

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. 852
- Bochumer Straße / Schreiberstraße -
BEGRÜNDUNG**

gem. § 2 a i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) Stand 01.09.2014

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.3 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 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 Abwägung**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.1.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.1.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1.6 Garagen, Nebenanlagen
 - 6.1.7 Verkehrsflächen
 - 6.1.8 Immissionsschutz
 - 6.2 Kennzeichnungen
 - 6.2.1 Bergbau / Methanzustömungen
 - 6.2.2 Altlasten
 - 6.3 Hinweise
 - 6.3.1 Hochspannungsleitung
- 7. Bebauungsplanverfahren**
- 8. Flächenbilanz**

- 9. Umsetzung der Planung**
- 9.1 Erschließung
- 9.2 Bodenordnung
- 9.3 Kosten
- 10. Umweltbelange**
- 10.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 10.3 Artenschutz
- 10.4 Boden im Plangebiet
- 10.5 Niederschlagswasser
- 10.6 Immissionsschutz
- 10.7 Klimaschutz
- 10.8 Alternativen zur Planung
- 11. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 erstreckt sich südlich der Graf-Adolf-Straße im Bereich der Haus-Nr. 54, südlich der Bochumer Straße im Bereich der Haus-Nrn. 12 - 18, westlich der Grundstücke Bochumer Straße 20 sowie Schreberstraße 6 und nördlich der Schreberstraße sowie der Pestalozzischule.

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Es liegen Bauanträge für das Plangebiet vor, die als Nachfolgenutzung bzw. auf Freiflächen die Errichtung von Wohngebäuden vorsehen. Die Antragsunterlagen lassen darauf schließen, dass jeweils eine grundstücksbezogene Planung realisiert werden soll. Dabei handelt es sich um Einzelmaßnahmen, denen naturgemäß keine koordinierte städtebauliche Planung zugrunde liegt. Eine Beachtung des Nachbarschaftsgefüges und eines für den Gesamttraum verträglichen Verhältnisses von überbaubaren Flächen und Vegetationszonen kann den beantragten Vorhaben nicht attestiert werden.

Diese aktuellen Anträge führen zu unkoordinierten Einzelmaßnahmen, die Respekt vor dem Bestand vermissen lassen und einer ansprechenden Siedlungsstruktur entgegenstehen. Die Vorhaben leiten eine unkoordinierte Verdichtung des Bereiches und so die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung ein.

Grundsätzlich steht die Stadt Bochum einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung dieses Bereiches jedoch positiv gegenüber. Die Entwicklung einer Wohnnutzung an diesem Standort bietet sich angesichts der umgebenden Nutzungen und der Erschließungssituation an. Die Umgebung ist in weiten Bereichen durch Wohnnutzung geprägt. Es ist jedoch für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sorgen.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Die Fläche ist aufgrund ihrer bestehenden Nutzung dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund ihrer Nutzung und den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen der angrenzenden Umgebung wäre sowohl eine gewerbliche, als auch eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets generell zulässig.

Auf Grundlage bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) können die Anträge nicht rechtssicher abgelehnt werden, so dass aus städtebaulichen Gründen der Bebauungsplan Nr. 852 - Bochumer Straße / Schreberstraße - erforderlich ist.

Diese Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus Sicht der Stadt Bochum erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das Umfeld besser zu steuern, als dies im Rahmen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB möglich wäre. Zudem ist die Erschließung des Plangebiets zu sichern.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbebauung im Plangebiet. Es sollen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, die der gesamtäumlichen Lage gerecht werden, den älteren schützenswerten Vegetationsbestand berücksichtigen und Belästigungen und Störungen minimieren.

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.

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Dabei soll der Bebauungsplan dennoch eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung gelöst.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 - Bochumer Straße/Schreberstraße - liegt in südöstlicher Randlage des Zentrums von Bochum-Wattenscheid. Wohngebäude und Kleinbetriebe (Gärtnerei, Werkstätten), aber auch Freiflächen prägen den Bebauungsplanbereich und die nähere Umgebung.

Die Umgebung wird südlich durch Anlagen der Pestalozzischule und Wohnbebauung, östlich und nördlich durch Wohnbebauung und Friedhof genutzt. Westlich schließt sich eine Fläche an, die bisher als Parkplatz genutzt wird.

Das Plangebiet ist durch die Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Gärtnerei und Werkstätten) sowie durch Freiflächen und alten Baumbestand charakterisiert. Gut die Hälfte der Fläche ist unversiegelt. Nördlich besteht Wohnbebauung, die im Einmündungsbereich der Graf-Adolf-Straße in die Bochumer Straße von dem hohen Baumbestand des Jüdischen Friedhofs aufgelockert wird.

Östlich und südlich befinden sich durch Vor- und Hausgärten charakterisierte Wohnhäuser sowie Anlagen der Pestalozzischule, die mit Freiflächen durchsetzt sind. Westlich grenzt eine größtenteils unversiegelte und zum Teil baumbestandene Freifläche an. Nördlich des Plangebietes finden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine geschlossene Wohnbebauung und eine Grünfläche.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Ca. 20 m westlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 800 „Graf-Adolf-Straße / Pestalozzischule“. Dieser setzt Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ sowie öffentliche Verkehrsfläche fest.

Nördlich des Plangebietes liegt westlich der Bochumer Straße und nördlich der Graf-Adolf-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 617 „Wattenscheider Innenstadt“, der in diesem Bereich allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schreberstraße, die Bochumer Straße und die Graf-Adolf-Straße erschlossen. Dabei dienen die Bochumer Straße und die Graf-Adolf-Straße als Erschließung der hier bestehenden und geplanten Anlieger sowie des heutigen Kirchgebäudes, während die gesamte innere Erschließung des Plangebietes von der Schreberstraße aus erfolgt.

Die Bochumer Straße übernimmt die regionale Verbindungsfunktion Bochum, Wattenscheid, Gelsenkirchen. Überregional ist die Bochumer Straße Zubringer zum Autobahnnetz, hier der A 40.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 302 an der Haltestelle "Vietingstraße" sowohl an das Zentrum von Wattenscheid und Bochum als auch an Gelsenkirchen angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umgebenden Straßen 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Da das Plangebiet bereits vor dem o.g. Stichtag bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, bestehen keine Pflichten gem. § 51a LWG. Das Bebauungsgebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auch aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem, städtischem und kirchlichem Eigentum. Zur Realisierung der Planung ist eine Umlegung erforderlich (s.u.).

