.

Aufgrund der geringen Lebenserwartung und der eingeschränkten Vitalfunktion ist ein Erhalt der Bäume bei gleichzeitiger Umsetzung eines Wohnquartiers mit einem Gehweg an der Wohlfahrtstraße nicht möglich. Die Bäume müssen entfernt und nach Erstellung des Gehweges durch neue Straßenbäume ersetzt werden.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen direkt keine Bebauungspläne an.

Südlich der Markstraße und westlich der Königsallee schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 (rechtskräftig seit 17.02.1959) an, der entlang der Markstraße ein Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich, westlich der Königsallee reine und allgemeine Wohngebiete festsetzt.

3.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Wohlfahrtstraße aus. Diese wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut und verläuft im Osten parallel zur Königsallee. Die Erschließung endet im Nordosten mit einer Wendeanlage. Die innere Erschließung des Plangebietes besteht noch nicht und ist durch den Bebauungsplan festzusetzen. Stellplätze und Garagen der Reihen- und Doppelhäuser werden den Häusern zugeordnet, für die Geschossbauten werden die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Norden an eine vorhandene Stichstraße der Wohlfahrtstraße, welche mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut wurde. Da die Planung keinen Anschluss an diese vorhandene Erschließung vorsieht, muss an dieser Stelle ein ordnungsgemäßer Abschluss der Stichstraße erfolgen.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die ca. 200 m entfernt liegende Kreuzung Königsallee/Markstraße. Hier befinden sich auch die Haltestellen der überörtlichen Buslinien CE 31/SB 37 sowie die örtlichen Buslinien 346/349.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

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 direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation 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.

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom wird auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Standort für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, eine 10 kV-Transformatorstation errichtet.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Umbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Deutschen Telekom Beginn und Ablauf der Änderungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um ein ehemaliges Gehöft in privatem Eigentum sowie dem Böschungsrain, am östlichen Rand zur Königsallee um Flächen des Landesbetriebs Straßenbau NRW.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (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.

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

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten. Seine Inhalte sollen in den neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2025) integriert werden, der noch nicht in Kraft getreten ist.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 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 getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im RFNP als Wohnbaufläche sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit den geplanten Inhalten ist der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012, 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 Bochum - Fortschreibung 2012 definierte zentrale Versorgungsbereich ist das Stadtteilzentrum Brenschede. Es befindet sich östlich des Plangebietes ca. 600 m entfernt. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Brenscheder Straße sowie die Universitätsstraße. Das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark liegt ca. 900 m westlich des Plangebietes. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über Markstraße und die Königsallee. Beide Stadtteilzentren können über die Buslinien 349 erreicht werden.

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 das Plangebiet, ein ehemaliges Gehöft, wurden im Jahre 2001 Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge der Wohlfahrtstraße erhoben. Hierbei wurde das Grundstück mit den drei Wohnhäusern und der Weide als erschlossene Wohnbaufläche abgerechnet. Die Einstufung der Fläche als erschlossenes Bauland wurde in einem Klageverfahren gerichtlich bestätigt. Die Endabrechnung der Wohlfahrtstraße erfolgte 2007.

Da es sich hierbei also nicht um die Entwicklung von neuem Bauland handelt, kommt die Anwendung des „Wohnbaulandkonzepts Bochum“ nicht zum Tragen.

Strategische Umweltplanung Bochum

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen.

Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadtoökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem Umweltzielsystem (Umweltqualitätsziele) verknüpft. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden.

Im Räumlichen Zielkonzept der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum liegt die Fläche in einem stadtoökologischen Sollgebiet. Hierbei handelt es sich um einen locker bebauten Siedlungsbereich mit innerstädtischen Park- und Grünflächen. Grundsätzlich ist in diesen Gebieten eine behutsame bauliche Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 % und einer Flächen sparenden Erschließung möglich.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,3 ha. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche vor. Die zunehmende Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung des in Teilen schutzwürdigen Bodens zu sehen. Gleichwohl werden die negativen Auswirkungen durch fachgerechte Baustellenführung und Bodenbe- und -verarbeitung sowie eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie die geplante Dachbegrünung mindern die negativen Auswirkungen. Auch der Versiegelungsgrad im Bereich der Mehrfamilienhäuser im WA 1 und WA 2 wird mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, statt auf oberirdischen Stellplatzanlagen entgegen gewirkt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass private Stellplatzzufahrten, private Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Dennoch wird den Umweltqualitätszielen der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum nur teilweise entsprochen. Insbesondere Formulierungen zu den Schutzgütern Mensch und Boden können nicht hinreichend berücksichtigt werden. Zielen hinsichtlich des Baumbestandes bzw. des Versiegelungsgrads wird hingegen weitestgehend entsprochen. Das Vorhaben ist als Innenverdichtung anzusehen, was ökologisch günstiger zu werten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

4.4 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Bochum.

