

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.

S T A D T B O C H U M

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 629 - Harenburg - für ein Gebiet südlich der Straße Harenburg (von Emilstraße bis Haus Nr. 13), westlich der Honeickenstraße und der Straße "Am Ahbach" und nördlich und östlich der Emilstraße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
- 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bauungsplanung
- 4.1 Geltungsbereich
- 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
- 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung
- 4.2.2 Wohnungsbedarf
- 4.3 Planverfahren
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
- 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf
6. Straßenverkehrsflächen
7. Entwässerung
8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
9. Kennzeichnungen
10. Hinweise
11. Kosten
12. Flächenbilanz

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 § 23 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74 in der Fassung vom 16.05.89 dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachse 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Nach § 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.03.74 in der Fassung vom 16.05.89 ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

Gemäß § 21 Abs. 3 LEPro ist u. a. das Ziel zu verfolgen, die städtebauliche Entwicklung durch den Ausbau von

Siedlungsschwerpunkten an Haltestellen leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu fördern. Dazu haben nach § 24 LEPro die Gemeinden ihre Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten, in denen, um tragfähige Versorgungsbereiche zu erhalten, Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen untergebracht werden sollen (§ 23 LEPro). Nach § 28 Abs. 6 LEPro soll in den Verdichtungsgebieten einem schienengebundenen Netz des öffentlichen Personennahverkehrs die Hauptfunktion zu kommen. Dieses ist durch ein abgestimmtes Omnibusnetz zu ergänzen.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zu einer Verbesserung der Flächenaufteilung und Zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan

Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo, Her, Ha, En) für den Regierungsbezirk Arnsberg liegt der Änderungsbereich in der Darstellung "Wohnsiedlungsbereich" des Ortsteils Höntrop.

Der TGEP nennt u. a. als Ziele:

- Durch Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

- 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 Gemeinden entspricht.
- Bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen muß in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden, daß zusätzlich 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.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungs-

Schwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Stufe D). Die Einwohnerzahl betrug am 01.01.91 14.298 EW. Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungszielprognose bis zum Jahr 2000 mit 14.130 Einwohnern fast konstant bleiben. Aufgrund dieser Tendenz kann an den allgemein angestiegenen Ansprüchen nach Wohnflächen und Wohnqualität insgesamt auf die Neuschaffung von Wohnraum nicht verzichtet werden, insbesondere dann nicht, wenn in angemessener Entfernung zu Infrastruktur und Grünflächen zu realisieren ist.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum, der grundsätzliche Zielaussagen zu 14 verschiedenen Sachbereichen formuliert, wird im Sachbereich "Räumliche Ordnung" als Hauptziel (1.1) die optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Infrastruktureinrichtungen postuliert.

Die Oberziele 1.1.1 "Konzentration der Siedlungsentwicklung in Standortbereichen an Haltepunkten der S-Bahn und Stadtbahn", 1.1.2 "Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft" und 1.1.3 "Entwicklung eines Systems von Grün- und Freiflächen zur Ergänzung der Baugebiete" konkretisieren und differenzieren das Hauptziel.

Die Schaffung von Wohnraum auf dem im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich dient zugleich der Konzentration der

Siedlungsentwicklung um den künftigen Stadtbahnhaltepunkt und der Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde mit der Stadtbahnkonzeption ein leistungsfähiges Schienensystem entwickelt, das in diesem Bereich des Stadtgebietes Bochum die Verbindung zur Bochumer, Wattenscheider und Gelsenkirchener Innenstadt zukünftig mit kurzen Reisezeiten garantieren wird. Das Gebiet des Bebauungsplanes im Einzugsbereich der geplanten Stadtbahnstrecke Gelsenkirchen - Bochum und der S-Bahn zwischen Dortmund und Duisburg. Straßenbahn und Buslinien bedienen das Gebiet.

