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 § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB-MaßnahmenG) i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 663 - Isenbrockstraße - für ein Gebiet zwischen
Jung-Stilling-Straße, Am Mühlenteich und Isenbrockstraße

1. Lage des Plangebietes
2. Verfahrensablauf
3. Landesplanung
- 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
4. Gebietsentwicklungsplanung
5. Stadtentwicklungsplanung
6. Flächennutzungsplanung
7. Landschaftsplan
8. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
- 8.1 Bedarf
- 8.1.1 Bisherige Entwicklung
- 8.1.2 Zukünftige Entwicklung
- 8.1.3 Gesamtkapazität
- 8.1.4 Verfügbarkeit
9. Bebauungsplanung
- 9.1 Wohngebiet
- 9.2 Mischgebiet
- 9.3 Erschließung
- 9.3.1 Individualverkehr
- 9.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 9.4 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
- 9.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 9.6 Geräuschimmissions-Untersuchung
- 9.7 Fernmeldeanlagen
- 9.8 Brandschutztechnische Maßnahmen
- 9.9 Kennzeichnungen und Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt zentral im Wattenscheider Stadtgebiet im Ortsteil Westenfeld. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den öffentlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere zum Bahnhof "Wattenscheid". Ebenso bestehen für den Individualverkehr optimale Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen. An- und abfließender Verkehr wird dabei vornehmlich durch gewerblich genutzte Zonen geleitet. Schul- und Freizeiteinrichtungen liegen ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Das Grundstück wird momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Größe beträgt insgesamt ca. 30.000 qm. Ein besonderes Kriterium ist der relativ starke Höhenunterschied in südlicher Richtung von ca. 6,00 m.

2. Verfahrensablauf

Als erster Schritt im Satzungsverfahren wurde am 19.09.95 der Einleitungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft gefaßt.

Da das Vorhaben zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung durchgeführt wird, wurde gemäß § 7 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf die Verkürzung der Auslegungszeit auf zwei Wochen zurückgegriffen. Während dieser Auslegungszeit wurde den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Zusätzlich fand am 23.04.97 auf Anregung der Bezirksvertretung II eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluß soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Satzung geregelt werden. In den Durchführungsvertrag sind außerdem über die zeichnerischen Darstellungen hinausgehende detaillierte Festsetzungen sowie mögliche Ausnahmen von den Festsetzungen getroffen worden.

3. Landesplanung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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 Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der 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.

Gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm (in der Fassung vom 16.05.89) sind Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch: Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

4. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): Insbesondere muß in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschößbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19 soll zur Verbesserung der Siedlungsstruktur die

Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

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.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf, sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum in Betracht kommen.

5. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 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 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B1, B2, C), 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 Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.97 = 14 360. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 von heute 35 600 auf 36 100 steigen. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahre 2010).

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

6. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist das Plangebiet zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft - Dauerkleingartenanlage - und zum Teil als Gewerbefläche dargestellt. Da diese Darstellung der geplanten Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht entspricht, ist eine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgesehen (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG). In diesem Zusammenhang sind bereits die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt worden. Mit Schreiben vom 15.07.93 teilte die Bezirksregierung (damals Regierungspräsident Arnsberg) mit, daß den geplanten Festsetzungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

7. Landschaftsplan

Etwa 50 % der vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplans Bochum-West, der allerdings keine Festsetzungen trifft.

Das Entwicklungsziel ist der temporäre Erhalt der derzeitigen Strukturen und Nutzungen bis zum Eintritt der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes.

8. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

8.1 Bedarf

8.1.1 Bisherige Entwicklung

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

a) Bevölkerungsentwicklung

In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Bochum wie in vielen anderen Städten durch einen ständigen Rückgang gekennzeichnet. Von 1975 bis 1987 nahm die Bevölkerung um 40 000 Einwohner ab.

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW

In den letzten Jahren ist eine veränderte Entwicklung zu beobachten. Von 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl in Bochum um 14 400 Einwohner an.