4.5 Begründung der Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 929 ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes einschließlich öffentlicher Erschließung.

Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachkommt. Das Vorhaben stellt eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Nachverdichtung im Bochumer Wohnsiedlungsgebiet dar.

Es trägt u. a. dazu bei, die Standort- und Kaufkraftbindung zu stärken und die Infrastrukturauslastung zu verbessern. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen.

6. Städtebauliches Konzept

Der westliche Bereich entlang der Wohlfahrtstraße sieht die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern vor. Diese Gebäude stehen jeweils auf eigener Tiefgarage und umfassen bei 3 bis 3,5 Geschossen in der Regel 7 Wohnungen. Diese Wohnhäuser werden direkt von der Wohlfahrtstraße erschlossen. Das übrige Grundstück wird in zwei weiteren Baufeldern mit Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

Die Reihenhäuser entstehen parallel zur Königsallee in einem bis zu 120 m langen Riegel. Die Gärten sind nach Westen zu den Mehrfamilienhäusern ausgerichtet und erhalten durch die Riegelbebauung einen zusätzlichen Lärmschutz. ~~Der ruhende Verkehr wird in der Vorgartenzone zur Königsallee in einheitlichen Carports untergebracht.~~ Der ruhende Verkehr wird in innenliegenden Garagen untergebracht.

Die Einfamilien- und Doppelhäuser sind am südlichen Rand des Plangebietes zwischen der Wohlfahrtstraße und der Königsallee platziert. Die Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße, die von der Wohlfahrtstraße ausgeht und parallel zur Königsallee geführt als Sackgasse endet. Die fußläufige Anbindung an den nördlich liegenden Straßenanschluss (Wohlfahrtstraße 185/187) wird sichergestellt, ebenso die durchgängige Befahrung für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge. Darüber hinaus wird das Plangebiet über einen Geh- und Radweg an die Königsallee angeschlossen. Der ruhende Verkehr wird den Wohngebäuden zugeordnet.

Insgesamt entstehen auf dem ehemaligen Gehöft ca. 65 Wohneinheiten. Die Gebäude stehen in Gruppen in der Wiesenlandschaft, die einzelnen Parzellen der Mehrfamilienhäuser sollen nicht durch Zäune getrennt werden, sondern als Einheit erscheinen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind intensiv zu begrünende Tiefgaragen unterzubringen und auf der Wiesenlandschaft - in Anlehnung an die Obstwiese - sind Ersatzpflanzungen in Form von Bäumen vorzunehmen.

Die Dachbegrünungen der Gebäude, wie auch der Tiefgaragen dienen nicht nur der Stadtgestaltung und der ästhetischen Aufwertung des Wohnumfeldes. Sie haben nachweislich Temperatur senkende Wirkung, da sie einer Aufheizung der Dachflächen im Sommer ebenso entgegen wirken wie dem Wärmeverlust des Gebäudes im Winter und sparen gleichzeitig Energie für Klimatisierung und Heizung. Sie filtern und binden Luftverunreinigungen, speichern Niederschlagswasser und erhöhen die Luftfeuchte.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (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 darstellt.

Im Wesentlichen wird der Zulässigkeitskatalog der BauNVO übernommen. Hiervon abweichend werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Damit wird den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 entsprochen, 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 geplanten baulichen Struktur innerhalb des Plangebietes auch keine größeren Einheiten zu befürchten sind. Durch die Zulassung der Läden nur als Ausnahme ist zudem sichergestellt, dass im Vorfeld der Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsbetriebes dessen Unbedenklichkeit im Sinne des Masterplans Einzelhandel- Fortschreibung 2012 im Einzelfall nachgewiesen wird.

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 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

Zur Art der baulichen Nutzung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4 dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

7.1.2 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) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosshöhe oder zur Höhe baulicher Anlagen, 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 vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschosshöhen (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. der zwingenden Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche kleine Anpassungsmaßnahmen lässt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Zahl der Vollgeschosse: III

Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Zahl der Vollgeschosse: III

Allgemeines Wohngebiet (WA 3)

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Zahl der Vollgeschosse: zwingend III

Allgemeines Wohngebiet (WA 4)

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Staffelgeschosse gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW unzulässig.

Festsetzung der Grundflächenzahl (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 Geschossflächenzahl (GFZ):

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

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit ist die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung möglich, die sich zugleich in die städtebauliche Struktur der umgebenden Wohnbebauung einfügt. Für das WA 4 ist hingegen eine reduzierte GFZ von 0,8 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der städtebaulichen Konzeption hingewirkt wird.

