

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.

Stadt Bochum

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 318 a - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 318 - für ein Gebiet südlich der Markstraße, westlich der Sportanlage Markstraße und nördlich der Straße "Am Erlenkamp"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisheriger und zukünftiger Verfahrensablauf
3. Ziele der Raumordnung Landesplanung
 - 3.1 Landesplanung
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplanung
6. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
 - 6.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 6.2 Wohnungsbedarf
 - 6.3 Gewerbeflächenbedarf
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
 - 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 7.4 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
 - der Allgemeinheit
 - der Stadtwerke Bochum GmbH
 - der Anliegerzu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.6 Fläche für Nebenanlagen - Tiefgarage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.7 Kennzeichnungen und Hinweise

- 7.8 Entwässerung
- 8. Geräuschimmissions-Prognose
- 9. Flächenbilanz
- 10. Kosten

1. **Räumlicher Geltungsbereich** ¹

Der Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 318 wird im Norden und Westen durch die Markstraße begrenzt. Die südliche Grenze wird durch die Straße "Am Erlenkamp" gebildet. An der Ostgrenze befinden sich z. T. Stellplatzflächen, Grünflächen und ein Wohngrundstück sowie hieran anschließend die Sportanlage Markstraße.

2. **Bisheriger und zukünftiger Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Bochum hat den Bebauungsplan Nr. 318 am 12.10.1972 als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 02.04.1973 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Alte Markstraße, Semperstraße, Untere Heintzmannstraße und Markstraße. Für den Teil des Änderungsbereiches ist ein Schulgrundstück ausgewiesen worden. Da das Grundstück nicht mehr für den Schulbau benötigt wird, steht es für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Es ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes u. a. zur Ansiedlung von Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der besonderen Dringlichkeit hinsichtlich des Wohnbedarfes, sollen anstelle oder ergänzend zu den Vorschriften des Baugesetzbuches die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) bzw. Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz Anwendung finden.

Unter Berufung auf diese gesetzliche Grundlage wurde in diesem Bebauungsplanverfahren auf die Möglichkeit gem. Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG zurückgegriffen, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Den Bürgern wurde stattdessen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die während dieser Zeit vorgetragenen Bedenken und Anregungen führten zu einer Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 3 BauGB. Die Änderung bezog sich auf die Lage der Transformatorenstation und das Leitungsrecht der Stadtwerke Bochum, auf die Führung eines öffentlichen Weges sowie auf das Maß der baulichen Nutzung in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes. Im einzelnen ergab sich bis zum Satzungsbeschluß folgender Zeitplan:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 2 § 2 Abs. 1 WoBauErlG	06.11.90
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß	08.10.92
Öffentliche Auslegung	vom 23.11.92 - 23.12.92
Beteiligung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke	04.05.93

3. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

3.1 **Landesplanung**

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
Nach § 6 LEPro sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Als Grundlage für eine umweltverträgliche und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Landesgebiet in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen sollen. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden den Grundzügen der Raumstruktur des Landes entsprechend bedarfsgerecht und umweltverträglich innerhalb des Siedlungsraumes vollziehen (§ 20 LEPro).

- Landesentwicklungsplan I/II
Nach dem Landesentwicklungsplan I/II, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 23

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74 in der Fassung vom 05.10.89 dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

- **Landesentwicklungsplan III (LEP III)**

Der Landesentwicklungsplan III teilt das Landesgebiet in Freiraum und Siedlungsraum auf und formuliert Ziele zum Freiraumschutz.

Danach ist der im LEP III zeichnerisch dargestellte Freiraum zu erhalten und in seinen vielfältigen Funktionen zu verbessern.

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches. Freiraum i. S. d. LEP III wird somit nicht in Anspruch genommen.

3.2 **Gebietsentwicklungsplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis von 1986. liegt der Planbereich im Wohnsiedlungsbereich.

Für die Wohnsiedlungsbereiche gelten entsprechend dem GEP u. a. folgende Ziele:

Ziel 18

- (1) Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- (2) Insbesondere in den Städten des Ballungskerns und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muß darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschoßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Ziel 19

Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

Ziel 20

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 21

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

4. **Stadtentwicklungsplanung**

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionaplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 18.12.1975 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B, C, D); die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Querenburg, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.92 = 17.065. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 12.470 ansteigen.