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen genannt.

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW werden vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

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

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

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

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (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 in dessen Eigenschaft als Regionalplan enthalten.

Der RFNP stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Mit den geplanten Inhalten ist der Bebauungsplan somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Bochumer Straße wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich im Sinne des Masterplans Einzelhandel ist das ca. 500m westlich gelegene Stadtbezirkszentrum Wattenscheid. Angesichts der geringen Entfernung besteht eine sehr gute Erreichbarkeit.

Wohnbaulandstrategie

Der Bebauungsplan setzt gesamtstädtische Ziele zur Wohnungsbauentwicklung um. Diese sehen vor, Wohnbauland in allen Stadtbezirken und für unterschiedliche Nachfragergruppen kontinuierliche und bedarfsgerecht bereit zu stellen.

Hierdurch soll der Bochumer Wohnungsmarkt attraktiver werden, um u. a. auch Abwanderungen in andere Städte bzw. Umlandgemeinden zu verhindern.

Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)

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 liegt das Plangebiet des Bebauungsplans 852 in einem stadtoökologischen Sollgebiet. Diese werden definiert als locker bebaute Siedlungsbereiche mit innerstädtischen Park- und Grünflächen. Als Ziele werden die behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50%, Reaktivierung von mindestens 15% der Brachflächen für die Freiflächenversorgung und eine flächensparende Erschließung genannt.

Darüber hinaus liegt der östliche Teil des Plangebiets in einem Stadtpuls Typ III: Erhalt und kleinräumige Aufwertung locker bebauter Siedlungsbereiche. Ziele sind hier ein Mindestanteil unversiegelter Flächen von 65%, durchgrünte Bauungsstruktur, Dachbegrünung, Verklammerung von Siedlungsraum und Freiraum.

In der Praxis ist zu berücksichtigen, dass die StrUP angesichts ihres Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann und somit auch ein vergleichsweise grobes Kategorisierungsraster anwenden muss. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass insbesondere im nördlichen Plangebiet die Bestandssituation bereits durch eine wesentlich höhere Verdichtung gekennzeichnet ist.

4.4 Fachplanungen / Landschaftsplanung

Strategischer Lärmaktionsplan, Ballungsraum Bochum

Nach der EU-Umgebungsärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel) LDEN und L_{night}. Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen. Nach der aktuellen Lärmkartierung gem. § 47 BImSchG liegen im Plangebiet die dB(A)-Werte bei einem L_{den} von 65/70 und einem L_{night} von 55/60.

Basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde der „Strategische Lärmaktionsplan“ aufgestellt und vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen.

Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan Ost

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 (Bezirksregierung Arnsberg, 2011) gibt Auskunft für die Luftbelastungssituation. Diese Erkenntnisse werden für Maßnahmen zur Luftreinhaltung, die auf die unterschiedlichen Quellen der Luftbelastung zugeschnitten sind, und für die Stadtentwicklung genutzt.

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine Messwerte vor. Dementsprechend werden für diesen Bereich auch keine Maßnahmen der Luftreinhalteplanung festgelegt. Allgemein liegt das Plangebiet im Bereich der Umweltzone Ruhrgebiet, mit der ein Verkehrsverbot für schadstoffintensive Fahrzeuge einhergeht. Das Verkehrsverbot dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentration an den Belastungspunkten zu senken. Des Weiteren werden im Luftreinhalteplan „regionale Maßnahmen“ festgelegt. Zur Bauleitplanung heißt es hier:

„Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt: Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z.B. Blockheizkraftwerke) anzuschließen, Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen, Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen (z.B. Straßenschluchten).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist dem Belang der Luftreinhaltung besonderes Gewicht beizumessen. Das gilt insbesondere bei Variantenuntersuchungen.“

Masterplan Bochum - Freiraum -

Ziel des Masterplanes Bochum - Freiraum - ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D und E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die Ansätze des Emscher Landschaftsparks werden über dessen Flächenkulisse hinaus von der Stadt Bochum aufgegriffen und konzeptionell bis zum Ruhrtal weitergedacht. Die „Regionalen Grünzüge“ sollen in den Stadtorganismus hineinwachsen und der Gewässerverbund Rhein-Herne-Kanal/Emscher über dieses Freifächensystem mit dem Ruhrtal in durchgrünter Mittelgebirgslandschaft verbunden werden. Um diese Verbindung sicherzustellen, müssen südlich der vorgegebenen Südgrenze des Emscher Landschaftsparks auf Bochumer Stadtgebiet weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Diese erstrecken sich auf:

- verbindende Wegeinfrastruktur mit Lückenschlüssen über historische Punktinfrastruktur der vorindustriellen, industriellen und postindustriellen Zeit;
- Verknüpfung der Flächen über die Wegeinfrastruktur mit der Parkinfrastruktur, den angrenzenden Siedlungsbereichen und den großen Projekten innerhalb der Grünzüge und des Ruhrtales;
- landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte.

Südlich des Plangebietes verläuft der geplante Freiraumverbund.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

5. Begründung der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die Bereitstellung von Wohnbauland innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers mit überdurchschnittlich guten Wohnverhältnissen in günstiger Lage zum Zentrum Wattenscheid trägt dem in § 1a Abs. 1 BauGB niedergelegten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung. Durch die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale kann die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch un bebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland der gerade im Ruhrgebiet zu beobachtenden Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitig zu konstatierenden Suburbanisierungsprozessen in den Umlandgemeinden entgegengewirkt.

Eine Bedarfsuntersuchung hat im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stattgefunden. Im Rahmen der Aufstellung des RFNP wird ein Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen ermittelt

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die Planung einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt, der Landschaftsraum geschont und die vorhandene kommunale Infrastruktur besser ausgelastet wird. Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten.