Der Bevölkerungsanstieg ist nicht auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen (nach wie vor Sterbefallüberschuß) sondern in erster Linie auf eine verstärkte Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 34 577 im Jahr 1993 (9 765 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind ca. 3 900 politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

b) Wohnfläche pro Einwohner

Entgegengesetzt zur Bevölkerungszahl verlief die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner. Sie stieg kontinuierlich um ca. 0,5 qm pro Einwohner und Jahr an, während die Einwohnerzahl abnahm. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1968 noch bei 22 qm, so war sie 1987 bereits auf 32,6 qm pro Einwohner gestiegen.

Die Zunahme der Wohnfläche steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. Je geringer die Haushaltsgröße wird umso höher ist die Wohnfläche pro Person. Lebten 1968 noch 2,7 Personen in einem Haushalt, waren es 1987 nur noch 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ab 1988 ging die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm bis 1993 zurück und die Haushaltsgröße stieg auf 2,2 Personen an.

Der Anstieg der Wohnfläche/EW war so stark, daß er durch den gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerung nicht kompensiert

wurde; d. h. es gab trotz Bevölkerungsrückgang einen erheblichen Wohnungsbedarf. Trotz einer Wohnungsbauleistung von zeitweise über 1 000 Wohnungseinheiten pro Jahr nahm die Bevölkerung ab.

8.1.2

Zukünftige Entwicklung

a) Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre läßt sich verhältnismäßig sicher vorhersagen. Schwieriger ist die der künftigen Wanderungsbewegungen, die u. a. von nicht voraussehbaren politischen Entwicklungen in Osteuropa u. a. Ländern abhängig sind, die den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen.

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 Personen für die Bundesrepublik würde die Bevölkerung zunächst leicht ansteigen und vom Jahr 2000 an kontinuierlich sinken. Wenn die Bevölkerung gegenüber dem derzeitigen Stand stabil bleiben soll, müßte die jährliche Zuwanderungsrate 350 000 - 500 000 Personen betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1 500 - 2 500 Einwohner bedeuten.

Auch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) kommt zu dem Ergebnis, daß ohne immer höhere Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist.

"Ursache ist die niedrige Geburtenhäufigkeit. Sie liegt seit zwanzig Jahren unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus, wirkt sich aber - aufgrund der Trägheit demographischer Prozesse - erst mit erheblicher Zeitverzögerung auf die Bevölkerungszahl aus. Eine Verringerung oder gar Kompensation sowohl der langfristigen Bevölkerungsabnahme als auch der starken Alterung der Bevölkerung ist - wenn überhaupt - nur durch anhaltend hohe Zuwanderungen aus dem Ausland möglich."

Für die Region Bochum (Bochum und Herne) prognostiziert die BfLR bis 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, das entspricht für das Stadtgebiet von Bochum einer gegenüber heute konstanten Zahl von 393 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz).

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) im Jahr 2000.

Die vorliegenden Prognosenergebnisse für die Bundesrepublik stimmen grundsätzlich darin überein, daß bis 2000 ein leichter Anstieg bzw. mindestens eine konstante Bevölkerungszahl gegenüber 1993 zu erwarten ist, während nach 2000 die Entwicklung rückläufig sein wird, wenn nicht noch weitere erhöhte Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es realistisch, für 2000 von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und nach 2000 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese Annahmen basieren auch auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, die seit 1970 von einer Geburtenrate weit unterhalb des langfristigen Bestandserhaltungsniveaus geprägt ist.

- b) Haushaltgröße/Wohnfläche pro Person
Für die Bedarfsermittlung ist zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung die Wohnfläche pro Einwohner von Bedeutung. Wie bereits dargestellt, sinkt diese Zahl zur Zeit etwas ab, nachdem sie vorher über einen langen Zeitraum kontinuierlich zugenommen hat.