5. **Flächennutzungsplanung**

Die (kommunale) Bauleitplanung hat sich nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungseinrichtungen gesichert werden kann. Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und bedarfsgerechte Entwicklung der Plangebietsfläche nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten. Hierzu hat er eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Der Flächennutzungsplan hat die allgemein gehaltenen o. a. Ziele zu konkretisieren.

Das Plangebiet ist ein wichtiger Teil der Universitätswohnstadt.

Der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 318 a geändert werden soll, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Schule - festgesetzt.

Durch diese Festsetzung sollte in guter Zuordnung zu den Wohngebieten die Errichtung eines Doppelschulsystems (Grund- und Hauptschule) ermöglicht werden.

Lt. Schulentwicklungsplan für die Stadt Bochum wird die Fläche nicht mehr für den Schulbau benötigt und steht somit für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Da die Bebauungsplanänderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Bochum wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt.

6. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Der Planbereich wird derzeit im südlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist das Kinder- und Jugendfreizeithaus Steinkuhl angesiedelt.

Daran westlich anschließend ist die Errichtung zweier Gewerbebetriebe vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Buchbinderei (Marktstr. 77, Grundstücksgröße ca. 2.800 qm) und um ein Bürogebäude (Marktstr. 79), mit einer Tiefgarage, Grundstücksgröße ca. 5.300 qm). Die Zulassung ist im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 318 erfolgt. Für das Bürogebäude ist die Baugenehmigung bereits am 27.05.91 erteilt worden.

Eingerahmt wird das Plangebiet in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung von Wohnbebauung.

Der nordöstliche Teil grenzt an ein Gewerbegebiet, der östliche Teil an eine Stellplatzanlage und Grünfläche sowie an ein Wohngrundstück. Im Anschluß daran befindet sich die Sportanlage Marktstraße bestehend aus einem Rasen- und Tennisplatz.

Aufgrund der dargestellten Situation im Schulwesen (vgl. Punkt 5), steht das Gelände für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Diese Tatsache gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen an Bedeutung.

6.1 **Bevölkerungsentwicklung**

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern in den Jahren 1979 bis 1987 steigt seit 1988 die Bevölkerungszahl wieder. Die Stadt Bochum verlor jährlich 0,76 % ihrer Einwohner, seit 1988 ist jedoch wieder ein Bevölkerungszuwachs von 5.840 EW, das sind 0,7 % Zuwachs pro Jahr, festzustellen.

31.12.1978	427.188
31.12.1987	394.661
31.12.1988	396.976
31.12.1989	400.503

Diese Zunahme resultiert überwiegend aus dem Zuzug durch Aus- und Übersiedler; 1989 betrug der Zuzug 4.400 Personen.

Unter Berücksichtigung des verstärkten Zuzugs von Aus- und Übersiedlern wurden Anfang 1990 die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2000 neu prognostiziert.

o 1995	412.000 Einwohner
o 2000	408.000 Einwohner

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Querenburg betrug am 01.01.1991 = 16.976. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 17.470 ansteigen.

6.2 **Wohnungsbedarf**

Trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen. Dies hängt vor allem mit gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen zusammen. Die Wohnfläche pro Einwohner ist von Jahr zu Jahr größer geworden.

Lag der Wohnflächenanspruch pro Einwohner 1968 noch bei 22 qm, so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 qm; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 qm mehr Wohnfläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 qm Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185 000 qm.

Diese Zunahme der Wohnfläche/Einwohner hängt vor allem mit der Entwicklung der Haushaltsgröße zusammen.

Diese betrug noch 1968 2,7 Personen/Haushalt und sank bis 1987 auf 2,1 Personen/Haushalt.

Der Anteil an Eigentumswohnungen stieg von 1968 mit 15 % auf 21 % im Jahr 1987 an. Gleichzeitig änderte sich die Zusammensetzung der Privathaushalte.

Haushalt mit	1970	1987	Veränderung 1970/87
1 Person	39.770	68.565	+ 72 %
2 Personen	48.411	56.813	+ 17 %
3 Personen	36.838	32.514	- 12 %
4 und mehr Personen	37.653	24.653	- 34 %

Danach beträgt der Anteil der 1 und 2 Personenhaushalte heute 68 %.