Aus diesem Gründen wird der wohnbaulichen Weiterentwicklung der Vorzug gegenüber einer vollständigen Beibehaltung oder Ausweitung des Grünflächenanteils gegeben. Den Belangen des Naturschutzes und der StrUP kann dennoch in weiten Teilen entsprochen werden. So werden im Südosten des Plangebietes, wo sich erhaltenswerte Bäume befinden, nur zwei Baufelder mit einem großen Zwischenraum festgesetzt, um einen Großteil dieser Bäume erhalten zu können. Dies ist auch der Teilraum, den die StrUP als Stadtpuls definiert, so dass auch dieser Zielsetzung durch sehr geringe Dichtewerte entsprochen werden kann. Hinsichtlich des nördlichen Abschlusses zur Bochumer Straße überwiegen jedoch die städtebaulichen Belange zur Errichtung einer geschlossenen Bebauung. Diese fügt sich in die Umgebung ein und vermittelt einen urbanen Eindruck an dieser Hauptverkehrsstraße. Nicht zuletzt gewährt eine geschlossene Bebauung auch den hinterliegenden Flächen einen Schutz gegenüber der Lärmbelastung durch den Verkehr. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite sich mit dem ehem. Jüdischen Friedhof eine Freifläche befindet, ist auch dem Belang der Luftreinhalteplanung auf Vermeidung von engen Straßenschluchten Genüge getan.

6. Planinhalt

Inhalt des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstückflächen, Flächen für Garagen, das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen und Maßnahmen zum Lärmschutz fest.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle und fügt sich in die realen und festgesetzten Umgebungsnutzungen ein.

WA 1

In den allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Nicht zulässig sind:

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

WA 2

In den allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden einzelne Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

So sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig. Damit wird den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 entsprochen, der Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² in Siedlungsbereichen grundsätzlich zulässt. Wie oben dargestellt, ist das Plangebiet nicht Teil eines Zentrums oder Sonderstandortes. Durch die Zulassung der Läden nur als Ausnahme ist zudem sichergestellt, dass im Genehmigungsverfahren eines solchen Einzelhandelsbetriebes dessen dem Gebiet dienende Versorgungsfunktion und damit dessen Unbedenklichkeit im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 im Einzelfall nachzuweisen ist. Auch aufgrund der angesichts der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen zur Verfügung stehenden Bauflächen sind keine größeren Einheiten zu erwarten.

Die im

WA 1 Gebiet

- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

WA 2 Gebiet

- gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

sind demnach nicht zulässig bzw. im WA 2 (Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke) ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen müssen zwar in allgemeinen Wohngebieten verträglich sein, führen dennoch häufig durch den Publikums- und Kundenverkehr gerade in Ruhezeiten zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Dies wird durch das Erfordernis des Einfügens in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung sowie durch den Immissionsschutz in diesem Bereich begründet. Um zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

Auch hinsichtlich der nachbarschaftsverträglichen Verkehrserschließung über die Schreiberstraße wird eine Struktur angestrebt, die keine publikumsintensiven Nutzungen beinhaltet, stattdessen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets eher eine Ausrichtung zur Bochumer Straße angestrebt.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen insbesondere für Wohnbebauung qualifiziert werden, der Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet bleibt jedoch erhalten. Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Anhand der örtlichen Gegebenheiten in der Umgebung und der vorgesehenen Versiegelung durch das Vorhaben werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 im festgesetzt. Damit wird die durch § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der vorgesehenen zweigeschossigen bzw. viergeschossigen Bebauung, beträgt also zwischen 0,8 und 1,2.

Durch das Ausschöpfen der Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl wird nicht nur dem Interesse des Grundstückseigentümers nach der Ausnutzung des Baugebietes, sondern insbesondere dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks im Zuge dieser Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine überwiegend zweigeschossige, im Nordwesten aber auch bis zu viergeschossige Bebauung geprägt. In diese Struktur soll sich die Bebauung des Plangebietes einfügen. Festgesetzt wird eine maximal zweigeschossige Bebauung in dem südlich gelegenen Baugebiet. Dieses grenzt an die überwiegend zweigeschossige Nachbarwohnbebauung an. Aus diesem Grund soll hier ein maßstäbliches Einfügen gesichert sein.

Das an der Graf-Adolf-Straße und Bochumer Straße gelegene festgesetzte Wohngebiet grenzt im Osten an zweigeschossige, im Nordwesten an bis zu viergeschossige Bebauung an. Städtebauliches Ziel ist hier die Entwicklung einer diesem Umfeld entsprechenden, geschlossenen Straßenrandbebauung. Deshalb wird im WA 2 eine mindestens zweigeschossige und WA 1 maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Wohngebäude wird durch die maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe definiert. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Gebäudehöhen Höhenlage des nächstgelegenen Punktes, der im Höhenplan festgesetzten Straßenlängsachse.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird das Einfügen somit wirkungsvoll sichergestellt.

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit wird im WA 1 eine Gebäudehöhe von maximal 14 m und im WA 2 eine Traufhöhe von maximal 7 m über der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird definiert durch Trauf- und Gebäudehöhen.

Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Gebäudeaußenwand und der Dachhaut. Die Dachhaut ist die nach außen gerichtete Oberfläche des Daches.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Gebäudehöhen ist der nächstgelegene Punkt der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie. Zwischenpunkte sind zu interpolieren.

Von der im Höhenplan festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche kann um maximal 0,20 m abgewichen werden. Die Gebäudenhöhenfestsetzungen bleiben von dieser Abweichung unberührt.

Ausnahmsweise dürfen durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 0,3 m überschritten werden.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gebäudeentwurf durch Baugrenzen bestimmt, die der gesamträumlichen Lage gerecht werden und den älteren schützenswerten Vegetationsbestand respektieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen setzen so die vorgesehenen Gebäude fest.

Eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsstraßen abgewandten) Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Solche Anbauten, in der Regel Wintergärten, werden oft seitens der Bewohner gewünscht, auch zu einem späteren Zeitpunkt errichtet und erhöhen die Wohnqualität. Auf der den Gärten zugewandten Seite entstehen keine städtebaulichen Störungen des Straßen- und Siedlungsbildes.

Im WA 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ist notwendig, um das städtebauliche Ziel einer geschlossenen Straßenrandbebauung zu erreichen. Diese soll auch zum Lärmschutz der südlichen Gebietsteile beitragen.