Mit dem räumlichen Ordnungssystem ist die Stadt Bochum dem Auftrag des Landes nach innergemeindlicher Schwerpunktbildung gefolgt. Höntrop ist einer der 13 Bochumer Siedlungsschwerpunkte, durch den die zukünftige Stadtbahnlinie nach Gelsenkirchen geführt wird. Diese Stadtbahnlinie wird mit ihrem Haltepunkt Wattenscheider Hellweg/Westenfelder Straße unmittelbar durch den Siedlungsschwerpunkt und in Zuordnung zum gewachsenen Versorgungszentrum trassiert. Um die Auslastung der Stadtbahnlinie zu sichern, sind dem Haltepunkt eine angemessene Anzahl von Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen. Die Ansiedlung von Nutzungen, die Nachfrage nach der Stadtbahn konzentrisch um den Haltepunkt in fußläufiger Zuordnung erzeugt, ist daher sowohl aus landes- als auch aus kommunalplanerischer Sicht sinnvoll. Sie ist auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar, da durch zusätzliche Nutzerzuordnung das Nutzen-Kosten-Verhältnis des Stadtbahnbetriebes auf dieser Strecke erhöht wird.

Unter Zugrundelegung der steigenden Wohnraumanprüche und unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Bedarfs von ca. 12.000 Wohnungen ließe sich der Wohnungsbedarf

rechnerisch nur bei maximaler Ausnutzung aller verfügbaren Wohnbaulandreserven und entsprechender Verdichtung befriedigen. Dies ist aus nachfolgenden Gründen allerdings unrealistisch:

- starke Streuung und z. T. kleinteilige Zersplitterung und Verteilung der Reserveflächen
- Grundbesitzverhältnisse schränken Verfügbarkeit ein
- städtischer Anteil ist verschwindend gering.
- planungsrechtliche Instrumente sind unter zeitlichen und Praktikabilitätsaspekten (Mengenproblem) wenig hilfreich und z. T. nicht anwendbar
- Wandel städtebaulicher Zielvorstellungen ermöglicht nicht mehr Grundstücksausnutzungen wie vor 10 bis 15 Jahren.
 - o Auf gleicher Fläche werden heute nachweislich weniger Wohnungen gebaut, da eine Wohnungsmassierung nicht mehr zu vermarkten ist.

Selbst über einen längeren Zeitraum von etwa 10 Jahren läßt sich, auch bei kommunalen Initiativprogrammen nicht mehr als 30 % der vorhandenen Wohnbaulandreserven für den Bau von Wohnungen mobilisieren.

Bei etwa gleichmäßiger Verteilung des Wohnungsbedarfes auf die 13 Bochumer Siedlungsschwerpunkte entfallen gut 900 Wohnungseinheiten auf jeden Siedlungsschwerpunkt. Diese Größenordnung wäre mengenmäßig gesehen, aufgrund der vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau gerade noch in zwei Siedlungsschwerpunkten (Gerthe und Weitmar-Mark) unabhängig von obengenannten Schwierigkeiten - unterzubringen. Dem stehen jedoch andere Siedlungsschwerpunkte gegenüber, in denen nicht einmal ein Drittel dieser Summe realisierbar wäre.

Damit wird zugleich deutlich, daß hinsichtlich der verfügbaren Flächen zur Wohnraumversorgung sich ein Flächenengpaß für den Zeitraum nach 1995 abzeichnet. Dies gilt auch für den Siedlungsschwerpunkt Höntrop.

Auf diesen bezogen ergibt sich, daß an Reserve für den Wohnungsbau Flächen für 400 - 600 Wohnungseinheiten - je nach Bebauungsdichte - zur Verfügung stehen. Aufgrund von Kleinteiligkeit, räumlicher Streuung und von Grundbesitzverhältnissen (Baulücken) verbleiben einige größere Flächen, die die Errichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglichen. Diese liegen weitgehend in fußläufiger Zuordnung zu den Schnellbahnhaltepunkten (S-Bahn Haltepunkt Höntrop/Westfelder Straße und geplanter Stadtbahnhaltepunkt Wattenscheider Hellweg/Westfelder Straße) und zum Zentrum Höntrop, das sich zwischen den zukünftigen Haltepunkten erstreckt. Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche ist eine dieser größeren zusammenhängenden Flächen.

