

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 653 - Everstalstraße - für ein Gebiet nördlich der Straße Am Gröppersweg, östlich der Stadtgrenze Dortmund-Bochum, südlich der Sportfläche Everstalstraße, westlich der Everstalstraße einschließlich der Everstalstraße von Haus-Nr. 23 bis Haus-Nr. 91

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
  - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanung
  - 4.1 Geltungsbereich
  - 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
    - 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung
    - 4.2.2 Wohnungsbedarf
  - 4.3 Planverfahren
  - 4.4 Planinhalt - Allgemeines
  - 4.5.1 Vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
  - 5.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz/Parkanlage
  - 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 5.5 Flächen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
6. Bodenuntersuchung
  - 6.1 Gefährdungsabschätzung und Versickerungsfähigkeit des Bodens
7. Lärmschutzmaßnahmen
  - 7.1 Lärmtechnische Untersuchung
  - 7.2 Lärmschutzwall (Sportanlage)
8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
9. Öffentlicher Personennahverkehr
10. Kennzeichnungen
11. Hinweise
12. Flächenbilanz - Kosten
13. Städtebauliche Voraussetzung

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 nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

### **1.1 Landesentwicklungsplan I/II**

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, 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.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

### **1.2 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 zum überwiegenden Teil in der Darstellung Wohnsiedlungsbereich, der nordwestl. Teil ist als Agrarbereich dargestellt.

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

Ziel 18 (2): Muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschosßbau 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.

## 2. 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 18.12.75 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung 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 Werne, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Typ D). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.92

= 13.112. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 12.750 sinken. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2000 von heute 21.052 auf 21.190 ansteigen. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere Wohnungsbedarfssanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem Gesamtbedarf von ca. 12.000 Wohneinheiten zu rechnen ist.

### 3. 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.

Der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 653 beplant werden soll, ist im Flächennutzungsplan im südlichen Bereich als Wohnbaufläche mit dem Planzeichen Kirche, Kindergarten, Spielplatz und im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Bebauungsplanaufstellung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient und nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam 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.

#### 4. Bebauungsplanung

##### 4.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Süden durch die bebauten Grundstücke Am Gröppersweg gebildet. Die Westgrenze verläuft entlang der Stadtgrenze Dortmund-Bochum, im Norden verläuft die Grenze entlang des Sportplatzes Everstalstraße. Im Osten begrenzt die Everstalstraße den Geltungsbereich.

##### 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Das überplante Gelände wurde bisher zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt im Ortsteil Langendreer. Ca. 270 Wohneinheiten sollen geschaffen werden.

##### 4.2.1 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 |

##### 4.2.2 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 Pers./Haushalt und sank bis 1987 auf 2,1 Pers./Haushalt.

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

| Haushalte<br>mit       | 1970   | 1987   | Veränderung<br>1970/87 |
|------------------------|--------|--------|------------------------|
| 1 Person               | 39.779 | 68.585 | + 72<br>%              |
| 2 Personen             | 48.411 | 56.813 | + 17<br>%              |
| 3 Personen             | 36.838 | 32.514 | - 12<br>%              |
| 4 und mehr<br>Personen | 37.653 | 24.653 | - 34<br>%              |

Danach beträgt der Anteil der 1 und 2 Personenhaushalte noch heute 68 Prozent.

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 jährliche Wohnungsbauleistungen 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.

Vor dem Hintergrund der o. g. Dringlichkeit bzgl. des fehlenden Wohnraumes, soll das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 ist zur Beschleunigung von Bebauungsplänen für den Wohnungsbau eingerichtet worden. Es enthält hierfür u. a. die Regelung, wonach ein Bebauungsplan; der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch schon 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.

#### 4.3 Planverfahren

|  |                |
|--|----------------|
| Aufstellungsbeschluß des Rates                       | 11.07.91       |
| Öffentliche Bekanntmachung                           | 26.08.91       |
| Städtebaul. Wettbewerb - Kolloquium                  | 02.07.92       |
| Preisgericht   | 16.10.92       |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange             | vom 01.12.92 - |
| 16.12.92   |                |
| Vorgezogene Bürgerbeteiligung - Bürgerversammlung am | 21.01.93       |

Von den Teilnehmern der Bürgerversammlung wurde u. a. folgendes angeführt:

Anbindung zur Provinzialstraße

Verkehrsberuhigung Everstalstraße

Auf die Umgebung wurde hingewiesen (A 430, Opelwerk, Brauerei u. a.).