6.1.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachflächen und Dächer von Garagen bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können von der Dachbegrünung verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen werden.

6.1.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers. Hierbei werden städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Baukörper gestellt, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der zukünftige Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer, Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig.

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

Dacheindeckung

*Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig. Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)*

Als Farbtöne für die Dacheindeckungen werden in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung und entsprechend der Zielsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Baugebietes nur die Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Um unerwünschte Blendwirkungen auszuschließen, ist glasiertes oder anderes reflektierendes Bedachungsmaterial unzulässig. Zur Förderung der regenerativen Energien ist die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren im Plangebiet generell zulässig.

Dachaufbauten

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.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Folgende Definitionen werden zugrunde gelegt:

- Dachaufbauten (Dachgaube, Zwerchhäuser) im Sinne dieser Vorschrift sind Baukörper, die über die Grundform eines geneigten Daches hinausragen, mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten.
- Dachgauben sind Dachaufbauten, die von der darunter liegenden Außenwand zurückgesetzt sind.
- Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, deren vordere Außenwand in der Hauptflucht der Gebäudeaußenwand verläuft.

Durch diese Festsetzungen soll einerseits eine gestalterische „Überladung“ und der Dachaufbauten zu den Dachflächen erzielt werden. Andererseits soll jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen Rechnung getragen werden.

Einfriedungen

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Vorgartenbereich) sind Grundstückseinfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken gem. nachfolgender Gehölzliste bis zu einer Höhe von 1,0 m mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

Gehölze für Hecken:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus Mas (Cornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weissdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Mülltonnenstandplätze sind mit v.g. Gehölzen einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.

6.1.6 Garagen, Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw „Geh- Fahr- und Leitungsrecht und straßenseitiger Baugrenze) unzulässig.

Diese Festsetzungen sollen ein geordnetes städtebauliches Bild und einen gegliederten Straßenraum gewährleisten. Gerade in den Vorgartenbereichen birgt die unregelmäßige Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen die Gefahr einer chaotischen Vielfalt von Formen und Materialien.

6.1.7 Verkehrsflächen

Der innere, südliche Teil des Plangebietes (WA 2) wird über die Schreberstraße erschlossen. Von ihr führt ein Erschließungsstich (Breite der Straße 6,5 m) zunächst nach Norden und dann nach Westen, wo auch eine Wendeanlage ausgebildet wird. Einzelne Gebäude werden darüber hinaus durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Die Dimensionierung der Verkehrsanlage entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06).

Das nördlich gelegene WA 1 wird wie bisher durch die Graf-Adolf-Straße und die Bochumer Straße erschlossen.

6.1.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen, aber auch der A40 belastet (vgl. die Ausführungen im Kapitel „Umweltbelange“).

Die für das Aufstellungsverfahren erarbeitete Schalluntersuchung stellt teilweise deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte fest und ermittelt Lärmpegelbereiche. Für diese Bereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese Empfehlung wird im Bebauungsplan umgesetzt. Auf diese Weise kann der Schallschutz für das Innere der Gebäude gesichert werden.

6.2 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnungen:

6.2.1 Bergbau / Methanzuströmungen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein.

Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 - Schreberstraße - liegt in Zone 1 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 bisherigem Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

6.2.2 Altlasten

Kennzeichnung für das gesamte Plangebiet

Bei Anlage von Kinderspielflächen ist in den hierfür vorgesehenen Bereichen das Material der vorhandenen Auffüllung zu entfernen und durch Boden, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte nach LAGA Boden Z 0 einhält, zu ersetzen.

Vom Anbau von Nutzpflanzen zum Verzehr ist abzusehen.

Zeichnerische Kennzeichnung - Ölverunreinigung -

Im unmittelbaren Umfeld eines oberirdischen Heizöltanks wurden Ölverunreinigungen an der Geländeoberfläche festgestellt. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse deuten darauf hin, dass es sich um eine kleinräumige Bodenverunreinigung handelt. Darüber hinaus wurden im angrenzenden unterirdisch gelegenen Heizungskeller Ölverunreinigungen der Bausubstanz beobachtet.

Im Rahmen des Rückbaus der Gärtnerei sind die Ölverunreinigungen sachgerecht auszukoffern / aufzunehmen und zu entsorgen. Ausgehobenes, verunreinigtes Bodenmaterial ist durch inerten Boden der Qualität LAGA Boden Z0 zu ersetzen. Die Qualität des einzubringenden Ersatzbodens ist durch eine entsprechende Deklarationsanalytik nachzuweisen.

Sämtliche Erdarbeiten / Rückbauarbeiten im Bereich des Ölschadens und des Heizungskellers sind durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu begleiten und zu begutachten. Das entsprechende Gutachten ist nach Abschluss der Erd- / Rückbauarbeiten im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung eingefügt.

6.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

6.3.1 Hochspannungsleitung

Südlich des Plangebietes verläuft unterirdisch eine 110-kV-Hochspannungsleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Deren 2 x 2,5 m = 5 m breiter Schutzstreifen berührt Teile des Plangebietes. Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass im Schutzstreifen keine größeren Geländeänderungen vorgenommen werden sollen und einer Überbauung oder Bepflanzung durch Bäume oder tiefwurzelnende Sträucher nicht zugestimmt werden kann.

7. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 22.08.2006 eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 852 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, wobei überwiegend bereits genutzte Flächen wiedergenutzt werden. Die übrigen Flächen stellen eine sinnvolle Nachverdichtung dar.

Im § 13a BauGB werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Der Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter zulässiger Grundfläche wird eingehalten (das gesamte Plangebiet ist ca. 13.400 m² groß).