Die bauliche Ausnutzung dieses Potentials dient somit unter Berücksichtigung von o. g. Landes- und stadtentwicklungsplanerischer Gesichtspunkten bzw. Vorgaben der wirtschaftlichen Auslastung des zukünftigen Schnellbahnsystems innerhalb des Siedlungsschwerpunktes und trägt zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs entsprechend dem Oberziel "Konzentration der Siedlungsentwicklung in Standortbereichen an Haltepunkten der S- und Stadtbahn" bei.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt die überplante Fläche als "Wohnbaufläche" dar.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanung

4.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Osten durch die bebauten Grundstücke Honeickenstraße/Am Ahbach gebildet. Im Norden begrenzt die Straße Harenburg den Geltungsbereich, im Westen die vorhandene Bebauung an der Emilstraße. Die Südgrenze verläuft entlang des Ahbaches.

4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Das überplante Gelände war bisher gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung wurde vor ca. 2 Jahren aufgegeben und seither das Gelände als wilde Kippe benutzt. Das zu überplanende Gelände liegt im Innenbereich einer vorh. Ein- u. Mehrfamilienhausbebauung. Es gehört zum Siedlungsschwerpunkt Höntrop.

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 vom 8.895 EW, das sind 0,75 % Zuwachs pro Jahr, festzustellen.

31.12.1978	427.188
31.12.1987	394.661
31.12.1988	396.976
31.12.1989	400.503
31.12.1990	403.556

Diese Zunahme resultiert überwiegend aus dem Zuzug durch Aus- und Übersiedler.

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 m², so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 m²; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 m² mehr Wohnfläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 m² Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185.000 m².

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 mit	1970	1987	Veränderung 1970/87
1 Person	39.779	68.585	+ 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 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 rechnerischer Bedarf würde bis einschließlich 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistung von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen, was in der Praxis - wie die Erfahrungen zeigen - jedoch nicht in dieser Größenordnung möglich ist.

Ein vorrangiges Ziel ist es auf die Bedarfssituation kurzfristig zu reagieren. Eine Nutzung aller für Wohnzwecke geeigneten Bereiche ist daher erforderlich.

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

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 soll im wesentlichen der Beschleunigung von B-Plänen für Wohnungsbau dienen.

4.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß	15.11.90
Öffentliche Bekanntmachung	01.03.91

Mit Schreiben vom 21. Juni 1991 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird. Der Grund für den Verzicht liegt in einer Beschleunigung des Verfahrens, um der akuten Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt möglichst kurzfristig begegnen zu können.

Den Bürger wurde statt dessen im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.12.91 bis 23.12.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Artikel 2 § 2 WoBauErlG öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluß

28.04.1992

Im Rahmen des Prüfungsverfahrens durch den Regierungspräsidenten Arnsberg wurde festgestellt, daß die für die Renaturierung des Ahbaches freizuhaltende Fläche nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden kann.

Begründung der Verletzung von Rechtsvorschriften:

Die Emschergenossenschaft fordert in ihrem Schreiben vom 17.12.1991 für die Renaturierung des Ahbaches die Freihaltung eines 15,0 m breiten Geländestreifens ab Achse Ahbach für die Belange der Wasserwirtschaft.

Bei den in § 9 Abs. 1 Nr. 25 b genannten Gewässern handelt es sich um solche, die nicht den Wassergesetzen des Bundes und der Länder unterliegen. Die offene Gewässerstrecke des Ahbaches ist jedoch genossenschaftliches

Gewässer und wird auch von der Emschergenossenschaft unterhalten.

Im vorliegenden Fall ist daher unter Hinweis auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 05. Dez. 1990 ein Verfahren nach § 31 WHG erforderlich. Der Bebauungsplan kann nämlich erst nach Feststellung des Plans zum Gewässerausbau beschlossen werden, weil erst dann feststeht, welche Fläche für den Gewässerausbau in Anspruch genommen wird bzw. für welche Flächen der Bebauungsplan Festsetzungen nicht treffen darf.