Die Festsetzung liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird im Bebauungsplan zum einen zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und zum anderen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gesteuert, um so einen behutsamen Übergang zur nachbarlichen Bebauung zu schaffen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der Planstraße bzw. der Wohlfahrtstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist im Fall der Planstraße durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. So wird dem geneigten Gelände des Plangebietes Rechnung getragen.

Staffelgeschoss

Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebauten Satteldächern und im nördlichen Anschlussbereich des Plangebietes, längs zur Königsallee durch 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach geprägt. Für die geplante Bebauung werden eine 3-geschossige Bebauung zur Wohlfahrtstraße und eine 3-geschossige Bebauung zur Königsallee festgesetzt. Damit sich die Höhen der geplanten Baukörper städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügen und nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, wird die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Staffelgeschosse gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW unzulässig

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

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Mit der städtebaulichen Zielsetzung in dem Bereich entlang der Wohlfahrtstraße Mehrfamilienhäuser zu errichten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das WA 4 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Konkretisierung durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt,

Eine abweichende Bauweise wird für WA 3 festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Reihenhausbauweise vor, deren Länge 50 m überschreitet. Da hier keine offene Bauweise in Betracht kommt, wird für das Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um der Bebauung in dem Wohngebiet direkt an der vielbefahrenen Königsallee ausreichend baulichen Spielraum zu ermöglichen, sind Hausgruppen mit beliebiger Länge zulässig. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:
Innerhalb des WA 3 sind Hausgruppen mit beliebiger Länge zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten

Um dem städtebaulichen Ziel einer Einfamilienhausbebauung im WA 3 und WA 4 gerecht zu werden, erfolgt die Begrenzung der Wohneinheiten auf max. zwei je Gebäude und Grundstück.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientieren sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 am Verlauf der Wohlfahrtstraße und der neuen Erschließungsstraße bzw. der Königsallee. Der Abstand der Baufelder zu den Erschließungsstraßen beträgt in den Gebieten WA 1 und WA 4 3 m und sichert somit einen großzügigen und angemessenen Straßenraum. Das Gebiet WA 2 orientiert sich an WA 1 und weist versetzt zu diesem Baufelder aus. Der Abstand der Baufelder zu der Wohlfahrtstraße beträgt 25,35 m. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt der Abstand zur Erschließungsstraße 6 m, da hier die Gebäudefluchten der Nachbarbebauung aufgenommen wurden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seite) Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Das städtebauliche Konzept für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 beinhaltet eine Freiraumgestaltung als Wiesenlandschaft mit kleinkronigen Bäumen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um oberirdische Stellplätze zu minimieren und den Anspruch der Freiraumplanung gerecht zu werden sind Garagen unterhalb der Erdoberfläche mit einer intensiven Dachbegrünung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da die konkrete Lage der Tiefgaragen mit den jeweiligen Ein- und Ausfahrten noch nicht vorliegt, wird die Festsetzung wie folgt getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 30 cm.

7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten ~~WA 1, WA 2 und WA 4~~ sind zugunsten eines gegliederten Straßenraums oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig. Garagen sowie überdachte Stellplätze werden hier nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

~~In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Überdachte Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB in der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung: Überdachte Stellplätze) zulässig. Hier regelt ein städtebaulicher Vertrag die Gestaltung und setzt einen einheitlichen Bautypus der Carports fest.~~

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.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten ~~WA 1, WA 2 und WA 4~~ nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

~~*Garagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig.*~~

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.

7.1.5 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Wohlfahrtstraße und die innere Erschließung des Plangebietes über die neue Erschließungsstraße. Da die Straße von der Stadt Bochum übernommen werden soll, ist hierzu ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bochum nötig.

Die Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Festsetzung dieses verkehrsberuhigten Bereiches berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld.

Die Querschnittsbreite beträgt 6,5 m. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraummöblierung mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht. Die konkrete Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die exakte Lage von Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Eine Verbindung des Plangebietes mit der Königsallee erfolgt süd-östlich, im Bereich des Kurvenverlaufes der Planstraße mit einem 3,5 m breiten Geh- und Radweg. Die Anbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg - festgesetzt, um die Fußgänger und Radfahrer gezielt zu lenken und eine Verbindung des Areals mit dem Bochumer Radwegenetz zu schaffen.