Bei einer konstanten Einwohnerzahl ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Person wieder steigen wird. Diese Annahme erscheint vor allem deshalb gerechtfertigt, da die Haushaltsgröße bei der deutschen Bevölkerung immer noch weiter sinkt und bei den Zuwanderern ein gewisser "Nachholbedarf" an Wohnflächenbedarf zu erwarten ist.

Bis zum Jahr 2000 wird daher ein leichter Rückgang der Haushaltsgröße auf 2,15 Personen pro Haushalt angenommen.

- c) Wohnungsbedarf
Aufgrund der geschilderten Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich damit folgende Berechnung des Wohnungsbedarfs in Bochum bis zum Jahr 2000:

$$\begin{array}{r} 407\ 000 \text{ Einwohner} \\ - \quad 8\ 000 \text{ Heimbewohner} \\ \hline 399\ 000 \text{ Einwohner (in Wohnungen)} \end{array}$$

Bei 2,15 Personen pro Haushalt werden dann insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen (ohne WE in Wohnheimen), so daß sich ein Neubaubedarf von 4 600 Wohnungen errechnet.

Hierzu kommen noch der Ersatzwohnungsbau, der entsprechend den Erfahrungswerten der Vergangenheit mit 0,2 % pro Jahr angenommen wird und mit 1 % die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf bis 2000 beläuft sich somit auf 8 900 Wohnungseinheiten.

Nach 2000 wird die weitere Entwicklung voraussichtlich wieder durch zurückgehende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sein.

Dies bedeutet aber keineswegs die Gefahr von Leerständen, da von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird also weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

8.1.3 Gesamtkapazität

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind ca. noch 200 ha freie Wohnbauflächen enthalten.

Diese Flächen reichen aus für die Errichtung von ca. 10 000 Wohnungen. In diesen Kapazitäten sind alle Baulücken enthalten. Die Baulücken sind nicht flächenmäßig, sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) beurteilt worden.

Über den Flächennutzungsplan hinaus gibt es weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Dies sind zusätzlich zum FNP noch ca. 100 ha mit einer Kapazität für etwa 6 000 Wohnungen.

Damit ergibt sich eine Gesamtkapazität für den Bau von ca. 16 000 Wohnungen in Bochum. Diese Zahl ist etwa doppelt so hoch wie der für 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes zu beachten.

8.1.4 Verfügbarkeit

Für die tatsächliche Bedarfsdeckung ist zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird.

Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstücke von ihren Besitzern nicht für Eigennutzung benötigt werden und als Kapitalanlage oder als Erbe für nachfolgende Generationen unbebaut gelassen werden.

Dies wird zum Problem, weil sich nur ein geringer Anteil der Wohnbauflächen des FNP im Besitz der Stadt bzw. im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften befinden:

- städtische Grundstücke für ca. 500 WE
- in Besitz von Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke für ca. 1 500 WE.

Dies sind nur etwa 20 % der gesamten freien Wohnbaukapazitäten im Flächennutzungsplan.

Um die privaten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, sind die Erhebungen über bebaubare Grundstücke kartiert und öffentlich zugänglich gemacht worden, so daß sich bauwillige, grundstückssuchende Interessenten informieren können. Diese Aktion hat allerdings keinen spürbaren Effekt für die Bebauung privater Grundstücke gebracht.

Zur realistischen Einschätzung der Verfügbarkeit der Angebotsflächen werden sie aufgeteilt in Baulücken und größere zusammenhängende Flächen:

- a) Baulücken
Für die Baulücken wird angenommen, daß sie bis zum Jahr 2000 zu 30 % für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden; d. h. es können 2000 Wohnungen in Baulücken errichtet werden. Dieser Ansatz erscheint nicht zu hoch, da er unter den Werten liegt, die in einer Untersuchung der Universität Dortmund ermittelt worden sind.
- b) Einzelflächen (FNP + GEP)
Alle Einzelflächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, wurden hinsichtlich der bestehenden Restriktionen untersucht und zusammengestellt. Zu den Restriktionen gehören Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht (FNP-Änderung, B-Pläne), Erschließung und Altlasten. Zum Abbau der Restriktionen wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt.
Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7 000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9 000 WE, die den Bedarf bis 2000 deckt.