Ein weiterer Effekt ist die Veränderung im Bestand an Privathaushalten, die einerseits durch die Gründung neuer Haushalte selbständig werdender Kinder, andererseits durch die Auflösung von Privathaushalten bei Sterbefällen erfolgt. Seit Jahren liegt die Zahl der Gestorbenen, die als Indikator für den Abgang an Privathaushalten vom Wohnungsmarkt gewertet werden kann, konstant bei ~ 5.000 pro Jahr. Gleichzeitig beträgt die Anzahl der Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren, bei denen in der Regel eine Haushaltsgründung erfolgt, ca. 6.500 Personen.

Pro Jahr benötigen somit 1.500 Einwohner zusätzlichen Wohnraum, da die Restfamilie nicht umgehend in eine kleinere Wohnung umzieht. Das entspricht

jährlich etwa 700 Haushalten. *

Aufgrund der Bevölkerungsprognose, die den Zuzug von Aus- und Übersiedlern miteinbezieht, ergibt sich bis 1995 eine Zunahme von ca. 12.000 Einwohnern. Dies entspricht etwa 6.000 zusätzlichen Haushalten, die Wohnungen benötigen.

Hinzu kommt der Ersatzbedarf durch die Umnutzung, Abbruch oder Zusammenlegung, der mit etwa 0,5 % jährlich angenommen werden muß. Bei einem Wohnungsbestand von ~ 180.000 Einheiten errechnet sich hieraus bis 1995 ein Bedarf von 5.000 Wohnungen.

Beide Faktoren zusammengenommen ergeben einen Bedarf von ca. 11.000 Wohnungen bis 1995. Rechnet man noch eine Leerstandsreserve von 1.000 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein rechnerischer Gesamtbedarf von 12.000 Wohnungen bis 1995. Dieser rechnerische Bedarf würde bis einschließlich 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistung von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen.

Ein vorrangiges Ziel ist es auf diese neue Situation möglichst kurzfristig zu reagieren. Eine Nutzung aller für Wohnzwecke geeigneten Bereiche ist daher unumgänglich. Der Flächennutzungsplan enthält Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau die dem ermittelten Bedarf rechnerisch in etwa entsprechen. Erfahrungsgemäß ist jedoch aufgrund der individuellen Entscheidung der jeweiligen Eigentümer eine tatsächliche Bebauung der Grundstücke nicht gewährleistet.

Daher ist es unumgänglich auf Flächen zurückzugreifen, die im Flächennutzungsplan zwar nicht für den Wohnungsbau, jedoch für andere Arten von Bebauung vorgesehen sind - in diesem Fall ein nicht benötigtes Schulreservegrundstück.

In Anlehnung an die dargestellte Situation soll der Entwurf zum Bebauungsplan einen Beitrag zur Bewältigung der Wohnungsprobleme leisten.

Aufgrund der allgemeinen Dringlichkeit bzgl. des fehlenden Wohnraumes, soll das Verfahren nach Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz von 17.05.1990 soll im wesentlichen der Beschleunigung von B-Plänen für Wohnungsbau dienen. Es enthält u. a. die Regelung, wonach ein vorzeitiger Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch dann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hiermit ist dem Instrument des vorzeitigen Bebauungsplanes eine zunehmende Durchsetzungskraft verschafft. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan soll sodann im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Um diesem Leitgedanken zur Durchsetzung zu verhelfen, ist es notwendig, die Verfahrensvorschriften des BauGB wesentlich zu verkürzen, um somit dem Beschleunigungseffekt auch hier Rechnung zu tragen.

3.3

Gewerbeflächenbedarf

Auf der anderen Seite besteht z. Zi. im gesamten Stadtgebiet, und insbesondere im Bochumer Süden, ein akuter Gewerbeflächenengpaß. Dieser resultiert u. a. daher, daß etliche als Gewerbefläche vorgesehene Industriebrachen, wegen der nicht abschließend geklärten Altlastenproblematik, nicht verwertet werden können.

Vor diesem Hintergrund sind bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, nachdem sich abzeichnete, daß die Fläche für Schulzwecke nicht mehr benötigt wird, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die beiden Betriebe an der Markstraße (westlich des Jugendfreizeithauses) erteilt bzw. beantragt worden. Beide Betriebe sind in die Kategorie nicht störender Gewerbebetriebe einzuordnen und dürften damit trotz unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung keine wesentliche Störung hervorrufen.