So wird verhindert, dass der zwischen der Königsallee und der Erschließungsstraße verbleibende Grünstreifen unkontrolliert als Abkürzung von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Straßenverkehrsfläche

Im Norden des Plangebietes erfolgt eine Anbindung der geplanten Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) an die bestehende Stichstraße der Wohlfahrtstraße (Haus-Nrn. 185/187). Der noch auszubauende Anschluss wird entsprechend der bereits ausgebauten Wohlfahrtstraße mit seitlichen Gehwegen errichtet und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Durch das Baugebiet wird die Errichtung einer neuen Netzstation durch den örtlichen Versorgungsträger erforderlich. Zur Sicherung eines Standortes für die Netzstation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Teilfläche im nördlichen Planbereich an der Wohlfahrtstraße in WA 1 als Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier soll eine 10 kV-Transformatorstation errichtet werden.

7.1.7 Grünflächen

Die östlich im Plangebiet verlaufende Grünfläche zwischen der Planstraße (Höhenpunkte C bis E) und der Königsallee wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün – festgesetzt. Auf dieser Grünfläche ist eine immergrüne Hecke mit einer Höhe von 1,50 m als Blendschutz zu pflanzen.

Durch die Heckenpflanzung wird zudem verhindert, dass der Grünstreifen von Fußgängern und Radfahrern unkontrolliert überquert wird. Um den Fußgängern und Radfahrern eine Anbindung an den Geh- und Radweg der Königsallee und damit auch an das Bochumer Radwegenetz zu ermöglichen, wird der südliche Teil des Grünstreifens durch einen festgesetzten Geh- und Radweg unterbrochen.

Die erforderliche Inanspruchnahme von Landesstraßeneigentumsflächen ist im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bochum und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW festzuschreiben.

7.1.8 Erhalt von Bäumen

Im Zuge der Baumaßnahme und der Errichtung der neuen Erschließungsstraße kann ein Großteil der Bäume nicht erhalten werden. Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Erhaltung lediglich eines Baumes, welcher sich im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 mittig zwischen dem Baufeld und der Gebietsabgrenzung des Geltungsbereiches zur Königsallee befindet. Hierbei handelt es sich um einen mehrstämmigen Walnussbaum mit einem Stammumfang von 2,1 m.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist, vorbehaltlich des Nachweises der Standsicherheit, ein Walnussbaum (*Juglans regia*) mehrstämmig mit Stammumfang von rd. 2,1 m dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Räumlichen Zielkonzept der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum liegt die Fläche in einem stadtoökologischen Sollgebiet. Hierbei handelt es sich um einen locker bebauten Siedlungsbereich mit innerstädtischen Park- und Grünflächen. Grundsätzlich ist in diesen Gebieten eine behutsame bauliche Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen und einer Flächen sparenden Erschließung möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen der durchgeführten Bodenfunktionskartierung das Vorkommen schützenswerter Böden im Planbereich bestätigt.

Um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden, erfolgt eine weitgehende Minimierung des Versiegelungsgrads im Plangebiet. Daher wird festgesetzt, dass private Stellplatzzufahrten, private Stellplatz- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind private Stellplatzzufahrten, private Stellplatz- und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Hierzu sind 30 % der Flächen durch Aussparung der Befestigung für die Versickerung vorzusehen. Als geeignete Befestigungsform sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder verwandte Systeme zu nennen.

7.1.10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich und zeichnerisch festgesetzt:

An Gebäudefronten, die sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche befinden, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Schall zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

1	2	3	4
In der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), resultierend aus der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. Ä. in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen u. Ä. in dB
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

(Auszug aus der DIN 4109 [Tab. 8], Stand: Nov. 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum)
 Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Bei rückwärtigen und von der Hauptlärmquelle abgewandten Gebäudefassaden kann als erforderliches Schalldämmmaß ausnahmsweise das des nächst niedrigeren Lärmpegelbereichs zugelassen werden.

Begründung:

Auf die im Plangebiet bestehende Bebauung wirken Schallemissionen durch Verkehr ein. Die Belastungssituation wurde im Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und entsprechend der DIN 4109 erforderliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Hierzu wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen mit ihren maßgeblichen Außenlärmpegeln erfasst (Spalte 2) und zu Lärmpegelbereichen (Spalte 1) zusammengefasst.

Es liegen Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere an der Königsallee (Hauptverkehrsstraße, maximaler Lärmpegelbereich V) vor. Mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine Einhaltung der Orientierungswerte entsprechend der ausgewiesenen Baugebietskategorie für Innenpegel zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. So ist insbesondere die Wohnnutzung ausreichend geschützt.

Erst ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, da bei Neubauten oder Modernisierungen aufgrund der Energieeinsparverordnung eine Dämmung vorgenommen werden muss, die eine Schutzwirkung vergleichbar mit Lärmpegelbereich III erzeugt (also auch II und I einschließt). Deshalb reicht es aus, erst ab Lärmpegelbereich IV die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und entsprechende Schalldämmmaße festzusetzen.