Das Verfahren gem. § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird. Im vorliegenden Fall ist dies auszuschließen, da die Schwellenwerte der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchgeführt worden, um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren obwohl gem. § 13a BauGB hierzu keine Verpflichtung besteht.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.03.2009 bis zum 10.04.2009 einschließlich statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im gleichen Zeitraum sowie durch eine Bürgerversammlung am 17.03.2009 statt.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert und so an das Verfahrensgebiet der Umlegung angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 22.05.2014 statt. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2014 beteiligt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 13.580 m ²
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 12.180 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1.400 m ²
überlagernd:	
überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 4.000 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:	ca. 250 m ²
Fläche für Garagen:	ca. 370 m ²

9. Umsetzung der Planung

9.1 Erschließung

Die Erschließung wird durch die Stadt Bochum ausgeführt. Die Grundstückszuweisung erfolgt im Rahmen der Umlegung. Kosten werden nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

9.2 Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebiets befindet sich in Privateigentum. Lediglich ein Grundstück im rückwärtigen Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Aufgrund der bestehenden Eigentums- bzw. Grundstücksstruktur des Bebauungsplangebietes ist zur Planrealisierung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Hierzu wurde vom Rat der Stadt Bochum am 26.03.2009 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Der Umlegungsausschuss der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 15.05.2009 die Einleitung des Umlegungsverfahrens für die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.06.2009. Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis für das Umlegungsgebiet „Bochumer Straße / Schreberstraße“ UG 177 wurden in der Zeit vom 16.06.2009 bis zum 16.07.2009 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

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

9.3 Kosten

Es entstehen folgende Kosten:

Straßenbau	146.000 Euro
Beleuchtung	23.000 Euro
Kanalbau	157.000 Euro

10. Umweltbelange

10.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Dieser Vorschrift zufolge gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme erarbeitet.

Schutzausweisungen

Das Planungsgebiet ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet nach § 14 LWG NW ausgewiesen und grenzt auch nicht an ein solches an.

Das Planungsgebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet nach § 121 ff. LWG NW bzw. § 32 WHG ausgewiesen und auch nicht Teilfläche eines solchen.

Für das Planungsgebiet sind keine archäologischen Fundstätten und Bodendenkmäler bekannt.

Landschaft

Das Planungsgebiet selbst ist eine weitgehend ebene, nur nach Süden leicht abfallende Fläche. Es wird nahezu allseitig von Straßen umgeben; allein im Westen liegt die Harkortstraße in deutlicher Entfernung zum Gebiet. Die derzeitige Nutzung ist recht heterogen und reicht von einer Brachfläche über Einzel- bis Mehrfamilienhäuser und einer alten Villa bis hin zu einem Garagenhof und einer Gärtnerei.

Boden

Geologisch gesehen liegt das Planungsgebiet im Bereich der pleistozänen Lössablagerungen. Es herrscht der Bodentyp Parabraunerde vor.

Wasser

Das Planungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf, es liegt jedoch auf der Grenze des Einzugsgebietes von Wattenscheider Bach bzw. Goldhammer Bach, die in die Emscher münden.

Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das Gebiet dem Stadt-Klimatop „Sehr lockere Bebauung und gute Durchgrünung“ zuzuordnen (Stadt Bochum 1991). Dieses zeichnet sich durch ein günstiges Bioklima und einen geringen Stadtklimaeinfluss sowie einem vielfältigen Mikroklima im Außenraum aus. Die Klimaanalyse der Stadt Bochum (1991) gibt für die „westliche Zone“, in welcher das Gebiet liegt, folgende Planungshinweise :

- „Bestand: Die z. T. dichte Bebauung in der Zone und in den angrenzenden Stadtgebieten verursacht belastende Klimamodifikationen. Der Raum zeigt Ansätze eines Lastraumes.
- Zielvorgaben: Weitere Zersiedlung vermeiden. Klare Gliederung in Siedlungsschwerpunkte und Grünzüge anstreben. Radiale Anlagen der Grünzonen zum Zentrum hin ausbauen. Reduzierung des Einflusses von Industrie- und Kfz-Emissionen, Lärm- und Emissionsschutzpflanzungen ausdehnen bzw. erweitern.“

Biotoptypen

Versiegelte Flächen: Versiegelte Flächen nehmen mit rund 40 % einen großen Anteil am Planungsgebiet ein. Es handelt sich dabei um Ein- bis Mehrfamilienhäuser, eine Villa und die Gärtnerei im Zentrum des Planungsgebietes. Die Häuser verfügen jeweils über eigene, ebenfalls versiegelte Zugänge bzw. Garagenzufahrten und Höfe.

Südlich des Hauses Bochumer Straße 12 ist ein großflächiger Garagenhof ausgebaut. Die Gärten des Planungsgebietes werden partiell durch Mauern eingefriedet. Nördlich des Grundstücks Bochumer Straße 14 ragt die Bochumer Straße in das Planungsgebiet hinein.

Begleitvegetation: Zwischen dem Gehweg der Schreberstraße und dem angrenzenden Mauerfuß des Grundstücks Bochumer Straße 14 siedelt ein ruderaler Wegrain, dessen Aspekt von Stickstoff liebenden Arten wie Große Brennessel, Taube Trespe, Knoblauchsrauke, Weg-Rauke u.a. geprägt wird.

Grünflächen: Die Gärten des Planungsgebietes sind in der Regel relativ strukturreich ausgebildet. Sie werden zumeist von Scherrasen geprägt, der von bodenständigen wie auch nicht bodenständigen Gehölzen (Blut-Buche, Hainbuche, Wald-Kiefer, Fichte, Eibe, Hasel, Ilex u.a.) mittleren bis starken Baumholzes begleitet wird. In dem Garten zwischen der Schreberstraße 14 und der Bochumer Straße 12 ist neben einfassenden Laubbäumen ein Streuobstbestand aus hochstämmigen Obstbäumen angelegt worden. Teilflächen der Gärten werden auch von Zierbeeten eingenommen. Eine Gartenfläche wird zum Teil als strukturreicher Nutzgarten bewirtschaftet. Lediglich Teilflächen sind als strukturarme Zier- und Nutzgärten angelegt worden. Eine Teilfläche liegt im Bereich der Gärtnerei und wird möglicherweise als Beet genutzt. Eine Teilfläche, auf der Rückseite der Kapelle, wird als Scherrasen gepflegt.

Brachen: Im Südwesten des Planungsgebietes liegt eine Teilfläche, die dem Charakter nach als gehölzreiche Gartenbrache aufgefasst werden kann. Zu den bestandsprägenden Arten gehören Sand-Birke, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche, Säulen-Pappel, Gemeine Hasel, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Brombeere u. a..