Schlechte Einkaufsmöglichkeiten und Busverbindungen.

Arztpraxen fehlen.

Dungweg für die Anlieger der Häuser Everstalstr. 25 - 37 fehlt.

Der Landschaftsbeirat hat folgende Empfehlungen an die Verwaltung ausgesprochen:

- a) Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß
- b) Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse
- c) Bewertung der Wohngebäude als Eingriff
- d) Positive Bewertung der Versickerungsmaßnahme

Zu den vom Landschaftsbeirat geäußerten Empfehlungen, die auch Gegenstand der Beratung im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 04.05.93 waren, nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu a)

Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß

Der Umfang der öffentlichen Verkehrsflächen war bereits Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens. Im ausgewählten Planentwurf ist der Anteil der Verkehrsfläche, gemessen am Nettowohnbauland als gering einzustufen. Der Anteil der Straßenverkehrsfläche einschließlich der Fußwege beträgt ca. 12 %. Andere Planentwürfe weisen bis zu 18 % Anteil an öffentlicher Erschließung dieses Baugebietes aus.

Zu b)

Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse

Die Begründung wurde um den Punkt 5.6 Aussagen des Klimagutachtens der Stadt Bochum ergänzt.

Zu c)

Bewertung der Wohngebäude als Eingriff

Nach der Rechtslage bis zum Stand 30.04.93 galten Wohngebäude nicht als Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 4 Abs. 3 Landschaftsgesetz NW) und fanden daher keine Berücksichtigung bei Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet selbst sind weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vorhanden, es kommen allenfalls Ersatzmaßnahmen in Betracht.

Aufgrund der am 01.05.93 in Kraft getretenen Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes müßten z. Z. Wohngebäude als Eingriff bewertet werden. Es wird aber davon ausgegangen, daß das Land NW abweichende Regelungen, wie im Bundesgesetz als möglich angesprochen, erläßt, in denen beispielsweise Wohnungen im sozialen Wohnungsbau von der Regelung ausgeschlossen werden.

Die beim Satzungsbeschluß gültige Rechtslage wird in der dann geltenden Fassung berücksichtigt.

Zu d)

Positive Bewertung der Versickerungsmaßnahme

Die Versickerung des Dachwassers ist im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Die Verwaltung ist grundsätzlich bestrebt, Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen soweit dies möglich ist.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 16.06.93 - 30.06.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Artikel 2 § 5 WoBauErlG öffentlich ausgelegen.

Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

- Lärmschutz für das 3. OG
- Konkrete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für die Everstalstraße
- Anbindung zur Provinzialstraße
- Entfernung zum Opelwerk

#### 4.4 Planinhalt - Allgemeines

Für das rd. 8 ha große Gelände an der Everstalstraße im Stadtbezirk Bochum-Ost (Langendreer) hat die Stadt Bochum in Koordination mit VEBA-Wohnen, Mitbesitzer der Fläche etwa zur Hälfte, Anfang Juli 1992 einen beschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerb gemäß den Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 77) ausgelobt.

Ziel des Wettbewerbs für das an der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Dortmund und in südlicher Nachbarschaft zur Ritterbrauerei gelegene Areal war es, eine landschaftsverträgliche Bebauung im Rahmen des öffentlichen geförderten Wohnungsbaues für Mietwohnungen und einen prozentualen Anteil von Eigenheimen durch für eine solche Aufgabe bereits renommierte Architektenbüros entwickeln zu lassen. Die unmittelbare Nähe zur Bezirkssportanlage "Wilhelmshöhe" und zur v. g. Brauerei, sowie die topographischen Verhältnisse stellten an die Teilnehmer besondere Anforderungen, wie z. B. Immissions- und Lärmschutz, Wohnökologie etc.