Dabei können Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Bei rückwärtigen und von der Hauptlärmquelle abgewandten Gebäudefassaden kann zudem als erforderliches Schalldämmmaß ausnahmsweise das des nächst niedrigeren Lärmpegelbereichs zugelassen werden. Aufgrund der pauschalisierten und zusammenfassenden Berechnung der Lärmpegelbereiche verhindern diese Ausnahmetatbestände einen ggf. auftretenden übermäßigen Aufwand für Schalldämmmaßnahmen. Zudem sieht die DIN 4109 diese Möglichkeiten vor.

7.1.11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Gärten im Plangebiet wachsen mehrere wertvolle und mäßig wertvolle heimische Laubbäume und nicht standortheimische Nadelbäume mittleren Alters sowie verschiedene Ziergehölze, Obstbäume und Sträucher (Hasel, Stechpalme, Holunder). Auf der mittleren Wiesenparzelle stehen überwiegend junge, teils auch etwas ältere Obstbäume, die aufgrund mangelnder Pflege jedoch überwiegend starke Schädigungen aufweisen. Entlang der Wohlfahrtstraße stockt eine ca. 40-jährige Baumreihe aus Pappeln und einer Rosskastanie, die ebenfalls beseitigt werden müssen. Insgesamt gehen durch das geplante Bauvorhaben 42 Einzelbäume und markante Einzelsträucher verloren. Eine konkrete Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung hat in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Umweltamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Für die Baumpflanzungen aus städtebaulichen Gründen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baumpflanzung an der Wohlfahrtstraße

*In einem Abstand zwischen 1,5 bis maximal 3 Metern zur Grundstücksgrenze sind entlang der Wohlfahrtstraße auf den Grundstücken je Wohngebäude ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Hierfür sind Linden (*Tilia cordata* "Erecta" oder "Rancho") zu verwenden, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Baumpflanzung im Bereich der Planstraße

*Im Straßenraum der Planstraße sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen. Hierfür sind Apfeldorne (*Crataegus lavalleyi* "Carrierei") zu verwenden, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Das städtebauliche Konzept für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 beinhaltet eine Freiraumgestaltung als Wiesenlandschaft mit kleinkronigen Bäumen. Da das zu überplanende Areal derzeit noch eine ehemalige bäuerliche Hofstelle mit Obstwiese ist, wird zur ökologischen Aufwertung der neuen Wohnbebauung die Pflanzung von Wildostbäumen festgesetzt:

Baumpflanzung in WA 1 und WA 2

In WA 1 und WA 2 sind je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der Qualität der nachstehenden Gehölzauswahlliste zu ersetzen.

Auswahlliste für die Baumpflanzungen in WA 1 und WA 2

	dt. Name	lat. Name
1.	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
2.	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
3.	Eberesche, eßbar	<i>Sorbus aucuparia "Edulis"</i>
4.	Holzapfel	<i>Malus sylvestris, ssp. Sylvestris</i>
5.	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
6.	Schwarze Maulbeere	<i>Morus nigra</i>

Parallel zur Königsallee wird zur Verkehrserschließung des Plangebietes eine neue Gemeindestraße ausgewiesen. Um eine mögliche Blendwirkung zu vermeiden ist auf dem öffentlichen Grünstreifen zwischen der Königsallee und der Planstraße eine immergrüne Hecke mit einer Höhe von min. 1,50m zu pflanzen. Diese beginnt an dem Geh- und Fahrweg und verläuft parallel zu den festgesetzten Höhenpunkten C bis E auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün - und wird wie folgt festgesetzt:

Heckenpflanzung an der Königsallee

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün - ist eine blickdichte Hecke mit einer Höhe von min. 1,50 m als Blendschutz parallel zu den festgesetzten Höhenpunkten C bis E der Planstraße zu pflanzen.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.1.12 Dachbegrünung

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) von neu zu errichtenden Gebäuden (z.B. Wohnhäuser, oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze) mit mindestens extensiver Begrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind hiervon verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntem Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer für neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

7.1.13 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.

Dachform / Dachneigung

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.

Für die Mehrfamilienhäuser an der Wohlfahrtstraße (WA 1 und WA 2) sowie die Reihenhäuser (WA 3) an der Königsallee werden, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen nur Pult- und Flachdächer festgesetzt. Satteldächer werden hier ausgeschlossen, da sie sich aufgrund der Baufenster und der zu erreichenden Gebäudehöhe nicht in die Umgebung einfügen würden. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 mit Einzel- und Doppelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen, sind auch Satteldächer zulässig.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Dachform:

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Pult- und Flachdächer zulässig.

