

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20230240

Status: öffentlich

Datum: 31.01.2023

Verfasser/in: Lasse Drees

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße –

hier: a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

b) Auslegungsbeschluss

c) Beschluss der erneuten Auslegung

Beschlussvorschriften:

§ 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Südwest

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Sitzungstermin:

22.02.2023

07.03.2023

Zuständigkeit:

Anhörung

Entscheidung

Kurzübersicht:

Der Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße – wird für ein ca. 3,7 ha großes Gebiet südlich der Springorumtrasse am Park Haus Weitmar (Schlosspark), östlich des Friedhofs Weitmar und nordwestlich der Hattinger Straße aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 964 ist, die planungsrechtliche Grundlage zur wohnbaulichen Arrondierung entlang der bestehenden Siedlungsstruktur an der Hattinger Straße in einer attraktiven und infrastrukturell gut erschlossenen Lage zu schaffen.

Hierzu wurde im Rahmen eines städtebaulichen Auswahlverfahrens durch die Stiftung „Situation Kunst“ (2019) zur Flächenentwicklung des östlichen Plangebietsteils die Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH (EAW) als Investor ausgewählt. In einem anschließenden Workshop zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, der EAW und dem von ihr beauftragten Architekturbüro Holle wurde ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das weitere Planverfahren erarbeitet. In einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung und EAW wurden der städtebauliche Entwurf sowie die damit einhergehende Erschließungsplanung weiter ausgearbeitet. Auf deren Basis wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt, der nun öffentlich ausgelegt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Zu a) Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 964 – Schloßstraße – wird um die folgenden Bereiche erweitert (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch):

- Im Nordosten wird das Plangebiet um einen 3 m breiten Streifen für einen Fuß- und Radweg zwischen der bisherigen Plangebietsgrenze bis an den nördlich verlaufenden Fußweg ergänzt.
- Die Westgrenze des Plangebiets wird im nördlichen Teilbereich um die Flächen der derzeitigen Schloßstraße (Fuß- und Radweg) erweitert.
- Westlich der Schloßstraße wird das Plangebiet Richtung Nordwesten und Westen (Betriebs-hofs und angrenzend an die Trauerhalle) um Teilbereiche des Friedhofsgeländes erweitert.
- Im Süden und Südosten wird das Plangebiet um die städtischen Flächen entlang der Schloßstraße (Straßenflächen, Stellplatzanlagen, Straßenbegleitgrün) erweitert.
- Im östlichen Bereich wird das Plangebiet um eine bislang ausgesparte Teilfläche des Flurstücks 2013 angrenzend an die Flurstücke 2000 und 2037 erweitert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 964 – Schloßstraße – wird zudem um die folgenden Bereiche verkleinert (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch):

- Westlich der Schloßstraße wird das Plangebiet Richtung Westen und Südwesten (angrenzend an die Trauerhalle) um Teilbereiche des Friedhofsgeländes verkleinert.

Zu b) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 964 – Schloßstraße – in der Fassung vom 30.01.2023 ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 964 ist, die planungsrechtliche Grundlage zur wohnbaulichen Arrondierung entlang der bestehende Siedlungsstruktur an der Hattinger Straße in einer attraktiven und infrastrukturell gut erschlossenen Lage zu schaffen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 964 in der Fassung vom 30.01.2023.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 964 sollen folgende Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt werden:

- Bebauungsplan Nr. 239 – für den Bereich zwischen der Bundesbahnstrecke Dahlhausen-Weitmar, der Hattinger Str. und nördlich des Kleinen Weitmarer Holzes
- Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –
- Bebauungsplan Nr. 875 – Schlosspark Weitmar –

Zu c) Sofern es erforderlich werden sollte, ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 964 – Schloßstraße – einschließlich Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Begründung:

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH (EAW) plant, die Flächen des Plangebietes im Rahmen des vom Rat der Stadt Bochum am 16.11.2017 beschlossenen Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Bochum zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Geplant ist ein Wohngebiet urbaner Prägung vorwiegend im Geschosswohnungsbau. Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs wird mit einem Bauvolumen von etwa 300 Wohneinheiten kalkuliert. Für Gutachten und Berichte insbesondere der verkehrsgutachterlichen Untersuchung wird zur sicheren Seite hin ein Ansatz von 310 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stiftung Situation Kunst. Dies betrifft die Flächen östlich der Schloßstraße. Durch eine Vergabe im Erbbaurecht beabsichtigt die Stiftung Situation Kunst, ihre Museumstätigkeit im Bereich des Schloßparks u.a. mit dem Museum unter Tage finanziell zu sichern. Der ehemals durch den städtischen Betriebshof und die Trauerhalle des Friedhofs Weitmar genutzte Bereich westlich der Schloßstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum und soll an die Vorhabenträgerin verkauft werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 964 - Östlich Schloßstraße - am 04.11.2014 wurde das Ziel verfolgt, entsprechend dem Masterplan „Universität – Stadt“, die Universität stärker räumlich in die Stadt zu integrieren und universitäts-, wissenschafts-, forschungs- bzw. lehrnahe Nutzungen innerhalb des Plangebietes anzusiedeln. Die Entwicklung universitätsbezogener Nutzungen an diesem Standort wird jedoch von der Ruhr-Universität Bochum nicht mehr weiterverfolgt. Mit dem Campus Bochum, der Bochumer Innenstadt und dem östlichen Bereich der Entwicklungsfläche MARK 51°7 verfügt die Stadt Bochum über drei Standorte, auf denen sich die Universität räumlich konzentrieren wird. Die Entwicklung eines vierten Standortes (im Plangebiet) ist daher nicht sinnvoll und wurde aufgegeben.

Wie im vom Rat der Stadt Bochum am 16.11.2017 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen dargestellt, weist das Wohnraumangebot in Bochum in quantitativer und qualitativer Hinsicht Defizite auf. Die zu beobachtende Abwanderung von Bochumer Haushalten in die Umgebung resultiert vorrangig daraus, dass in Bochum nicht das gewünschte Angebot gefunden wurde. Um dem entgegenzuwirken, ist in kurzfristiger Perspektive die Errichtung von 800 neuen Wohnungen jährlich notwendig. Um auch im unteren Preissegment genügend Angebote zu schaffen, sollen 200 davon im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt werden.

Nach verwaltungsinterner Prüfung des Standortes Schloßstraße im Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung, hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke am 30.10.2018 die veränderten Planungsziele von universitären Nutzungen zu Wohnungsbau beschlossen. Gleichzeitig wurde das Plangebiet um den Bereich westlich der Schloßstraße und südlich der Springorumtrasse erweitert.

Auf den Flächen sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 16.11.2017 zum Handlungskonzept Wohnen 20 % der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Im Bereich der städtischen Flächen des Betriebshofs und des Friedhofs westlich der Schloßstraße ist eine Quote von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauungspläne Nrn. 239, 239 a und 875 und ist dort überwiegend als Verbandsgrünfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (westlich und östlich der Schloßstraße) festgesetzt. Der Bereich der heutigen Stellplatzanlagen, der sich auf einen entlang der Ostseite der Allee der Schloßstraße von Norden nach Süden erstreckt, ist im nördlichen Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche / Stellplatzfläche“ festgesetzt und im südlichen Bereich als Verkehrs-

fläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Der südliche Bereich der Schloßstraße bis zur Einmündung in die Hattinger Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Umsetzung der genannten Planungsziele zu einem Wohngebiet erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Plangebiet

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 946 - Schloßstraße - liegt im Südwesten Bochums, im Stadtteil Weitmar. Das Gelände befindet sich überwiegend im Eigentum der Stiftung „Situation Kunst“ sowie westlich der Schloßstraße im Eigentum der Stadt Bochum. Es liegt südlich des Parks Haus Weitmar (Schlosspark), östlich des Friedhofs Weitmar und nordwestlich der Hattinger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den „Springorum-Radweg“ und durch die südlich parallel verlaufende Hochspannungsleitung,
- im Osten und Südosten durch die vorhandenen Gehölzreihen um die landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Süden wird die Schloßstraße bis zur Einmündung in die Hattinger Straße in den Geltungsbereich einbezogen,
- im Westen verläuft die Grenze im nördlichen Abschnitt entlang der östlichen Grenze des Friedhofs Weitmar, im südlichen Abschnitt werden Teilflächen des Friedhofs westlich der Schloßstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Weitmar, Flur 6 die Flurstücke 2012, 2013, 2014, 2023, 2024, 2025 (tlw.) 2037 (tlw.) und 519 (tlw.). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Abb. 1 zu entnehmen.