Zwei Büros haben keine Arbeit abgegeben, von den 5 verbliebenen Büros hat das Preisgericht empfohlen die Arbeit des 1. Preisträgers (Wolters & Partner) zur Grundlage der Bearbeitung des B-Planes zu machen. Eine DIN A 4 Kopie des Entwurfs ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es zeichnet sich nach Überarbeitung der Preisrichter durch einen besonders sensiblen Umfang mit der Örtlichkeit aus. Es werden nach Überarbeitung rund 250 öffentlich geförderte Mietwohnungen und ca. 20 Eigenheime auf dem Grundstück entstehen, die differenzierten Bewohnerbedürfnissen Rechnung tragen sollen.

Der Entwurf beabsichtigt, mit einer fächerförmigen städtebaulichen Konzeption die Bebauung zum grünen Stadtrand nach Norden und Westen hin zu öffnen und dabei den gedachten Mittelpunkt im vorhandenen

Kirchenzentrum mit einem Wohnhof an der Everstalstraße herauszustellen. Diese Mitte wird gestärkt durch die hinzugefügte Kindertagesstätte und betont durch öffentliche Grünflächen am vorhandenen Ost-West-Weg.

Die Erschließung des größten Wohnbaubereichs im Norden erfolgt durch eine Stichstraße, die dem Fächer der Wohnbauten bogenförmig folgt, sowie eine weitere kleine Stichstraße mit Bebauung auch mit Doppelhäusern - und zwar zur Zechensiedlung orientiert.

Die zwei Stichstraßen haben eine Überfahrt für Not- und Wirtschaftsverkehr. Das Stellplatzangebot wird an der Erschließungsstraße und abwechseln in den Wohnhöfen konzentriert, so daß fast immer eine ruhige Wohnseite für jede Wohnung entsteht. Die Bebauung ist zum größten Teil südwest-orientiert.

Die Kombination von ökologisch höherwertigen Flächen mit Mietergärten an ruhigen, schönen Wohngartenhöfen, alles in dreigeschossiger Bauweise mit städtebaulichen viergeschossigen, punktualen Akzenten als Betonung der Fächerform, läßt vom Entwurf einen stadträumlich interessanten Wohnsiedlungsbau erwarten.

#### **4.5.1 Vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB geändert (Änderungsplan Nr. 1).

Der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 653 sieht folgendes vor:

- Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Signatur versehen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit violetter Farbe gekennzeichneten Gebäudeseiten ab dem III. OG erforderlich.
- Die Transformatorenstation für die Stadtwerke Bochum wurde festgelegt.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -**

Das geplante Wohngebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 (vgl. § 213 BauNVO) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl von 0,8 wird für den sozialen Wohnungsbau angestrebt. Grundstücksbezogen können jedoch Überschreitungen möglich sein. Daher ist im Einzelfall eine GFZ von 1,2 möglich. Da im unmittelbaren Umfeld der Grünanteil hoch ist, ist diese Festsetzung gerechtfertigt.

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt überwiegend drei, aus gestalterischen Gründen teilweise IV-Geschosse. Im Süden ist eine II-geschossige Bauweise mit Doppelhäusern vorgesehen. Die bereits bebauten Grundstücke nördlich des Kirchengrundstückes werden als II-geschossig, die Kindertagesstätte als I-geschossig, ausgewiesen.

Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet ist eine Übergabestation (Transformatorstation) in Abstimmung mit den Stadtwerken Bochum baulich zu integrieren.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

## 5.2 Öffentliche Grünfläche Spielplatz/Parkanlage

Im Norden des Gebietes ist ein Lärmschutzwall in Höhe von ca. 8 m über vorhandenem Gelände zu erstellen (s. Punkt 7.2). Im Nordwesten soll eine Freispielfläche zum Spielen für Kinder entstehen.

Inmitten des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz - Typ A - vorgesehen.

## 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen - Wegeverbindungen

Das Gebiet wird durch 2 Planstraßen erschlossen:

### Nördliche Planstraße

Fahrbahn: 6,50 m Breite

senkrechte Stellplätze, beidseitig (je 5,00 m), dahinter Gehwege beidseitig (je 2,00 m)

Wendeplatz: 13,00 m

### Südliche Planstraße

Abgestufte Breiten sind vorgesehen.