In dem Baugebiet WA 4 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

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

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

Flachdach (FD), zulässige Dachneigung maximal 3°

Dacheindeckung

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 so ein Großteil der Heiz- und Stromkosten eingespart werden.

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.

Dachaufbauten

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.

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.

Vorgärten

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 öffentlicher Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der vorderen (Straßenseitigen Bauflucht) des geplanten Gebäudes in der kompletten Breite des Grundstücks.

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.

Einfriedungen

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.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierfür sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden (Heckenpflanzen, Mindestqualität: aus weitem Stand, geschnitten, 2 x verpflanzt, ohne Ballen). Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der von dem baugrunduntersuchenden Büro durchgeführten bergbaulichen Recherchen im gesamten Planungsgebiet mit bergbaulichen Einwirkungen infolge tagesnahen Abbau gerechnet werden muss. Mögliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus tagesnahen Abbau sind zeitlich nicht prognostizierbar, so dass für die geplanten Baumaßnahmen das karbonische Festgestein durch Erkundungsbohrungen zu untersuchen ist.

Für die Erkundung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse sind Vollkronenbohrungen im Festgestein abzuteufen. Die Maßnahmen zur bergbaulichen Erkundung sind ausgerichtet auf die Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme sowie der im nördlichen Planungsgebiet gemeldeten Tagesbrüche (TB1 und TB2) festzulegen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Der gesamte Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG.

Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON AG nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Diesbezüglich gibt es Hinweise auf zwei gefallene Tagesbrüche (TB 1 und TB 2) im Bereich des Bebauungsplanes, die vermutlich auf alten unbekannten Abbau zurückzuführen sind.

Daher wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet als:

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB). Es wird empfohlen, durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 "Bergbau und Energie in NRW", Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, durchzuführen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent". Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Zukunftsenergie" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Prinzregent" ist die E.ON AG, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunftsenergie" ist die Hochschule Bochum, School of Geothermal Technologies, Lennerhofstraße 140 in 44801 Bochum.

Im Bereich des Plangebietes hat die Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächen- nahen Bereich stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann ebenfalls nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat.

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodenbelastungen / Altlasten

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 929 - Wohlfahrtstraße - durchgeführte Bodenfunktionskartierung bestätigt das Vorkommen natürlicher Böden (Braunerde-Pseudogleye) im gesamten Planbereich. Da es sich im Untersuchungsgebiet ausschließlich um natürliche Böden handelt sind diese gemäß den Hinweisen des Geologischen Dienstes NRW zum Bodenschutz in der Raumplanung bei Eingriffen in Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung bereits ohne Vorliegen sonstiger Kriterien als schutzwürdig (Schutzstufe 1) einzuordnen.

Bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch werden auf nahezu allen Teilflächen die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten. Lediglich innerhalb der Teilfläche 1 (vgl. Anlage 3 der Bodenfunktionskartierung) wird im Bereich der vorhandenen Hausgärten der Prüfwert für den Parameter Blei bezogen auf die Nutzung Kinderspielflächen geringfügig überschritten. Die Prüfwerte für die Nutzung Wohnen werden jedoch uneingeschränkt eingehalten.

Bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze werden ebenfalls innerhalb der Teilfläche 1 (vgl. Anlage 3 der Bodenfunktionskartierung). Im Bereich der Hausgärten Überschreitungen der Prüfwerte für die Parameter Blei und Cadmium - hier allerdings nur für stark Cadmium-anreichernde Gemüsesorten - überschritten. In allen anderen Teilflächen werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eingehalten.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Bodenschutz:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB muss ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden. Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Der wegen seines ausgeprägten Filter- und Puffervermögens besonders schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung und die Erschließungsmaßnahme in seinem natürlichen Aufbau nicht erhalten werden. Der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Ausgehobener Oberboden (Mutterboden) und untere Bodenschichten sind sachgerecht, getrennt zu lagern und nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplanbereiches lagegetreu bzw. horizontgetreu wieder einzubauen. Bei längeren Liegezeiten sind die Bodenmieten zur Vermeidung von Verdichtung mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.

7.3.2 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in welchem im Zweiten Weltkrieg Bomben abgeworfen wurden. Daher ist es im Vorfeld von Bauvorhaben zwingend erforderlich, beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung zu beantragen. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sofern aufgrund der Luftbildauswertung Entmunitionierungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen. 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.