3. Änderung des Plangebietes

Im Vergleich zum Änderungsbeschluss bzw. Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.10.2018 wurden die Grenzen des Plangebietes in mehreren Bereichen an die Planung angepasst bzw. konkretisiert. Folgende Änderungen haben sich ergeben:

- Im Nordosten wird das Plangebiet um einen 3 m breiten Streifen für einen Fuß- und Radweg zwischen der bisherigen Plangebietsgrenze bis an den nördlich verlaufenden Fußweg ergänzt.
- Die Westgrenze des Plangebiets wird im nördlichen Teilbereich um die Flächen der derzeitigen Schloßstraße (Fuß- und Radweg) erweitert.
- Westlich der Schloßstraße wird das Plangebiet Richtung Nordwesten und Westen (Betriebs-hofs und angrenzend an die Trauerhalle) um Teilbereiche des Friedhofsgeländes erweitert.
- Im Süden und Südosten wird das Plangebiet um die städtischen Flächen entlang der Schloßstraße (Straßenflächen, Stellplatzanlagen, Straßenbegleitgrün) erweitert.
- Im östlichen Bereich wird das Plangebiet um eine bislang ausgesparte Teilfläche des Flurstücks 2013 angrenzend an die Flurstücke 2000 und 2037 erweitert.
- Westlich der Schloßstraße wird das Plangebiet Richtung Westen und Südwesten (angrenzend an die Trauerhalle) um Teilbereiche des Friedhofsgeländes verkleinert.

Insgesamt beläuft sich die geänderte Plangebietsfläche auf 37.045 m².

4. Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss nicht erwünschter bzw. störender Nutzungen aus dem Regelkatalog festgesetzt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erfolgen detaillierte Festsetzungen zum Erschließungskonzept (öffentliche und private Straßen sowie Fuß- und Radwege), zu Gebäudestellungen und -kubatur sowie zur gestalterisch-ökologischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Begrünung von Dächern, Baumpflanzungen, Gestaltung der Vorgärten etc.).

In den Randbereichen werden bestehende Grünflächen und bereits mit Ausgleichsmaßnahmen belegte Flächen als öffentliche Grünflächen gesichert. Dies betrifft auch Bereiche beidseitig der Schloßstraße, sodass hier der Baumbestand der Allee mit den vorhandenen Grünflächen planungsrechtlich fixiert werden.

Im Plangebiet soll Niederschlagswasser oberflächennah mittels Gräben und Mulden abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die für Entwässerungsanlagen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt. Durch vergleichbare Flächenausweisung wird auch eine Transformatorstation zur Elektrizitätsversorgung des Quartiers ermöglicht.

Zum Schutz vor auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr werden Schallschutzfestsetzungen getroffen. Zudem werden alle relevanten Kennzeichnungen und Hinweise, u.a. zu Bergbau, Bodenbelastungen und Bodendenkmälern, in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wirkt sich insbesondere auf folgende Belange des § 1 Abs. 6 BauGB aus:

Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung

Nachdem Bochum über zwei Jahrzehnte - bis zum Jahr 2014 - durch eine sinkende Bevölkerungszahl geprägt war, ist in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner als auch die Zahl der Haushalte wieder angestiegen. Dazu kommen der steigende Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung. Daher gibt es nicht nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten, der in den vergangenen Jahren auf Grund der geringen Neubautätigkeit nicht bedient werden konnte.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bochum das „Handlungskonzept Wohnen“ beschlossen. Mit dem Handlungskonzept liegt eine Grundlage zur Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik vor, die in Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet wurde.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich der Hattinger Straße an und weist somit eine städtebaulich gut integrierte Lage in der Nähe sowohl zum Stadtteilzentrum Weit-

mar-Mitte als auch zum Stadtteil Weitmar-Mark auf. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das Plangebiet östlich der Schloßstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Teilfläche westlich der Schloßstraße liegt zwar außerhalb der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs ASB. Aufgrund der hier bereits bestehenden baulichen Anlagen des Friedhofs, deren Nutzung aufgegeben wird, ist eine wohnbauliche Folgenutzung auf dieser Fläche vertretbar, ohne die freiraumplanerischen Aspekte zu beeinträchtigen. Die Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Siedlungsbereich ist Bestandteil des „Handlungskonzept Wohnen“.