Von der Everstalstraße bis Fußweg - 8,75 m.

Als Fußweg 6,50 m, im Bereich der Wendemöglichkeit teilt sich die Erschließungsanlage in je 5,50 m.

Die beiden Straßen sind durch einen Fußweg (3,50 m) verbunden. Ein fußläufiger Weg entlang des Kinderspielplatzes zum westl. Teil Richtung Dortmund ist vorgesehen. Außerdem soll durch das Grüngelände ein fußläufiger Weg geführt werden.

#### **5.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

In dem Bebauungsplanbereich liegen die Grundstücke der Evangelischen Kirchengemeinde (Langendreer-Wilhelmshöhe). Auf den Flächen befindet sich u. a. ein Kindergarten. Darüber hinaus ist eine Fläche für eine neue Kindertagesstätte vorgesehen.

#### **5.5 Flächen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

Als Flächen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind die gem. Punkt 8 ermittelten Flächen dargestellt.

Sie bilden einerseits einen grünen Rand zum Dortmunder Stadtgebiet, der dort auch erweitert werden sollte bzw. sind sie Bestandteil der begrünten Wohnhöfe. Im Grünzug entlang der Stadtgrenze wird ein 2,00 m breiter Weg zur Anbindung des Spielplatzes und auch als Rundweg entlang der Bebauung angelegt.

#### **5.6 Aussagen des Klimagutachtens der Stadt Bochum**

Die Fläche liegt in der östlichen Zone.

Zielvorgaben sind hier Ausdehnung und Verdichtung der Wohnbebauung und Gewerbegebiete in Langendreer unter Beachtung klimaökologischer Gesichtspunkte und Erhaltung und Ausbau des Gesamtraumes als klimatische Regenerationszone.

In der Erläuterung zum Klimagutachten wird die östliche Zone wie folgt beschrieben:

Neben der südlichen Zone ist diese Zone ein Gebiet in der die Freiflächen noch dominieren, vor allem der Grünzug E, hier insbesondere das Oelbachtal, aber auch große Gebiete in und um Langendreer werden auch heute noch landwirtschaftlich genutzt, haben also eine sehr geringe Modifizierung des Makroklimas zur Folge.

Das weitgehend offene und flache Tal bedeutet keine Reduzierung der Austauschbedingungen. Nur bei Ostwindwetterlagen können positive Einflüsse auf das Stadtzentrum selbst übergreifen. Die Austauschbedingungen in dieser Zone sind gut. Es ist darauf zu achten, daß bodennahe Emittenten möglichst reduziert und in den Gewerbegebieten keine starken Emittenten angesiedelt werden. Die bioklimatische Situation dieses Raumes ist durchaus so, daß hier, wenn klimaökologische Belange Berücksichtigung finden, bei zukünftigen Planungen ein vielfältiges Spektrum an Möglichkeiten besteht, sowohl was die Gestaltung von Gewerbeflächen als auch was Wohnbauungsstrukturen anbelangt.

Im Rahmen der Beurteilung des städtebaulichen Wettbewerbs sind bereits durch die Gutachter auch die klimaökologischen Belange mit in die Beurteilung eingeflossen und waren für die Auswahl des städtebaulichen

Entwurfes von entscheidender Bedeutung.

## 6. Bodenuntersuchungen

### 6.1 Gefährdungsabschätzung und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich möglicher Kontaminationen und seiner Versickerungsfähigkeit wurde von der Dr. Betz Labor & Consulting GmbH, Haltern, vorgenommen (März 1993).

Hierzu wurden Rammkernsondierungen abgeteuft und Versickerungsversuche durchgeführt. Korngrößenanalysen aus denen der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) abgeschätzt werden kann, stehen noch aus.