- 7. **Inhalt des Bebauungsplanes**
- 7.1 **Art der Baulichen Nutzung**
- 7.1.1 **Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dieser Festsetzung im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll insbesondere die Nutzung durch Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sichergestellt werden.

Aufgrund der Nähe des Opel-Werkes I ist aus Gründen des planerischen Immissionsschutzes die Abstufung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Störimpfindlichkeit erforderlich. Durch die Festsetzung des Mischgebietes im nordwestlichen Teil und des Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes wird diesem Erfordernis Rechnung getragen.

Die Anlage von Stellplätzen soll gestalterisch in die Umgebung eingebunden werden. Es ist daher vorgesehen, folgendes Planzeichen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Planzeichen 1

Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je acht Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Außerdem wird durch diese Bepflanzung das Kleinklima verbessert, da die Bäume als Staubfilter wirken, für Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen und Schatten spenden.

7.1.2

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung bezieht sich auf den südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße "Am Erlenkamp".

Unter Beachtung verschiedener Aspekte stellt er sich als geeigneter Wohnstandort dar.

So bietet der Standort im Gegensatz zu den Neubaugebieten auf der "grünen Wiese" bereits jetzt eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung. Eine Nutzung des Bereiches als Wohnstandort würde zu einer Stärkung dieser Infrastruktureinrichtungen und somit zu einer Stärkung des Siedlungsschwerpunktes führen.

Durch die direkte Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz sowie durch die nahegelegenen Bushaltestellen ergibt sich für das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit. Da alle erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, ist eine schnelle Nutzung des Gebietes möglich. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bochum (vgl. Punkt 6.2) ist dieses von besonderem Vorteil.

Der Bau der geplanten Wohnanlage soll mit öffentlichen Mitteln gefördert werden; es handelt sich um ca. 50 Wohneinheiten.

Mit dem vorgesehenen Ausnutzungsgrad der Grundstücke (vgl. Punkt 7.2 Maß der baulichen Nutzung) entspricht das Vorhaben den in der Anlage 1 zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen aufgeführten Richtlinien (vgl. Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984, RdEr. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 16. März 1984).

Bei der Anlage von Stellplätzen soll aus den gleichen unter Punkt 7.1.1 genannten Gründen, das Planzeichen 1 gelten.

7.2

Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf vier für das Mischgebiet und auf drei bis vier für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) orientieren sich in dem Mischgebiet an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgelegt. In Verbindung mit der 3- bzw. 4-Geschossigkeit entspricht diese Ausweisung den in der Anlage 1 zu den Wohnungsbauförderungsmaßnahmen aufgeführten Richtlinien (s. Punkt 7.1.2).

Die Bauweise des Mischgebietes wird als offene und für das Wohngebiet in einem Teilbereich als geschlossene Bauweise festgelegt.

Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine verdichtete und somit wirtschaftliche aber dennoch gegliederte Bebauung.

Innerhalb des vorgegebenen Rahmens wird für die Gebäudeplanung ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum belassen.

7.3

Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Durch diese Festsetzung soll das bestehende Jugendfreizeithaus im Norden des Plangebietes abgesichert werden.

Bzgl. der Kindergartensituation wurde im Ortsteil Bochum-Steinkuhl ein Bedarfsdeckungsgrad von nur 41 % festgestellt. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes, durch den weitere ca. 50 Wohneinheiten entstehen werden, wird sich der Deckungsgrad zusätzlich verschlechtern, so daß ein dringender Handlungsbedarf gegeben ist.

Im südlichen Planbereich ist daher die Ausweisung eines Grundstückes von ca. 2.400 qm Größe für die Errichtung einer Fünf-Gruppen-Kindertageseinrichtung vorgesehen.

7.4

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind Teil eines die Baugebiete gliedernden und verbindenden Hauptgrünzuges, der vom Lottental bis zum Ölbachtal reicht.

Die Grünfläche zwischem Jugendfreizeithaus und dem geplanten Kindergarten erhält die Zweckbestimmung "Kinderspielplatz bis 14 Jahre".

Hierdurch soll die Errichtung eines wohnungsnahen Spielplatzes ermöglicht werden. Die mit der Benutzung einhergehenden Lärmbelastungen sind als übliche Auswirkungen des familiengebundenen Wohnens zu bezeichnen und somit unvermeidbar und zumutbar.