Die Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen im Plangebiet wird unter Beachtung des weitestgehenden Erhalts des prägenden Baumbestandes und des landschaftsräumlich geprägten Umgebungsbereichs für angemessen erachtet.

Verkehr

Im Plangebiet sollen ca. 300 Wohneinheiten realisiert werden. Ergänzend ist der Bau einer mehrgruppigen Kindertagesstätte mit einem Platzangebot für ca. 100 Kinder vorgesehen. Die Kfz-seitige Erschließung ist ausschließlich über die Schloßstraße mit Anbindung an den signalisierten Knotenpunkt mit der Hattinger Straße vorgesehen. Alternative Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßennetz sind nicht gegeben.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf den Verkehrsablauf im Umfeld des Plangebiets ermittelt und bewertet.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann an allen betrachteten Knotenpunkten jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Das Vorhaben kann sicher und in einer angemessenen Weise an das Straßennetz angebunden werden. Es sind keine besonderen Beeinträchtigungen der Anwohner oder der anderen Verkehrsteilnehmer durch den motorisierten Zusatzverkehr zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet weist eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs auf. Die Stadtbahnlinien 308 und 318 mit den Haltestellen „Blankensteiner Straße“ und „Schloßpark / Museum unter Tage“ liegen in fußläufiger Entfernung zu den geplanten Wohnquartieren. Es bestehen ebenfalls gute Anbindungen an das Radwegenetz. Die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Maßnahmen werden zu einer weiteren Veränderung des Modal Split zugunsten einer Pkw-unabhängigen Mobilität führen.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Hattinger Straße ein. Es war ebenfalls zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung auf die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich hat. Darüber hinaus wurde untersucht, ob gewerbliche Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben an der Hattinger Straße auf das geplante Wohngebiet einwirken. Eine Geräuschimmissions-Untersuchung wurde erstellt, und die Ergebnisse wurden als Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen werden die Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten. Eine Konfliktsituation zwischen vorhandener Gewerbenutzung und dem geplanten Wohngebiet ist nicht erkennbar.

Die sich aus der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ergebenden Pegelwerte erfordern hingegen Schutzmaßnahmen. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erfolgt daher die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die planbedingten Auswirkungen infolge der Zunahme des Verkehrs auf die umgebende Wohnbebauung an der Schloßstraße und Hattinger Straße führen nur zu unwesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung, die hier allerdings bereits in der Bestandssituation teilweise die kritische Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts erreichen oder überschreiten. Die Pegelerhöhungen zwischen 0,1 – 0,3 dB(A) verändern die vorhandene Immissionssituation faktisch nicht.

Trotz der als geringfügig einzuordnenden Pegelerhöhung wurde geprüft, ob durch lärmindernde Maßnahmen eine Pegelerhöhung auf der Hattinger Straße vermieden werden kann. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die möglichen Maßnahmen (Einbau von lärmoptimiertem Asphalt oder Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h) keine angemessenen Maßnahmen darstellen.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Anforderungen an den Geräuschimmissionsschutz sowohl innerhalb des geplanten Wohngebiets als auch im Umgebungsbereich angemessene Berücksichtigung finden.

Belange des Stadtteils

Durch die Planung wird ein Wohnungsangebot im Stadtteil Weitmar geschaffen, welches sich durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen an die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarktes richtet. Mit einem Anteil von 20 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf bislang privaten Grundstücksflächen (WA 1 – WA 3) und 30 % auf bislang städtischen Grundstücksflächen (WA 4) wird dem Ziel entsprochen, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten mit sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Die Planung bietet dabei nicht nur den Bewohnern im Stadtteil die Möglichkeit, das neue Wohnangebot zu nutzen, sondern auch darüber hinaus. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld werden durch die zusätzlichen Bewohner weiter ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

Freiraum und Landschaftsbild

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird eine ackerbaulich genutzte Fläche im Stadtteil überformt. Das vorhandene Landschaftsbild wird somit verändert.

Der alleearartige Baumbestand entlang der Schloßstraße unterliegt bereits durch das Naturschutzrecht einem besonderen Schutz, wird im Bebauungsplan aber ergänzend durch Festsetzung der entsprechenden Bereiche als öffentliche Grünfläche zusätzlich geschützt. Gleiches gilt für die im Norden, Osten und Südosten angrenzenden und teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden Gehölzbestände und Freiraumflächen, die ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Damit ist eine landschaftsgerechte Einbettung des Wohngebiets gegeben.