In keiner Sondierung wurde Aufschüttungsmaterial festgestellt. Es ergaben sich auch sonst keine Hinweise auf Kontaminationen. Eine Gefährdung für das geplante Bauvorhaben liegt somit, aufgrund der vorliegenden Befunde, nicht vor.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser über oberflächennahe Sickergräben erscheint aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des Bodens (feinsandige Schluffe, schluffige Kiese) nicht sinnvoll. Sollte eine tiefere Versickerung geplant werden, wäre die Möglichkeit von Sickerschächten zu prüfen.

Die Sickerschächte sollten bis in die Kiese oder bis ins Festgestein (Kluftgrundwasserleiter) reichen. Diese Sickerschächte könnten in ihrer Dimensionierung evtl. gleichzeitig als Rückhaltereservoirs ausgelegt werden.

Die Mächtigkeit, Ausdehnung und Durchlässigkeit der Kiese im westlichen Gelände kann durch tiefere Bohrungen, Versickerungsversuche und, im grundwassererfüllten Bereich, mit Pumpversuchen erkundet werden.

Für die mögliche Versickerungsplanung im östlichen Gelände sind Bohrungen zu empfehlen, die bis in das anstehende Festgestein reichen, um die Versickerungsfähigkeit des Kluftgrundwasserleiters zu erkunden. Aufgrund der so gewonnenen Daten, sowie anhand von Niederschlagswerten kann die günstigste Lage und Dimensionierung der Sickerschächte ermittelt werden.

## 7. Lärmschutzmaßnahmen

### 7.1 Lärmtechnische Untersuchung - Everstalstraße

Die Lärmbelastung bezüglich des Straßenverkehrs wurde von der Waning Consult GmbH untersucht.

Grundlage für die Erfassung der zukünftigen Verkehrsbelastung auf der Everstalstraße war eine Verkehrszählung am 09.03.1993. Danach ergab sich eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 725 Kfz/24 h. Bei der Berechnung der zukünftigen Verkehrsbelastung wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, durch die geplanten Wohneinheiten, von 1.500 Fahrzeugbewegungen (300 WE x 2,5 Fahrten pro Tag = 750 Fahrten) angesetzt. Bei der Umlegung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird von der derzeitigen Verteilung der Verkehrsströme auf die Richtungen Somborner Straße und Beverstraße von je 50 % ausgegangen.

Somit ergibt sich auf der Everstalstraße eine prognostizierte Verkehrsbelastung von 1.475 Kfz/24 h.

Der Lkw-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen liegt am Tag bei maximal 3 % und in der Nacht bei 1 %. Da auf der Everstalstraße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geplant sind und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wird, wurde auch bei der Lärmberechnung eine Geschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden eingehalten bzw. unterschritten, somit sind aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Durch die Lage der Gebäude parallel zur Everstalstraße sind auch die dahinterliegenden Außenbereiche ausreichend geschützt.

Mit einer zusätzlichen Berechnung auf der Everstalstraße, zwischen Somborner Straße und Iserlohner Straße, wurde untersucht, welche Auswirkungen der zunehmende Verkehr für die dort vorhandene Bebauung hat. Die heutige Verkehrsbelastung liegt hier bei 1.225 Kfz/24 h. Dies ergibt eine Lärmbelastung von 56 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Bei der Prognoseberechnung wurde die Verkehrsbelastung um 750 Kfz/24 h auf 1.975 Kfz/24 h erhöht und mit einer Höchstgeschwindigkeit von  $V_{z\max} = 30$  km/h (geplante Verkehrsberuhigung) gerechnet.

Es ergibt sich eine Prognoselärmbelastung von 56/47 dB(A). Es zeigt sich, daß die erwartete höhere Lärmbelastung, aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung, durch die geplante Verkehrsberuhigung vollständig kompensiert wird.

## 7.2 Lärmschutzwall (Sportanlage)

Im Norden des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall von ca. 8 m über vorhandenem Gelände mit Begrünung zu errichten. Das Gutachten hierzu wurde von dem Ing.-Büro ITAB, Dortmund (02.04.93) erstellt.

Der Wall dient als Abschirmung zum Sportplatz. Die genauen Höhen sind im Bebauungsplan über NN festgesetzt.