Mit einer Grundfläche von mehr als 1.800 qm wird er zur Kategorie B gezählt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" soll der Abrundung der östlich des Plangebietes gelegenen Sportanlage Markstraße dienen.

Mit Hilfe des Anpflanzungsgebotes für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen soll sichergestellt werden, daß diese Fläche lediglich der Abschirmung der bestehenden Sportanlage von dem geplanten Wohngebiet dient.

Zur Ordnung des durch die Sportplatzbesucher hervorgerufenen ruhenden Verkehrs werden innerhalb der Grünfläche die beiden bestehenden Stellplätze planerisch abgesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Stellplatzflächen jedoch nur teilweise, da die Grenzziehung sich nicht an der vorhandenen Situation orientiert sondern exakt die Fläche umfaßt, die im Bebauungsplan Nr. 318 als Schulgrundstück festgelegt ist

Um die Stellplätze gestalterisch zu integrieren und das Kleinklima zu verbessern, soll das für das MI- und WA-Gebiet aufgeführte Planzeichen 1 auch für die öffentliche Stellplatzfläche gelten.

7.5

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten

- der Allgemeinheit
- der Stadtwerke Bochum GmbH
- der Anlieger

zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Durch die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - zu belastende Fläche soll eine unabhängig von den Straßen geführte fußläufige Verbindung zwischen Markstraße und "Am Erlenkamp" geschaffen werden. Damit ist außerdem eine bessere Erreichbarkeit des Spielplatzes und der Kindertagesstätte von Norden her sichergestellt. Um den zusätzlichen Leistungsbedarf durch die neue Bebauung zu decken zu können, soll auf dem Grundstück des Jugendfreizeithauses eine Versorgungsstation errichtet werden. Da eine direkte Kabelverbindung zur Straße Am Erlenkamp erforderlich ist, wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gekennzeichnete Fläche ausgewiesen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche dient insbesondere der Erschließung des Grundstückes "Am Erlenkamp 45 a".

7.6

Fläche für Nebenanlagen - Tiefgarage -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die im mittleren Teil des Plangebiets ausgewiesene Tiefgarage ist Bestandteil des Bürogebäudes Markstraße 79. Um die Tiefgarage in die Umgebung zu integrieren, ist eine Begrünung der Oberfläche vorgesehen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen

Vom Bergbau betroffene Flächen

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 BauGB).

Aufgrund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, daß möglicherweise in Folge unbekanntem Abbaus unbekanntes tagesnahe Hohlräume und Verbruchzonen in einwirkungsrelevanten Teufenbereichen der Flöze Albert II, Albert II a, Albert III, Robert, Hugo, Mathilde, Matthias, Anna, Gretchen, Gustav und Hermann vorhanden sind. Eine Tagesbruchgefährdung im Hangendbereich dieser Flöze läßt sich daher nicht ausschließen.

- Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 und FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

7.8 Entwässerung

Im Rahmen der Neuplanung ist darauf zu achten, daß der Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen soweit wie möglich zur Versickerung gebracht werden sollte.

Weiterhin sind Fußwege und Platzflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Erschließung

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes ist die Erstellung von neuen Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich. Die zu erstellenden Gebäude können über die vorhandenen Straßen Markstraße und Am Erlenkamp erreicht werden.

Eine Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Buslinien 356 mit den Haltestellen "Am Erlenkamp" bzw. 372 mit den Haltestellen "Am Erlenkamp" und "Hanielstraße".

9. Geräuschemissions-Prognose

Laut der vom Ingenieurbüro Bauer/Schwartzke erstellen Geräuschemissions-Prognose ergibt sich durch die benachbarte Sportanlage kein Handlungsbedarf für Schallschutz-Maßnahmen. Die Lärmemissionswerte an den geplanten Wohnhäusern überschreiten nicht die für WA-Gebiete geforderten Richtwerte.

10. **Flächenbilanz**

Mischgebiet	ca. 0,83 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,76 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,86 ha
Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 0,36 ha</u>
Gesamtfläche	<u>ca. 2,63 ha</u>

11. **Kosten**

Durch die Erstellung des Kinderspielplatzes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

$$1.800 \text{ qm} \times 130,-- \text{ DM/qm} = \underline{234.000,-- \text{ DM}}$$

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen **Beschlusses**

Bochum, den

20. JULI 1993

[Handwritten Signature]

Stellv. Schriftführer