Gehölze: Eine Baumhecke aus Feld-Ahorn, Hainbuche, Eibe, Schwarzem Holunder, Efeu, Waldrebe u.a. grenzt den Scherrasen gegenüber dem Gelände der Pestalozzi-Realschule ab. Im Garagenhof südlich des Hauses Bochumer Straße 12 war eine der vielen, ansonsten in den Gärten stockenden Baumgruppen zugänglich und konnte deshalb erfasst und dargestellt werden. Eine Baumgruppe wird aus 4 Säulen-Pappeln mit Brusthöhendurchmessern von 2 x 40 cm und 2 x 80 cm aufgebaut. Im Unterwuchs sind des Weiteren Flieder, Fichte, Wacholder und Rhododendron vertreten.

Zusätzlich wurde durch das Umweltamt der Stadt Bochum eine Bestandsaufnahme der wertvollsten Bäume im Plangebiet erarbeitet. Diese befinden sich am südöstlichen Rand des Plangebietes.

Avifauna

Insgesamt wurden 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Davon treten 85% der Arten als (vermutlicher) Brutvogel auf. Dazu muss angemerkt werden, dass in keinem Fall ein Brutnachweis erbracht wurde, jedoch ein Brutvorkommen bei den betroffenen Arten aufgrund ihrer Habitatansprüche und der vorhandenen Lebensraumstrukturen als sehr wahrscheinlich angenommen werden kann. Nur vier Arten treten als reiner Nahrungsgast auf.

Das Untersuchungsgebiet ist reich an Gehölzen und Grünlandflächen. Die große strukturelle Vielfalt bietet zahlreichen Vogelarten Lebensraum, die einerseits als echte Kulturfolger bekannt sind (z. B. Amsel, Elster und Türkentaube), andererseits ihren Verbreitungsschwerpunkt im Wald und an Waldrändern haben (z. B. Eichelhäher und Gartenbaumläufer) sowie in Gebüsch und Hecken (z. B. Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig).

Bei nahezu allen nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um mehr oder minder weit verbreitete Spezies mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen, z. B. Blaumeise, Grünling und Kohlmeise. Keine der nachgewiesenen Arten wird aktuell nach der Roten Liste von Deutschland und / oder Nordrhein-Westfalen als gefährdet eingestuft. Der Grünspecht, eine Art, für die ein potenzielles Vorkommen zumindest als Nahrungsgast denkbar ist, wurde nicht beobachtet.

Angesichts der relativ geringen Größe und der dichten Bebauung erhält das Untersuchungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für Vögel eine relativ hohe Bewertung. Denn die Gesamtartenzahl ist vergleichsweise hoch, wobei neben „Allerweltsarten“ mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen (z. B. Amsel, Blau- und Kohlmeise) auch einige Arten auftreten, die für den großstädtischen Siedlungsbereich eher untypisch sind, z. B. Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Grauschnäpper und Klappergrasmücke. Dies ist auf das vielseitige Habitatangebot und die räumliche Nähe zu weiteren Kleingärten in der Umgebung zurückzuführen.

Planungsrelevante Arten gemäß der naturschutzfachlich begründeten Auswahl des MUNLV - Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2007) wurden nicht nachgewiesen.

10.3 Artenschutz

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme wurde die Avifauna berücksichtigt. Es wurden keine planungsrelevanten Vogelarten vorgefunden.

10.4 Boden im Plangebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852 wurde 2007 erstmalig einer nutzungsbezogenen Untersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterzogen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in 2011 im Rahmen einer verdichtenden Oberbodenuntersuchung verifiziert.

Im Untersuchungsbereich steht über natürlich gewachsenen Böden eine 30 bis 50 cm mächtige Auffüllung an, die sich aus umgelagerten Böden mit wechselnden Anteilen von Ziegelbruch, Schlacken und organischen Bestandteilen (Wurzelreste etc.) zusammensetzt.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung belegen, dass die Auffüllungen die Kriterien nach LAGA Boden/Bauschutt Z 1.1 bis Z 1.2 erfüllen und im Rahmen von Erdarbeiten entsprechend des Belastungspotenzials zu verwerten bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen sind. Der natürlich gewachsene Boden erfüllt die Anforderungen nach LAGA Boden Z 0. Sollte extern anzuliefernder Boden eingebaut werden, hat dieser die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.

Im Rahmen der nutzungsbezogenen Bewertung halten die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchung die Prüfwerte der BBodSchV - Wirkungspfad Boden-Mensch – für die Nutzung Wohnen grundsätzlich ein. Für die sensiblere Nutzung „Kinderspielfläche“ wurden die Prüfwerte für Blei, in der vorangegangenen Untersuchung auch für Arsen und Benzo(a)pyren überschritten.

Die Analyse der Oberbodenmischproben für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ergab für den Horizont 0 - 30 cm Tiefe eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für Benzo(a)pyren.

Außerhalb der Oberbodenbeprobung wurde durch die Analyse einer gesondert entnommenen Bodenprobe ein lokaler, kleinräumiger Ölschaden nachgewiesen, der im laufenden Betrieb der Gärtnerei durch unsachgemäße Lagerung von Altbehältern entstanden ist. In dieser Bodenprobe wurde ein MKW-Gehalt von 11.000 mg/KG festgestellt. Die Sanierung dieses Ölschadens ist unumgänglich und möglichst kurzfristig (spätestens beim Rückbau der Gewächshäuser) durchzuführen. Den Grundstückseigentümern ist der Ölschaden und deren Sanierung bekannt.

Entsprechend dieser Ergebnisse werden Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.5 Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist gutachterlich untersucht worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist:

„Zusammenfassend sind die vorgefundenen Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet zu beurteilen, wobei hier insbesondere die nach den Vorgaben der DWA (Arbeitsblatt 138, 2005; unterer Grenzwert für k : 5×10^{-6} m/s) wesentlich zu geringen Durchlässigkeiten der Lößablagerungen in Verbindung mit verbreitet auftretenden Staunässen ausschlaggebend sind.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher in den untersuchten Bereichen des Plangebietes nicht zu realisieren.“

10.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Immissionsuntersuchung zum öffentlichen Verkehrslärm erstellt.