Zum Schutz der Bewohner vor Lärm, der vom Sportplatz ausgeht, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit violetter Farbe gekennzeichneten Gebäudeseiten ab dem III. OG erforderlich (siehe

Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 653). Nicht zulässig sind offenbare (notwendige) Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Außerdem sind an den markierten Dachgeschossen keine Freisitze (z. B. Dachterrassen, Balkone o. ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 BauGB).

## 8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in Natur- und Landschaft sind nach § 4 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Als Eingriff gemäß § 4 galt bis zum 30.04.93 die Errichtung von Straßen. Der Bau von Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes galt nicht als Eingriff.

Durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, das am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, wurde ein neuer § 8 a in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt, der mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 (9) BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Nach dieser Neuregelung ist über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entscheiden, und zwar nach Maßgabe der bauleitplanerischen Abwägung.

Ausnahmen, z. B. für Wohngebäude hat der Bundesgesetzgeber nicht vorgesehen. Er hat aber die Länder ermächtigt (§ 8 b (1) Nr. 1 bzw. 2), Regelungen zu treffen, daß bestimmte Vorhaben nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind.

Im Landtag NW wird zwar z. Z. ein Novellierungsentwurf beraten, der u. a. bestimmt, daß Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind; anzuwenden ist aber z. Z. das unmittelbar geltende Bundesrecht.

Es ist daher zu prüfen, ob der zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegte und angeführte landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 653 den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung erfolgt gemäß einem in Hessen entwickelten Verfahren. Das hessische Eingriffsverfahren beruht auf der Gegenüberstellung der bioökologischen Qualitäten eines Plangebietes vor und nach Erstellung der geplanten Maßnahmen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht erscheint die Anlage einer weiteren Ausgleichsfläche nicht zwingend erforderlich, da einige Aspekte und Lösungsansätze noch nicht im Gutachten berücksichtigt sind bzw. aufgrund der Eigenart des hessischen Verfahrens nicht berücksichtigt werden konnten. Diese Aspekte sollen im folgenden näher erläutert werden.

- Das freiraumplanerische Konzept für den Bebauungsplan Nr. 653 - Everstalstraße - sieht einen ökologisch sinnvollen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen vor. Es sind Regenwassergräben, Versickerungsmulden und Sickerschächte in den einzelnen Wohnhöfen geplant. Im hessischen Verfahren kann nun aber nur die Gestaltung der für diese Maßnahmen vorgesehenen Flächen berücksichtigt werden. Somit wird z. B. eine Versickerungsmulde als "gewöhnlicher" Extensivrasen gewertet, ohne daß der eigentliche Effekt dieser Fläche - die Regenwasserversickerung - als positiv in die Berechnung eingehen würde.

So wird dieser entscheidend eingriffsmindernde Faktor praktisch nicht berücksichtigt, wobei der ökologische Wert jedoch unbestritten ist.

- Das hessische Verfahren ist im vorliegenden Gutachten sehr streng ausgelegt und angewendet worden. Die Berechnung wurde auf die Flächen beschränkt, welche tatsächlich einen Eingriff lt. Landschaftsgesetz NRW darstellen, was zwangsläufig zu einer Biotopwertdifferenz führt. Dagegen wird dieses Verfahren normalerweise auf das gesamte Plangebiet angewendet, um eine Art "Ökobilanz" zu erhalten. Bei einer derartigen Anwendungsweise würden also auch sämtliche positiv zu Buche schlagenden Grünflächen (priv. und öfftl.) in die Berechnung eingehen, wodurch sich die Größe der zu erstellenden Ausgleichsfläche deutlich verringert.

Fazit: Aufgrund der Eigenart des hessischen Eingriffsverfahrens, sowie aufgrund der recht harten Auslegung dieses Verfahrens sind bereits ohne die Berücksichtigung der bebauten Flächen Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden, welche im üblichen Sinn und Verständnis der Eingriffsregelung die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 653 - Everstalstraße - ausgleichen.

Nach dem Gutachten sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

Als reine Kompensationsflächen bieten sich im Grünzug zum einen das derzeitige Grabeland im Südwesten, und zum anderen ein ca. 16 Meter breiter Streifen im Westen des Plangebietes an.