Die Geltendmachung der Verletzung der Rechtsvorschriften entfällt, wenn folgender Maßgabe entsprochen wird:

Die Fläche, für die die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen worden ist, ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Sofern die Gemeinde der Maßgabe entsprechen will, ist vor dem abschließenden Satzungsänderungsbeschluß (Beitrittsbeschluß) ein § 13 BauGB entsprechendes Verfahren durchzuführen.

Mit Schreiben vom 24.09.92 wurde die v.g. Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB eingeleitet.

Von den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Das geplante Wohngebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind ein- bis zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Bebauung ist in offener, aufgelockerter Bauweise mit starker Durchgrünung geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im westl. Planbereich zwei Geschosse und im nord.-östl. bzw. süd.-östl. Planbereich ein Geschöß.

Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bereits bestehenden Stichstraße, die z. Z. die Wohnhäuser Harenburg 11 - 11 e erschließt und in U-Form durch das Plangebiet führt, mit Anbindung an die Straße Harenburg zwischen Hs.-Nr. 7 a und 9.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Kapazität der Einrichtungen der Ev. Kirchengemeinde Watt.-Höntrop ist wie folgt umschrieben.

Das Jugendheim verfügt über eine Fläche von 1000 m² einschl. Jugend- und Gemeindebüro, zuzüglich einer Hausmeisterwohnung.

Der Kindergarten bietet derzeit 75 Plätze in drei Gruppen an.

Dem Kindergarten fehlen zweidrittel (= 500 m²) der für 75 Kinder erforderlichen Spielfläche (10 m²/je Kind).

Das Raumangebot des Kindergartens ist nach heutigen Richtlinien viel zu eng.

Im Höntroper Raum übersteigt die Nachfrage nach Kindergartenplätzen bei weitem das Angebot. Den 50 auf der Warteliste stehenden Kindern zum Eintritt 1992 stehen lediglich 25 Plätze gegenüber.

Die im Bebauungsplan Nr. 629 vorgesehenen Wohnungen werden weitere Familien mit kleinen Kindern anziehen und die Nachfrage zusätzlich steigern

Der Saaltrakt des Jugendheimes benötigt u. a. auf der Bühnenseite einen Anbau für die Lagerung von Utensilien der verschiedenen Nutzer, sowie eine besser erreichbare Toilettenanlage.

Für beide Einrichtungen, Jugendheim und Kindergarten, fehlen Mitarbeiter- und Besucherparkplätze.

Diese Defizite sollten tlw. auf der Parzelle 655 ausgeglichen werden. Die benötigte Fläche beträgt ca. 575 m² und soll auch von der neu geplanten Anliegerstraße erreichbar sein. Durch die Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - soll den kirchlichen Belangen und Belangen der Kinder Rechnung getragen werden.

6. Straßenverkehrsfläche

Die Erschließungsstraße ist in abgestuften Straßenbreiten zw. 4,75 m , 5,50 m, 7,00 m vorgesehen.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sind die abgestuften Straßenbreiten dem Verkehrsaufkommen angepaßt. Begegnungsverkehr ist möglich.

In den breiten Straßenabschnitten sind Elemente der Verkehrsberuhigung in Form von Baumscheiben u. Pflanzkübeln, sowie zusätzliche Parkstände gem. § 325 StVo vorgesehen.

Ebenfalls ist eine Verbreiterung der Straße Harenburg vorgesehen.

7. Entwässerung

Die anfallenden Abwässer einschließlich der Straßenentwässerung des Bebauungsplangebietes sollen durch Anschluß an den im Eigentum der Emschergenossenschaft befindlichen Ahbach direkt abgeführt werden, ggfls. mit unterirdischer Rückhaltung zur Drosselung der Zuführung.