7.3.3 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 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 in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

7.3.4 Bodendenkmäler

Derzeit liegen keine Informationen über Bodendenkmäler wie 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 vor. Da das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch auch nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung solcher Denkmäler der Stadt Bochum als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3.5 Niederschlagsentwässerung

Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden feinsandigen Schluffe nicht bzw. im Grenzbereich bei der eine Versickerung (mit ungünstigen langen Einstauzeiten) möglich wäre. Auch der Abstand zwischen der Sohle einer oberflächennahen Versickerungsanlage und einem zumindest temporär zu erwartenden Aufstau von Stau- / Schichtenwasser kann nicht zuverlässig eingehalten werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine „Weiterversickerung zur Tiefe“ bei dem unterlagernd anstehenden Tonstein ebenfalls nicht zuverlässig möglich ist.

Es liegt damit im Planungsgebiet ein Bodenaufbau vor, der bedingt durch die geringe Durchlässigkeit hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit als schlecht einzustufen ist. Aus geotechnischer Sicht wird daher davon abgeraten, auf dem Grundstück eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzunehmen.

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

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.

Gleichwohl wurde zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes das Ing.-Büro. ELE Beratende Ingenieure GmbH, Erdbaulaboratorium Essen beauftragt.

Zur allgemeinen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden auf Höhe des ab 0,3 / 0,5 m anstehenden feinsandigen Grobschluffs insgesamt 3 Versickerungsversuche ausgeführt.

Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche liegt die Durchlässigkeit der anstehenden feinsandigen Schluffe nicht bzw. im Grenzbereich bei der eine Versickerung (mit ungünstigen langen Einstauzeiten) möglich wäre. Auch der Abstand zwischen der Sohle einer oberflächennahen Versickerungsanlage und einem zumindest temporär zu erwartenden Aufstau von Stau- / Schichtenwasser kann nicht zuverlässig eingehalten werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine „Weiterversickerung zur Tiefe“ bei dem unterlagernd anstehenden Tonstein ebenfalls nicht zuverlässig möglich ist.

Es liegt damit im Planungsgebiet ein Bodenaufbau vor, der bedingt durch die geringe Durchlässigkeit hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit als schlecht einzustufen ist. Aus geotechnischer Sicht wird daher davon abgeraten, auf dem Grundstück eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzunehmen.

7.3.6 Artenschutz

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. 14.014 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Weitere Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang gibt es nicht.

Die Art und der 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.

Nach den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit den §§ 44 (5) und (6) und § 45 (7) BNatSchG grundsätzlich die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich (siehe „Darstellung und Bewertung der Umweltbelange einschließlich artenschutzrechtlicher Belange“ vom 19.03.2013 des Büros Landschaftsarchitekten Herbstreit).

Das Fazit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ergab, dass das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat von nicht essenzieller Bedeutung fungiert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die im Planbereich vorhandenen Gärten und Gehölzstrukturen stellen geeignete Jagdhabitate der Zwergfledermaus im Siedlungsbereich dar. Darüber hinaus ist eine Nutzung der auf dem Gelände vorhandenen Bäume und Gebäude als Quartiere für einzelne Tiere ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Daher wird der Hinweis zum Artenschutz wie folgt getroffen:

Da das Vorkommen von geschützten Fledermäusen gem. § 44 BNatSchG nicht auszuschließen ist, sind Individuum Verluste durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern. Dies beinhaltet die Beachtung der Rodungszeiträume gem. § 39 (5), Nr.2 BNatSchG sowie die Beachtung der Lebenszyklen (Sommerquartier, Wochenstuben, Winterquartier) der Fledermäuse bei dem Abriss der Gebäude.

Die Rodungs- und Abrissarbeiten müssen von einem fachkundigen Artenschutzgutachter begleitet werden, um im Zweifelsfall Ritzen und Spalten der Gebäude auf Fledermäuse zu kontrollieren. Gleiches Augenmerk gilt der Kontrolle von Baumhöhlen vor Fällung der Bäume. Eine ökologische Baubegleitung ist demnach zwingend erforderlich.

8. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren kann als Maßnahme der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, ohne dass eine Umweltprüfung oder ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum bleibt hiervon unberührt. Es wird zwar von einer formalen Umweltprüfung abgesehen, jedoch werden die umweltlichen Belange (Artenschutz, Baumschutzsatzung etc.) aufgrund der örtlichen Situation begutachtet.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 12.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 929 - Wohlfahrtstraße - 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 Zielsetzung ist dies zweifellos gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bezirksvertretung Bochum-Süd hat am 27.03.2012 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 30.05.2012 – 29.06.2012.

Die Planung wurde am 14.06.2012 im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Bezirksverwaltungsstelle Süd, Zi. 18/19, Querenburger Höhe 256, Bochum, erörtert.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden folgende Punkte angeregt:

- Die neue Bebauung wirkt wuchtiger als die vorhandene Bebauung.
- Die Parkplätze werden als nicht ausreichend erachtet.
- Es gibt Bedenken hinsichtlich einer Flachdachbebauung.
- Einen Lärmschutz für die Reihenhäuser zur Königsallee.