Klimaschutzes und Klimaanpassung

Die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht.

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum ordnet die Fläche östlich der Schloßstraße dem „Freilandklimatop“ zu, extreme Hitzebelastungen können somit ausgeschlossen werden. Der Friedhofsbereich westlich der Schloßstraße wird als „Parkklimatop“ eingeordnet, so dass auch hier keine Anfälligkeit für Hitzebelastungen gegeben ist.

Da das geplante Wohngebiet rückwärtig zur stark befahrenen Hattinger Straße liegt, sind innerhalb des Plangebiets keine relevanten Luftschadstoffbelastungen zu verzeichnen.

Derzeit fließt die auf der landwirtschaftlichen Fläche gebildete Kaltluft hangabwärts in Richtung des Einschnitts des „Springorum-Radwegs“. Infolge der Bebauung wird diese Kaltluftproduktion entfallen. Diese Auswirkung hat jedoch keine lokale oder gar übergeordnete Bedeutung im Stadtgebiet, da im Einflussbereich kein überwärmtes Wirkgebiet existiert. Die klimatische Gesamtsituation erfährt keine relevante Veränderung, da die großflächige Durchlüftung mit Kaltluft nördlich und nordwestlich des Plangebiets keine Einschränkung erfährt.

Insgesamt sind die Unterschiede in der Kaltluftsystematik zwischen derzeitigem und Planszenario nur sehr gering und eng lokal begrenzt. Die großen, wirksamen Kaltluftströme sind unabhängig von der Kaltluftbildung auf der Untersuchungsfläche. Eine Auswirkung infolge der Bebauung auf die weitere Umgebung ist nicht nachweisbar. Die Veränderungen sowohl zur Belüftung wie zur thermischen Situation bleiben im Plan-Szenario lokal auf das Plangebiet beschränkt.

Umgekehrt kann der übergeordnete Kaltluftstrom nördlich der Planfläche im Einschnitt des Springorum-Radwegs bei idealen Bedingungen bis in das Wohngebiet vordringen und zumindest die nächtliche Überwärmung reduzieren. Der Kühleffekt der Kaltluft kann bei idealen Bedingungen am Ende einer Strahlungsnacht erhalten bleiben, wenn die Randbereiche der Bebauung nach Nordwesten keine Riegelwirkung erzeugen und die kühle Luft aus dem gefüllten Taleinschnitt in das Quartier eindringen kann.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird eine geschlossene Blockrandbebauung östlich entlang der Schloßstraße vermieden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen Lückenbereiche offen, so dass eine Kaltluftzufuhr in das Wohngebiet ermöglicht wird.

Aufgrund der mit der baulichen Grundstücksausnutzung verbundenen Flächenversiegelung kommt es jedoch zwangsläufig zu Aufheizeffekten bei entsprechender Wärmeeinstrahlung. Zur Minderung der Temperaturbelastung innerhalb der Wohnquartiere erhalten daher die Dachflächen der Wohngebäude und der Tiefgaragen eine Dachbegrünung. Neben dem Effekt der Temperatursenkung werden positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erzielt. Niederschläge werden in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben, womit wiederum eine Abkühlung der Luft verbunden ist. Bei Starkregenereignissen führen die flächendeckenden Dachbegrünungen zu einem verzögerten Abfluss und tragen somit zu einem wirksamen Überflutungsschutz bei.

Zur Minderung des Aufheizeffekts aufgrund der Versiegelung im Straßenraum werden entsprechend der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Straßenbäume gepflanzt, womit eine partielle Verschattungswirkung erzielt wird.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass durch das geplante Wohngebiet keine negativen klimatischen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich – sowohl Freiraum als auch benachbarte Siedlungsgebiete – eintreten werden. Innerhalb des geplanten Wohngebiets können die klimatischen Auswirkungen durch die Vermeidung geschlossener Baublöcke und durch flächendeckende Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Artenschutz

Die Artenschutzbelange wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufen I und II geprüft.