Hinsichtlich der Entwässerung von Dachflächen soll das anfallende Regenwasser, in den Flächen für die Pflege und Entwicklung der Landschaft zurückgehalten und Überschüsse, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

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

Allerdings sind im Bebauungsplanverfahren vor der Abwägung gegensätzlich wirkender Fachbelange die unter § 1 (5) BauGB aufgeführten Belange gleichgewichtig zu berücksichtigen, d. h. ausreichende Planungs- und Entscheidungsgrundlagen für jeden Belang, einschließlich dem

Natur- und Landschaftsschutz, zu erarbeiten. Der Fachbeitrag des Natur- und Landschaftsschutzes liegt mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan vor. Es ist zu prüfen, ob das Planungsgebiet eine so hohe ökologische Qualität hat, daß die Realisierung des Planungsvorhabens zum Verlust eines schutzwürdigen Landschaftsteiles führen würde.

Werden die Bewertungsmaßstäbe des Landschaftsgesetzes NW zur Unterschützstellung von Flächen und Landschaftsbestandteilen mit hoher erd-/kulturgeschichtlicher und bio-ökologischer Bedeutung herangezogen, so können für das Planungsgebiet keine Schutzgründe genannt werden. Somit ist das Planungsvorhaben zulässig, zumal sich die Bebauung in die Eigenart der Umgebung einfügt und eine gesicherte Erschließung gegeben ist.

Im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW gilt demnach nur die Anlage der Erschließungsstraße als Eingriff.

Vom Landschaftsbüro Dröge, Grohs, Preißmann und Partner wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 629 erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es zeigt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Bestandsicherungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf, die im Bebauungsplan dargestellt bzw. durch textl. Festsetzungen ausgewiesen sind.

Da keine Flächen vom Verursacher zur Verfügung gestellt werden können, kann gem. § 5 Abs. 1 Landschaftsgesetz anstelle der Maßnahmen ein entsprechender Geldbetrag gezahlt werden.

Der Geldbetrag (Ausgleichsbetrag) für die Herstellung einer entsprechenden Brachfläche mit ökologischer Qualität beträgt voraussichtlich ~ 18.000 DM.

Es ist erforderlich, mit dem Bauherrn einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gem. § 54 VWVfG bis zum Zeitpunkt der Planreife nach § 33 BauGB abzuschließen.

Die detaillierte Gestaltungsplanung der Maßnahmen ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung vorzulegen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planzeichen 1

Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorgaben der Dachbegrünungen

Schichthöhen: 3 cm Dränschicht
 5 - 12 cm Vegetationsschicht

Extensivbegrünung ohne Wasseranstau

Dach-Südseite

Gräser:

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Festuca ovina (pallens, glauca)	Schafschwingel
Festuca rubra rubra	Ausläufertreibender Rotschwingel
Koeleria glauca	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe

Kräuter:

Achilla millefolium
Anthemis tinctoria
Armeria maritima
Centaurea scabiosa
Galium verum
Hieracium pilosella
Hieracium auranthiacum

Leucanthemum vulgare
Potentilla erecta
Prunelle vulgaris
Sanguisorba minor
Saponaria officinalis
Silene nutans

Scharfgarbe
Fräberkamille
Grasnelke
Skabiosen Flockenblume
Echtes Labkraut
Kleines Habichtkraut
Orangerotes Habicht-
kraut
Wiesenmargerite
Blutwurz
Gemeine Braunelle
Kleiner Wiesenknopf
Seifenkraut
Tagnelke

Sedum:

Sedum acre
Sedum album
Sedum rupestre (reflexum)
Sedum sexangulare

Mauerpfeffer
Fetthenne
Fetthenne
Fetthenne

Mischungen aus z. B. je

4 - 7 Gräserarten
8 - 12 Kräuterarten
3 - 4 Sedumarten

Dach-Nordseite

Gräser:

Briza media
Bromus erectus
Bromus tectorum

Zittergras
Aufrechte Trespe
Dachtrespe

<i>Festuca ovina</i> (pallens, glauca)	Schafschwingel
<i>Festuca rubra rubra</i>	Ausläufertreibender Rotschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blauschopfgras
<i>Poa compressa</i>	Platthalmrispe

Kräuter:

<i>Achilla millefolium</i>	Scharfgarbe
<i>Alium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Campanula rotundifolia</i>	Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Hieracium auranthiacum</i>	Orangerotes Habichtkraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesenmargerite
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Origanum vulgare</i>	Brauner Dost
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Verbascum phoenicium</i>	Purpurrote Königskerze

Sedum:

<i>Sedum acre</i>	Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Fetthenne
<i>Sedum rupestre</i> (reflexum)	Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Fetthenne

Mischungen aus z. B. je

- 4 - 6 Gräserarten
- 8 - 10 Kräuterarten
- 3 - 4 Sedumarten

Die Festsetzung einer Bepflanzung von Garagendächern beeinträchtigt nicht die Garagenfunktion hinsichtlich Brandverhalten, Standsicherheit, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz, die sonst bei Aufenthaltsräumen erwogen werden müssen.

9. Kennzeichnungen

Die den Bebauungsplan Nr. 629 umfassende Fläche liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Prinzregent" und "Maria, Anna und Steinbank West".

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, daß nach der Projektion die Flöze Dickebank, Helene, Präsident, Johann, Wilhelm und Röttgersbank im Planungsgebiet zu Tage austreichen. Weiterhin steht im Planungsbereich das Flöz Sonnenschein oberflächennah an.

Die Flöze Sonnenschein, Präsident, Johann und Wilhelm sind in den Jahren 1877 und 1878 im Bereich des Planungsgebietes von der ehemaligen Zeche Maria, Anna und Steinbank oberflächennah abgebaut worden. Die oberflächennahen Grubenbaue in den genannten Flözen nähern sich der Tagesoberfläche teilweise bis auf eine seigere Entfernung von weniger als etwa 20 m (Flöz Präsident). Aufzeichnungen und Hinweise auf oberflächennahe bergbauliche Aktivitäten in den Flözen Dickebank, Helene und Röttgersbank liegen dem Landesoberbergamt NW nicht vor. Nach den vorhandenen Unterlagen sind im Planungsraum keine verlassenen Tagesöffnungen vorhanden.

Aus den vorliegenden grubenbildlichen Aufzeichnungen in Verbindung mit den gegebenen Lagerstättenverhältnissen ist folgendes abzuleiten:

- Der dem Landesoberbergamt NW bekannte, unterhalb des Planungsraumes geführte Abbau in Flöz Sonnenschein tangiert nicht den einwirkungsrelevanten Teufenbereich und stellt somit keine Gefährdung für die Planungsmaßnahme dar.
- Sollten im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze Präsident, Johann und Wilhelm Hohlräume und Verbruchzonen vorhanden sein, so ist im entsprechenden Hangendbereich dieser Flöze eine Tagesbruchgefährdung nicht auszuschließen.
- Aufgrund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, daß möglicherweise infolge unbekanntem Abbaus weitere bisher unbekannte tagesnahe Hohlräume und Verbruchzonen im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze Dickebank, Helene und Röttgersbank vorhanden sind. Eine Tagesbruchgefährdung kann somit auch gegeben sein.

Es wird darauf hingewiesen, daß die in der Anlage projektierten Ausbißlinien wegen der geringen Anzahl geologischer Aufschlüsse im näheren Bereich des Planungsgebietes mit Unsicherheiten behaftet sind. Dieser Tatsache ist bei einer eventuellen Untersuchung des Planungsraumes auf tagesnahe Hohlräume oder Verbruchzonen Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan enthält folgende sonstige Kennzeichnung:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. 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).

10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

11. Kosten

Erschließungsstraße Wohngebiet
(einschließlich Kanalbauten, Beleuchtung, usw.)

ca. 1 100 000 DM

=====

Die Stadt Bochum hat nach den gesetzlichen Bestimmungen
10 % der Erschließungskosten zu tragen.

12. Flächenbilanz

allg. Wohngebiet (WA)	2,15 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,06 ha
Straßenverkehrsfläche	0,34 ha
einschließlich Fußweg	

Gesamt	<hr/> 2,55 ha
	=====