Das Grabeland sollte als Ergänzung zum angrenzenden Gehölzbestand angelegt werden, so daß eine relativ große, einheitliche Biotopstruktur in diesem Bereich entsteht.

Die im Westen des Plangebietes befindliche Fläche sollte aufgrund ihres Zuschnittes als lineares Biotop ausgebildet werden. Da entlang dieser Fläche die Stadtgrenze zwischen Bochum und Dortmund verläuft, bietet sich auch aus stadtplanerischer Sicht die Anlage einer Landschaftshecke an. Aus ökologischer Sicht empfiehlt sich eine mindestens fünfreihige Hecke mit Großgehölzen, sowie Kleingehölzen und Sträuchern als Heckenmantel. Da besonders Ökotope (Übergangsbiotope) von hoher ökologischer Bedeutung sind, sollte zudem ein Übergangsbereich aus Ruderalvegetation mit einzelnen Gebüschgruppen und angrenzendem Krautsaum geschaffen werden.

Die verbleibende Differenz ist durch gezielte Maßnahmen in der Wohnumfeldgestaltung und im Öffentlichen Grün abzubauen. Das Gutachten der WBB legt zwei Entwürfe hierzu vor.

#### **9. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet wird durch die KOM-Linie 355 im 20 Minuten-Takt über die Haltestellen Iserlohner Straße und Schulze-Vellinghausen-Straße erschlossen. Die Führung der Linie 355 kann ggfs. geändert werden.

#### **10. Kennzeichnungen**

Der Bebauungsplan enthält folgende sonstige Kennzeichnung:

##### **Vom Bergbau betroffene Flächen**

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist oberflächennaher Abbau umgegangen, der im gesamten Planbereich bei einer Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaues erfordern kann (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

#### **11. Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Werkzeuge 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). In dem Bebauungsplangebiet befindet sich ein Bombenabwurfgebiet, spezifische Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen sind nicht vorhanden. Eine Oberflächensondierung und ein Absuchen der Baugruben ist erforderlich.

## 12. Flächenbilanz

|   |                |
|---|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                         | 4,42           |
| ha  |                |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)               | 0,58 ha        |
| Kindertagesstätte                                   | 0,22 ha        |
| Straßenverkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün) | 1,02           |
| ha  |                |
| Fläche zur Pflege u. Entwicklung der Landschaft     | 0,89           |
| ha  |                |
| Öffentliche Grünfläche                              | 0,62           |
| ha  |                |
| Spielplatz, südlich                                 | 0,28 ha        |
| Spielplatz, nördlich                                | <u>0,25 ha</u> |
| Gesamt  | <u>8,28 ha</u> |

## 13. Städtebauliche Voraussetzung für die Wohnungsbauförderung

Innerhalb der WA-Fläche ist überwiegend sozialer Wohnungsbau vorgesehen. Die beabsichtigten Festsetzungen erfüllen die für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus notwendigen Voraussetzungen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB - 1984).

Lage im Wohnsiedlungsbereich:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Werne (siehe Punkte 2).

Standortqualität bietet Voraussetzung für ein gesundes und ruhiges Wohnen:

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

Zur Erschließung siehe 5.3.

Auf dem Plangebiet selbst entsteht eine Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (s. 5.5 und 8.).

Einfügen der Bebauung in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur in die Umgebungsbebauung: Überwiegend geprägt durch eine II- bis III-geschossige Wohnbebauung, fügt sich die geplante Neubebauung harmonisch ein.

Begrenzung der Bebauung auf maximal 3 Vollgeschosse.

Die Planung sieht eine bis zu II-geschossige Bebauung vor (siehe Punkt 5.1).

Aus gestalterischen Gründen teilweise IV Geschosse.

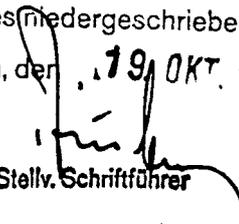
Orientierungswert der GFZ von 0,8:

Dieser Orientierungspunkt wird nicht überschritten (siehe Punkt 5.1).

### BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 19. OKT. 1999

  
Stellv. Schriftführer