Das Artenschutzgutachten enthält folgende Anforderungen und Handlungsempfehlungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzung und Hinweise aufgenommen werden:

- Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar,
- Erneute Untersuchung zum möglichen Vorkommen von Fledermäusen vor dem Abbruch des Gebäudebestands im Friedhofsbereich,
- Vermeidung von Lichtemissionen (Beleuchtungen mit Bewegungsmelderfunktion einsetzen; Beleuchtungssysteme, die sich der faktischen Verkehrsdichte mit An- und Absenkung der Lichtintensität anpassen; Vermeidung von Gebäudeilluminationen, bzw. nur mit Abstrahlrichtung von oben nach unten; Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung von Objekten und Landmarken; kaltweißes Licht mit einem hohen blauen Lichtanteil während des Abends und in der Nacht vermeiden).

Im Gesamtergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang mit den umgebenden Freiraumstrukturen weiterhin erfüllt.

Bodenschutz

Das Plangebiet wird östlich der Schloßstraße als Ackerfläche genutzt. Die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche des Friedhofs Weitmar westlich der Schloßstraße ist mit Gebäuden und befestigten Freiflächen überformt.

In der Bodenfunktionskarte der Stadt Bochum sind die Ackerflächen und angrenzenden Gehölz- und Grünflächen aufgrund einer hohen Funktionserfüllung als sehr wertvoll gekennzeichnet. Darüber hinaus weisen diese Böden aufgrund ihres Wasserspeicher-/Wasserrückhaltevermögens durchgehend eine hohe, klimarelevante Kühlleistungsfunktion auf. Die Flächen westlich der Schloßstraße weisen aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen nur eine geringe Funktionserfüllung auf.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Zur Minderung des Eingriffs in die natürlichen Bodenfunktionen wurde ein vorhabenbezogenes Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erarbeitet:

- In den Teilflächen des Plangebiets, die nicht bebaut werden, sind Tabuzonen zu bestimmen, die zu keinem Zeitpunkt der Bauausführung befahren oder bearbeitet werden dürfen.
- Zur Umsetzung der im Bodenschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen ist eine fachlich versierte bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.
- Im Bereich der in das Plangebiet einbezogenen Teilfläche des Friedhofs westlich der Schloßstraße sind im Hinblick auf die wohnbauliche Folgenutzung belasteten Böden der Entsorgung zuzuführen oder mit geeignetem Material abzudecken oder zu versiegeln.

Die Belange der Wohnraumversorgung werden unter Einhaltung der im Bodenschutzkonzept aufgezeigten Maßnahmen gegenüber dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen vorrangig bewertet.

Sonstige Umweltbelange (Eingriffsregelung)

Der Eingriff des Planvorhabens in Natur- und Landschaft wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet.

Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bilanziert. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen. Bei der Umsetzung der Planung gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan entsteht ein Biotopwertdefizit

von -37.715 Ökopunkten, das über das Ökokonto der Stadt Bochum auf externen Flächen ausgeglichen wird.

Hierzu werden sogenannte „Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ (PIK) herangezogen, die landwirtschaftliche Flächen aufwerten, ohne die Flächen in eine andere Nutzung zu überführen. Für den Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB „Produktionsintegrierte Kompensation Landwirtschaft“ wurde die Referenzfläche Nr. 6 Obernbaakstraße im Bezirk VI der Gemarkung Weitmar in der Flur 11 mit den Flurstücken 488 und 990 entsprechend bestimmt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und einer vergleichbaren Lage bestehen nicht.

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 964 wird im Normalverfahren gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Planverfahren / Zeitschiene	Datum
Aufstellungsbeschluss	04.11.2014
Änderung der Planungsziele	30.10.2018
Beschluss des städtebaulichen Konzepts	30.04.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	29.09.2020 – 06.11.2020
Bürgerinformationsveranstaltung	07. – 09.10.2020
Auslegungsbeschluss	07.03.2023

7. Beschluss der erneuten Auslegung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Verfahren der öffentlichen Auslegung nicht nur zu wiederholen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach einer bereits durchgeführten Auslegung in einer Weise geändert oder ergänzt wird, die die Grundzüge der Planung berührt, sondern auch bei weniger grundlegenden Änderungen und Ergänzungen, sofern diese nicht nur klarstellende Bedeutung haben. Entscheidend ist deshalb, ob die Änderung einer Festsetzung im Plan lediglich redaktionelle oder substantielle Wirkung hat. Redaktionelle Änderungen sind solche, welche die ohnehin schon vorhandene Festsetzung durch eine bessere Formulierung klarstellen. Sind dagegen Festsetzungen fehlerhaft formuliert oder sind sie unvollständig und werden sie deshalb korrigiert, muss der geänderte Plan neu ausgelegt werden.