Die auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Lärmemitteln - A 40, Bochumer Straße, Graf-Adolf-Straße, Vietingstraße und Schreberstraße sowie die Straßenbahnlinie 302 - grenzen zum Teil direkt an das Plangebiet an. Bezüglich der BAB 40 ist anzumerken, dass hier die Ausbauplanung für die "Bochumer Lösung" (6-streifiger Ausbau der BAB 40, Umbau der AS Bochum-Stahlhausen, Direktanbindung des Donezk-Ring sowie die Verlegung der Wattenscheider Straße und der Darpestraße inklusive der planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen aus den Planfeststellungsunterlagen übernommen und bei der Untersuchung berücksichtigt wurden.

Die Lärmkartierung (2. Stufe) im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie ergab, dass der Randbereich des Bebauungsplangebietes an der Bochumer Straße in einem Lärmschwerpunkt (Straßenverkehrslärm) mit einem $L_{DEN} \geq 65$ dB(A) bzw. $L_{Night} \geq 55$ dB(A) liegt. Im Innenbereich des Bebauungsplangebietes liegt die Lärmbelastung aufgrund der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung niedriger, wird im Süden aber auch von der Lärmquelle A 40 beeinträchtigt.

Gegenstand dieser Prüfung ist der von den vorhandenen Straßen und Schienen sowie der geplanten Erschließungsstraße ausgehende Verkehrslärm. Die Berechnung für den Außenbereich erfolgte für den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr). Die Lärmbelastung an der geplanten Bebauung (Bebauungsplanentwurf vom 13. Dezember 2013) wurde für den Tages- und den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) durchgeführt. Da die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes baurechtlich nicht gesichert ist und damit auch nicht die Abschirmwirkung durch die vorhandenen Baukörper, wurde sie bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet nicht berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich Beurteilungspegel auf der „sicheren Seite“, da die Lärmbelastung hinter der vorhandenen Bebauung, im Innenbereich des Plangebietes, deutlich überschätzt wird.

Die DIN 18005 nennt für allgemeine Wohngebiete die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm.

Außenwohnbereiche: Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag für allgemeine Wohngebietsnutzung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes deutlich überschritten und nur im südlichen und westlichen Teil des Bebauungsplangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Grund für die Pegelüberschreitung ist der von der Bochumer Straße / Graf-Adolf-Straße ausgehende Verkehrslärm der bei freier Schallausbreitung insbesondere auf den nördlichen Teil des Plangebietes einwirkt. Bei einer Umsetzung der geplanten Randbebauung entlang der Bochumer Straße und der Graf-Adolf-Straße kommt es in den Außenwohnbereichen südlich der Randbebauung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Randbebauung zu deutlich niedrigeren Pegelwerten und der Orientierungswert für den Tag wird eingehalten bzw. unterschritten.

Der als weiteres Beurteilungskriterium der Lärmbelastung anwendbare Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag wird bei freier Schallausbreitung ungefähr auf 2/3 der Fläche eingehalten bzw. unterschritten. Im nördlichen Randbereich wird er ebenfalls deutlich überschritten.

Gebäude im Plangebiet: Die Lärmkarte zeigt, dass bei einer freien Schallausbreitung im gesamten Bebauungsplangebiet der schalltechnische Orientierungswert für eine allgemeine Wohnnutzung von 55 dB(A) am Tag überschritten wird. Die Überschreitung beträgt im nördlichen Randbereich an der Bochumer Straße bis zu 15 dB(A).

Daher wurde zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Fassaden gegenüber Außenlärm, die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der nach DIN 4109 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet und dargestellt.

Durch die Dimensionierung der Lärmpegelbereiche auf Basis der freien Schallausbreitung ist ein ausreichender Schutz der Fassaden gegenüber Außenlärm gewährleistet, unabhängig von der zeitlichen Umsetzung der Bebauung. Wird insbesondere die nördliche Randbebauung an der Bochumer Straße zuerst oder alle Wohngebäude im Zusammenhang errichtet, kommt es insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes sowie an den nach Süden ausgerichteten Fassaden zu einer deutlichen Überschätzung der Lärmpegelbereiche.

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

Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche kann bei einem geplanten Neu-, Um- oder Anbau von Wohngebäuden die Grundrissplanung dahingehend optimiert werden, dass gegenüber Lärm empfindliche Räume (Wohn- u. Schlafräume), insbesondere die Fenster dieser Räume, an die wenig belasteten Gebäudeseiten gelegt werden.

Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindliche Räume (z. B. Bad, Küche, Wintergarten, Treppenhäuser) sollten dagegen an die stärker belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Hierdurch kann der Umfang der passiven Maßnahmen reduziert werden.

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

Die Empfehlungen zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan umgesetzt. Auf diese Weise kann der Schallschutz für das Innere der Gebäude gesichert werden.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung der Außenbereiche ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durchaus geringfügig überschritten werden können, ohne dass ein städtebaulicher Missstand besteht. In der Rechtsprechung wird häufig eine Überschreitung von mehr als 5 dB(A) als Grenze für einen städtebaulichen Missstand angesehen, was im vorliegenden Fall einen tolerierbaren Wert von 60 dB(A) tagsüber bedeuten würde. Auch benennt das Gutachten als weiteres Beurteilungskriterium der Lärmbelastung den anwendbaren Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A). Dieser Wert wird hier nur im äußersten Norden des Plangebietes überschritten und betrifft in erster Linie die Außenbereiche der Gebäude an der Graf-Adolf-Straße / Bochumer Straße. Hierzu ist zu berücksichtigen, dass sich die schützenswerten Bereiche nicht nördlich zwischen den Gebäuden und den Straßen, sondern südlich der Gebäude, zum inneren des Planbereichs hin orientieren. Damit sind sie zwangsläufig durch das Gebäude, dem sie dienen, von der Straße abgeschirmt und es gilt die Aussage des Schallgutachtens, wonach sich in diesem Fall die Belastung deutlich reduziert. Im Inneren des Plangebietes sind lediglich die nördlichsten Enden von zwei Gärten von einer Überschreitung bis zu 62 dB(A) betroffen; auch dies nur unter der Annahme, dass im Norden keine abschirmenden Gebäude bestehen – was schon heute nicht der Fall ist. Insgesamt ist in zentraler Lage dies hinzunehmen. Gegebenenfalls können Aufenthaltsbereiche durch Selbsthilfe wie z. B. Mauern an Freisitzen noch weiter geschützt werden.