Diese Bedenken wurden in der Bürgerversammlung seitens des Planungsbüros aufgegriffen und zusammen mit dem städtebaulichen Konzept erläutert (Protokoll zur Bürgerversammlung).

Darüber hinaus ist eine private schriftliche Stellungnahme eingegangen. In der Stellungnahme wird auf den vorhandenen Baumbestand und die Baumschutzsatzung hingewiesen.

Dazu wird wie folgt Stellung bezogen:

Der Baumbestand wurde im Rahmen der Umweltbelange eingemessen und kartiert. Für jeden unter der Baumschutzsatzung fallenden Baum, der gefällt werden muss, wird auch entsprechender Ersatz gefordert.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ist entsprechend anzuwenden, danach regelt sich u. a. auch die Ersatzpflanzung von Bäumen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 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 28.11.2012 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 10.10.2012.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 14.12.2012. Der Entwurf zum Bebauungsplan und die Begründung lagen in der Zeit vom 02.01. – 04.02.2013 öffentlich aus.

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

- Umweltbelange (Baumpflanzungen und Artenschutz,)
- Verkehrsbelange (Blendschutz)
- Ausgasungen aus dem Karbongebirge

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu Änderungen die den Eigentümern der Fläche, den Landesbetrieb Straßenbau NRW und die Stadt Bochum betreffen. Der Planentwurf wurde in folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereiches durch eine öffentliche Grünfläche
- Verbindung des Plangebietes mit dem Bochumer Radwegenetz (Königsallee)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baumpflanzung in WA 1 und WA 2
- Heckenpflanzung an der Königsallee (Blendschutz)
- Ausgasungen aus dem Karbongebirge
- Artenschutz

Betroffenheitsbeteiligung

In der Zeit vom 18.03.2013. bis zum 03.04.2013 erfolgte wegen der o. a. Änderungen eine erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die zu weiteren Änderungen am Planentwurf führten.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets:	14014 m²	100%
Allgemeine Wohngebiete:	11511 m ²	82,1%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	75 m ²	0,5%
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	1612 m ²	11,5%
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Radweg- und Fußweg	44 m ²	0,3%
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	727 m ²	5,2%
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität	45 m ²	0,3%

10. Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

Das Gebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Das Plangebiet kann von Süden von der Markstraße und von Norden von der Bernecker Straße aus über die Wohlfahrtstraße erreicht werden. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch verschiedene Busanbindungen im nahen Umfeld gegeben.

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht noch nicht und ist durch den Bebauungsplan festzusetzen. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Norden an eine vorhandene Stichstraße der Wohlfahrtstraße, welche mit einem Trennsystem ausgebaut wurde. Da die Planung keinen Anschluss an diese vorhandene Erschließung vorsieht, muss an dieser Stelle ein ordnungsgemäßer Abschluss der Stichstraße erfolgen. Die nötigen Erschließungsmaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bochum geregelt.

10.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich

10.3 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von dem Investor getragen.

11. Gutachten

Im Rahmen der Planbearbeitung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Darstellung und Bewertung der Umweltbelange einschließlich artenschutzrechtlicher Belange (Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co.KG, Bochum, Stand: 19.03.2013)
- Bodenfunktionskartierung und Untersuchung der Fläche nach der BBodSchV, (TABERG Ingenieure GmbH, Lünen, Stand: 23.08.2012)
- Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Stand: 07.09.2012)
- Grubenbildeinsichtnahme, Beschreibung der bergbaulichen Situation, Abschätzung möglicher Resteinwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche (ELE Beratende Ingenieure GmbH, Erdbaulaboratorium Essen; Stand: 30.08.2012)

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

12. Verträge

Erschließungsvertrag

Zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen wird mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die erforderliche Inanspruchnahme von Landesstraßeneigentumsflächen wird im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bochum und dem Landesstraßenbetrieb Straßen NRW festgeschrieben. Hier wird die neue Grundstücksgrenze sowie die Anschüttung der Straßenböschung für den Bau der Erschließungsstraße, die Anpflanzung der Hecke und der vorgesehene Grunderwerb seitens der Stadt Bochum geregelt.

Städtebaulicher Vertrag

Nach Bekanntgabe des konkreten Bauherrn und vor dem Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept für die Zeilenbebauung (WA 3) entlang der Königsallee konkretisiert. Inhalt dieses Vertrages sind vor allem die Fassadengestaltung des Riegels und die Vorgartenzone zur Königsallee.

Die Verhandlungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Evt. erforderliche Bürgschaften, Grunddienstbarkeiten und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.