Derartige (substanzielle) Änderungsbedarfe in dem Bebauungsplan können durch zahlreiche unvorhersehbare Gründe ausgelöst werden, wie z.B. abweichende Planungsvorstellungen der Investoren, gesetzlichen Änderungen oder Anpassungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur offengelegten Planung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Um zeitliche Verzögerungen im Planungsprozess zu vermeiden, soll daher bereits mit dem Offenlagebeschluss eine Möglichkeit zur Durchführung einer erneuten Offenlage (ohne erneute Beschlussfassung) geschaffen werden. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt nur bei Bedarf.

8. Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I und II (Raitz von Frenzt und Tilosen, 20.12.2022)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Raitz von Frenzt und Tilosen, 20.12.2022 einschl. Biotoptypenkarte und Maßnahmenplan, 29.11.2022)
- Kurzbericht zu einem Baumkataster im Bereich des Bauvorhabens Schloßstraße in Bochum (Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, August 2020)
- Fachgutachten zum Themenkomplex Klima (K.PLAN-Klima. Umwelt & Planung, August 2021)
- Orientierende Bodenuntersuchung - Bereich östlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 15.03.2019)
- Orientierende Bodenuntersuchung - Bereich westlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 17.01.2022)
- Versickerungsgutachten - Bereich östlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 15.03.2019)
- Versickerungsgutachten - Bereich westlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 22.12.2021)
- Beurteilung der bergbaulichen Situation - Bereich östlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 20.09.2018)
- Gutachten zur Überwachung und Bewertung der bergbaulichen Erkundungsmaßnahme - Bereich östlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 18.03.2019)
- Beurteilung der bergbaulichen Situation - Bereich westlich Schloßstraße (Grundbaulabor Bochum GLB, 28.01.2022)
- Bodenkundliche Kartierung und Bodenschutzkonzept (Ahlenberg Ingenieure, Juni 2021)
- Energiekonzept Vorstudie für den Neubau des Quartiers Schloßstraße in Bochum (Econsult, 21.04.2022/19.12.2022)
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 964 „Schloßstraße“ in Bochum (Peutz Consult, 21.12.2022)
- Verkehrsuntersuchung - Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße – der Stadt Bochum (Abvi, 26.01.2023)
- Mobilitätskonzept - Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße - der Stadt Bochum (Abvi, 14.12.2022)

9. Städtebauliche Verträge

Die Stadt Bochum wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag schließen. Dabei werden im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten Gegenstand des Vertrages:

- geförderter Wohnungsbau
- Kompensationsmaßnahmen
- Abschluss eines Erschließungsvertrags für die öffentlichen Erschließungsanlagen
- Erstellung von Regenrückhalteanlagen
- architektonische Gestaltung
- Gestaltung der Grünflächen
- Mobilitätskonzept

- Energiekonzept
- Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Klimarelevante Auswirkungen:

Die klimarelevanten Auswirkungen werden in der Begründung (Kap. 9.5.2) und im Umweltbericht (Kap. 2.3) dargestellt.

Hierzu wurde zusätzlich für die Bewertung des vorhandenen Baumbestands ein Kurzbericht zu einem Baumkataster erstellt und ein Fachgutachten zum Themenkomplex Klima erarbeitet.

Anlage(n):

1. [Stadtplan](#)
2. [Übersichtskarte](#)
3. [Planzeichnung des Bebauungsplanes - Teil I](#)
4. [Planzeichnung des Bebauungsplanes - Teil II](#)
5. [Planzeichnung des Bebauungsplanes - Teil III](#)
6. [Begründung zum Bebauungsplanentwurf \(ohne Umweltbericht\)](#)
7. [Umweltbericht](#)
8. [Anonymisierte Aufstellungen der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung](#)
9. [Übersicht und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange](#)
10. [Teilweise außer Kraft gesetzte Bebauungspläne - Teil I](#)
11. [Teilweise außer Kraft gesetzte Bebauungspläne - Teil II](#)
12. [Teilweise außer Kraft gesetzte Bebauungspläne - Teil III](#)