10.7 Klimaschutz

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB nennen den Klimaschutz als Belang in der Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Ziel dient u.a. der effiziente Umgang mit Energie.

Der Gebäudebereich (vor allem Heizung und Stromverbrauch) ist einer der größten CO₂ - Emittenten. Öffentliche und private Gebäude in Deutschland verbuchen für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung einen Anteil von 40 Prozent des Gesamt-Energieverbrauchs und stehen für fast 20 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes. Moderne und entsprechend gedämmte Bauten tragen zur CO₂-Einsparung bei.

Durch die Lage des Plangebietes in einem bereits in Anspruch genommenen Bereich wird die Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen außerhalb oder am Rande des Siedlungsgebietes deutlich reduziert. Die damit „geschonten“ Freiflächen können naturbelassen bleiben und weiterhin positive Wirkungen auf das Mikroklima ausüben.

Das Planvorhaben mit guter ÖPNV-Anbindung und einer Lage innerhalb des Bochumer Siedlungsraums ist dazu geeignet, motorisierten Verkehr - und damit klimarelevante Emissionen - zu vermeiden. Viele Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs oder zu Infrastruktureinrichtungen sind kurz und können ohne Kfz erledigt werden und auch die ÖPNV-Anbindung ist in vergleichsweise kurzer Entfernung gegeben.

Den Belangen des Naturschutzes und der StrUP wird in weiten Teilen entsprochen. So werden im Südosten des Plangebietes, wo sich erhaltenswerte Bäume befinden, nur zwei Baufelder mit einem großen Zwischenraum festgesetzt, um einen Großteil dieser Bäume erhalten zu können. Dies ist auch der Teilraum, den die StrUP als Stadtpuls definiert, so dass auch dieser Zielsetzung durch sehr geringe Dichtewerte entsprochen werden kann.

Abschätzung zu versiegelnder Flächen im Verhältnis zu den Zielen der Strategischen Umweltplanung (StrUP)-.

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP liegt das Plangebiet des Bebauungsplans 852 in einem stadtoökologischen Sollgebiet. Als Ziele werden die behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50%, Reaktivierung von mindestens 15% der Brachflächen für die Freiflächenversorgung und eine flächensparende Erschließung genannt. Diese Kriterien werden vermutlich eingehalten. So liegt die festgesetzte GRZ bei zwar bei 0,4 und darf durch bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus wird auch noch die Straßenverkehrsfläche versiegelt. Es ist jedoch prognostisch nicht mit einer vollständigen Ausnutzung der maximal zulässigen Versiegelung zu rechnen.

Darüber hinaus liegt der östliche Teil des Plangebiets in einem Stadtpuls Typ III: Erhalt und kleinräumige Aufwertung locker bebauter Siedlungsbereiche. Flächenbezogenes Ziel ist hier ein Mindestanteil unversiegelter Flächen von 65%. Hier ist zu berücksichtigen, dass die StrUP angesichts ihres Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann und somit auch ein vergleichsweise grobes Kategorisierungsraster anwenden muss. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass insbesondere im nördlichen Plangebiet die Bestandssituation bereits durch eine wesentlich höhere Verdichtung gekennzeichnet ist. Deshalb können die Ziele der StrUP nur teilweise umgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ sichert mit 0,4 unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsfläche einen unversiegelten Anteil von ca. 30 - 35 %, es werden in diesem Bereich jedoch nur drei einzelne Baufenster festgesetzt, so dass von einem wesentlich größeren Freiflächenanteil als dem maximal zulässigen auszugehen ist. Lediglich an der Bochumer Straße wird auch im östlichen Bereich das große, zusammenhängende Baufenster fortgeführt. So wird den dortigen städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Die geschlossene Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und vermittelt einen urbanen Eindruck an dieser Hauptverkehrsstraße. Zudem wird das Plangebiet von der Lärmerzeugung der Bochumer Straße abgeschirmt.

Insgesamt ist aber eine strikte Begrenzung der GRZ bzw. sonstiger versiegelter Flächen auf das Zielmaß der StrUP nicht erforderlich, da nach Erfahrungen die Obergrenzen nicht voll ausgeschöpft werden. Es würde den Bauherren die Flexibilität bei der Ausnutzung ihres Grundstücks nehmen, wäre jedoch in der Summe nicht erforderlich zur Erreichung der Ziele. Im weiteren Verlauf der Umsetzung der StrUP ist im Hinblick auf die Zielerreichung ein Monitoring erforderlich, um ggf. nachsteuern zu können.

10.8 Alternativen zur Planung

Wie oben dargestellt, besteht in Bochum ein Bedarf an der Planung. Grundsätzliche Standortprüfungen haben im Rahmen der Aufstellung des regionalen Flächennutzungsplans stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wurde und somit für die vorliegende Planung geeignet ist. Würde die Planung von allgemeinen Wohngebieten an dieser Stelle nicht verfolgt, so wäre ein Großteil der Flächen des Plangebietes weiter nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

11. Gutachten

- Dipl.-Geol. Peter Jandausch: Gutachten Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Projekt: Bebauungsplan Nr. 852 - Bochumer Straße / Schreberstraße - 44866 Bochum-Wattenscheid. Bochum, Juli 2010.
- Stadt Bochum: Bebauungsplan Nr. 852 „Bochumer Straße / Schreberstraße“ in Bochum-Wattenscheid. Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme. Bochum, Juni 2009.
Erarbeitung: Große - Kreyszig - Dr. Schönert GbR Planung und Landschaft, Essen.
- Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt: Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Nr. 852 - Schreberstraße -. Bochum, September 2007. Ergänzt durch Stellungnahmen des Umweltamtes der Stadt Bochum vom Februar 2008 und Februar 2012.
- Stadt Bochum, Bauverwaltung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abt. Städtebau und Mobilität: Bebauungsplan Nr. 852 - Bochumer Straße / Schreberstraße - in Bochum. Öffentlicher Verkehrslärm - Erläuterungsbericht. Bochum, Dezember 2013.