9.1

Wohngebiet

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Planbereiches eine Mehrfamilienhausbebauung mit maximal 250 Wohneinheiten zu errichten. Innerhalb 6 unterschiedlicher Karrees sollen 27 Gebäude positioniert werden. Für diese Karrees ist die jeweilige Anzahl der Wohnungen im einzelnen festgelegt (vgl. Planzeichen 1).

Die südlich der vorhandenen Bebauung "Jung-Stilling-Straße" gelegene Gebäudezeile soll in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschossen errichtet werden. Die Gebäudezeile südlich der geplanten Stichstraße ist in dreigeschossiger Bauweise ebenfalls mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt darüber hinaus die Firsthöhen fest. Die Grundrißlösungen sehen Wohnungstypen von 2,5- bis 3,5- und 4,5-Raumwohnungen vor. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

Für das Wohngebiet gilt dementsprechend folgendes Planzeichen:

Die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohneinheiten darf 250 nicht überschreiten. Die Anzahl der Wohnungen ist im Plan im einzelnen festgesetzt. Die Gesamtzahl teilt sich wie folgt auf:

Baublock A:	46 WE
Baublock B:	56 WE
Baublock C:	29 WE
Baublock D:	42 WE
Baublock E:	34 WE
Baublock F:	42 WE.

Von den festgesetzten Wohnungszahlen darf um maximal 25 % abgewichen werden, wenn die Wohnungsgesamtzahl von 250 WE nicht überschritten wird.

9.2

Mischgebiet

Die Festsetzung Mischgebiet betrifft die westlich gelegenen Gebäudetrakte. Die Einstufung als Mischgebiet erfolgte aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Isenbrockstraße. Eine Einhaltung von WA-relevanten Immissionsrichtwerten kann von dem Unternehmen nicht erwartet werden (vgl. ausführlicher Pkt. 9.6).

Bezüglich der erweiterten Nutzungen, die sich durch die Festsetzung eines MI-Gebietes ergeben, soll als Regulativ das Planzeichen 2 gelten:

Planzeichen 2

- (1) Im Mischgebiet sind neben Wohnungen 400 qm für Büro-, 400 qm für Gastronomie- und 400 qm für Einzelhandelsnutzungen (unterteilt in mindestens 2 Einheiten) zu errichten. Von den festgesetzten qm-Zahlen darf um maximal 25 % abgewichen werden.
- (2) Für je 100 qm Büro-, Gastronomie- oder Einzelhandelsfläche ist eine Wohneinheit in Abzug zu bringen.

9.3 Erschließung

9.3.1 Individualverkehr

Es ist beabsichtigt, das Grundstück über die Verlängerung der Isenbrockstraße mit einer Stichstraße und abschließender Wendemöglichkeit in östlicher Richtung zu erschließen.

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt 8 den jeweiligen Baublöcken zugeordnete oberirdische Stellplatzflächen errichtet. Darüber hinaus stehen weitere Stellplätze teilweise entlang der Erschließungsstraße zur Verfügung.

9.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das geplante Wohngebiet wird im wesentlichen durch die im Zuge der Ridderstraße und Westenfelder Straße (Haltestelle Ridderstraße) verkehrenden Buslinien 363, 389 und 390 erschlossen. Die Linien 389 und 390 verkehren in der Normalverkehrszeit im 20-Minuten-Takt (ab ca. 20.00 Uhr im 30-Minuten-Takt), die Linie 363 ganztägig im 30-Minuten-Takt.

Damit ist eine direkte Anbindung an das Stadtteilzentrum von Wattenscheid sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegeben.

9.4 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, daß die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden kann.

Aufbauend auf dieser gesetzlichen Grundlage wurde vom Büro

Blankmeister ein Gutachten über die Regenwasserversickerung erstellt. Danach ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich. In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher folgendes Planzeichen aufgenommen:

Planzeichen 4

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Oberflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen ist vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Wattenscheider Bach, Schwarzbach, Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

9.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a BNatSchG, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Die hierbei entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) ermittelt und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bilanziert.

Der LFB wurde vom Büro Heimer + Herbstreit erstellt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die darin enthaltenen Maßnahmen sind beim Bau der Wohnanlage zu beachten.

Entsprechendes regelt das Planzeichen 5:

Planzeichen 5

"Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vom Juli 1997, aufgestellt von Heimer + Herbstreit Umweltplanung/freie Landschaftsarchitekten, aufgeführten Maßnahmen sind auszuführen. Die Außen- und Freiraumbereiche sind als halböffentliche, naturnahe und extensiv gepflegte Grünanlagen zu gestalten.

Der nördliche und östliche Randbereich des Planungsgrundstückes ist mit einer dichten Gehölzreihe aus einheimischen und standortgerechten Arten abzupflanzen. Die Baumreihe entlang des südlich des Planungsgrundstückes verlaufenden Weges ist zu erhalten. Anschließend an die vorhandene Baumreihe sowie entlang der Isenbrockstraße ist eine Baumreihe aus Hochstämmen zu pflanzen."

9.6 Geräuschimmissions-Untersuchung

Westlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzend befindet sich eine Betriebshalle, die derzeit nicht gewerblich genutzt wird. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 663 ist jedoch sicherzustellen, daß bei einem zukünftigen Betrieb in dieser Halle keine Konflikte auftreten werden.

Das bedeutet insbesondere, daß an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte zu unterschreiten sind, wobei in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen festgesetzt wurde, daß östlich der Isenbrockstraße eine Einstufung als Mischgebiet erforderlich ist. Für das an das Mischgebiet anschließende Wohngebiet sollen die Immissionsrichtwerte gelten, die für ein WA-Gebiet (55/40 dB(A)) maßgebend sind. Diese Regelung findet ihren Niederschlag im Planzeichen 3.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Ingenieurbüro Schwetzke & Partner eine Geräuschimmissions-Untersuchung durchgeführt mit dem Ziel, Vorgaben für einen störungsfreien Betrieb in der Halle zu erarbeiten. Eine detaillierte rechtliche Absicherung dieser Vorgaben erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

9.7 Fernmeldeanlagen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom Niederlassung Bochum, in 44782 Bochum, Rs SuN, Telefon (0234) 505-28 30, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.8 Brandschutztechnische Maßnahmen

- a) Für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche zu nachstehend aufgeführten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine Zufahrt herzustellen:
 - Gebäude A - F
- b) Vor nachstehend aufgeführten Gebäudeseiten sind Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr herzustellen:
 - Gebäude A oder B
- c) Einzelheiten zur Ausführung der Zu- und Durchfahrt, der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 5 (2) und (5) BauO NW und Nr. 5 der VV BauO NW entsprechen.
- d) Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und

Bewegungsflächen dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.

- e) Die Aufstell- und Bewegungsflächen müssen nach oben offen sein.
- f) Es muß sichergestellt werden, daß für jede Nutzungseinheit eine mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (z. B. Kraftfahrdrehleiter) erreichbare Stelle vorhanden ist, wenn die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.
- g) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Gebäude C und D ein Unterflurhydrant einzubauen (DN 100).

9.9 Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Nr. 2 BauGB).

- Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den

Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelbeseitigung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung, Tel.: 910 - 14 08, 910 - 36 81 oder 910 - 36 82 - außerhalb der Dienstzeiten die Polizei - zu verständigen.

10. Flächenbilanz

MI = Mischgebiet	0,5 ha
W = Wohngebiet	2,0 ha
Straßenverkehrsfläche	<u>0,4 ha</u>
Gesamt	2,9 ha

11. Kosten

Durch die Realisierung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.