

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

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 505 - Borchert Hof - für ein Gebiet nördlich der Henzastraße, östlich der Elbinger Straße, nördlich der Wattenscheider Straße, östlich der Blücherstraße, südwestlich der Eisenbahnlinie Bahnhof Gelsenkirchen-Wattenscheid/Bochum-Präsident und beidseitig der Centruastraße

1. Planaufstellungsverfahren
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Landesplanung
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.3 Stadtentwicklungsplanung
 - 2.4 Flächennutzungsplan
3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Inhalt der wesentlichen Bedenken und Anregungen
5. Planinhalt
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Baugebiets
 - 5.3 Verkehrsflächen
 - 5.3.1 Äußere Erschließung
 - 5.3.2 Innere Erschließung
 - 5.3.3 Bahnanlagen
 - 5.4 Grünflächen
 - 5.4.1 Dauerkleingartenanlage
 - 5.4.2 Parkanlagen
 - 5.5 Leitungsstrassen
6. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Grundsätze für einen Sozialplan
7. Kosten

Planaufstellungsverfahren

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im wesentlichen begrenzt durch die HansasträÙe, die Blücherstraße, die Eisenbahnlinie Gelsenkirchen-Wattenscheid, Bochum-Präsident und die Centrumstraße. Die Flächen werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südwestlichen Bereich ist bereits ein Grundstück von der Deutschen SB-Kauf AG für ein Zentrallager gebaut worden.

Das Planaufstellungsverfahren lief in folgenden Schritten ab:

Aufstellungsbeschluss	20.12.79/18.06.80
Bürgerversammlung im Rahmen der Erörterung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG	01.02.80
Auslegungsbeschluss	18.06.80
Erneuter Auslegungsbeschluss	26.02.81
Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG	12.03. - 13.04.81
Satzungsbeschluss	
Veränderungssperre	
Ratsbeschluss	20.12.79
Inkrafttreten	27.05.80

Durch den Bebauungsplan Nr. 506 wird der Bebauungsplan "Siepen Feld" des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, rechtsverbindlich seit dem 10.12.64, tlw. aufgehoben. Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Gebietsteil südwestlich der Eisenbahnlinie. Der restliche, nordwestlich der Bahnlinie gelegene Teil, kann weiterhin in Kraft bleiben, da die dortigen Festsetzungen geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet zu leiten.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesplanung

Nach den Zielen des Landes zur gewerblichen Wirtschaft sollen gemäß § 25 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74 die wachstumsstarken Branchen der Wirtschaft erweitert und ein angemessenes und ausgewogenes Wirtschaftswachstum zur Sicherung der Erwerbsgrundlagen und der Versorgung der Bevölkerung angestrebt werden. Nach § 10 LEPro sind im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur daher die Standortvoraussetzungen für eine möglichst ausgewogene und das wirtschaftliche Wachstum fördernde Entwicklung der Erwerbsgrundlage zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen. Die wirtschaftspolitische Aufgabe besteht somit darin, die Beschäftigungssituation nachhaltig zu verbessern. Dabei ist ein möglichst vielseitiges Angebot an Arbeitsplätzen anzustreben. Der gewünschten räumlichen Struktur des Landes entsprechend ist die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern (Definition der Entwicklungsschwerpunkte s. LEPro, § 21 Abs. 2).

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzungen der regionalen Strukturpolitik, wie Vollbeschäftigung, Wirtschaftswachstum und Wohlstandsparität im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

Im Gebietsentwicklungsplan 1966 (ergänzt 1968) des SVR ist das Bebauungsplangebiet Nr. 506 überwiegend als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Danach können in diesen Bereichen u. a. Standorte für Industrie- und Gewerbeparks ausgebaut werden, vor allem, wenn es sich um Entwicklungsschwerpunkte gemäß Landesentwicklungsplan I/II handelt. Dabei ist auf günstige Zuordnung zu regionalen Verkehrswegen und Wohnsiedlungsbereichen zu achten.

Stadtentwicklungsplanung

Voraussetzung für eine wirksame Wirtschaftsförderung ist die Bereitstellung und Vorhaltung geeigneter Grundstücke mit günstiger verkehrlicher Anbindung und ausreichender Infrastruktur für Ver- und Entsorgung. Zur Auflockerung der Bochumer Wirtschaftsstruktur sollten auf diesen Flächen mittelgroße Betriebe wachstumsintensiver Branchen angesiedelt werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt nach dem "räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum (Bochum Planung, Band 1) im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid-Innenstadt mit ca. 48.806 Einwohnern (1980) und ca. 23.300 Erwerbstätigen nach der Volkszählung im Jahre 1970. Nach der Bevölkerungszielprognose wird die Einwohnerzahl bis 1985 auf 47.402 absinken.^{+) Um diese Entwicklung zumindest abzuschwächen, sind wie im Bereich des Wohnungsbaues und des Freizeitsektors auch im gewerblichen Bereich besondere Anstrengungen zur Förderung des Ausbaus einer leistungsfähigen Bochumer Wirtschaftsstruktur durch Schaffung von Arbeitsplätzen auch im sekundären Wirtschaftssektor erforderlich, damit neben der Bindung der Arbeitskräfte an die Stadt bzw. den Stadtteil für die ansässige Bevölkerung eine Verbesserung der Einkommensmöglichkeiten angeboten wird.}

+) bis 1990 auf 46.624
bis 1995 auf 46.761

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 506 ist Teil des größeren Gewerbeschwerpunktes Wattenscheid-Ost, der günstig an das regionale Straßen- und Schienennetz angebunden ist. Die Ausweisung als Industrie- und Gewerbefläche soll u. a. der Verbesserung der Produktionsstrukturen der in Bochum, speziell in Wattenscheid, ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe dienen und zur Förderung produktivitätssteigernder, wachstumintensiver und strukturflexibler Betriebe beitragen.

2.4 Flächennutzungsplanung

Aufgrund einer Untersuchung und nutzwertanalytischen Bewertung von gewerblichen Flächen ¹⁾ im Jahre 1977 ist die Fläche des Bebauungsplanes "Borchert Hof" als Industrie- und Gewerbefläche geeignet. Nach der Flächenbedarfsschätzung und -prognose für den sekundären Sektor aus dem Jahre 1976 ²⁾ wird die Flächenentwicklung im Bereich Wattenscheid-Südfeldmark (Gewerbeschwerpunkt Ost) von 1970 bis 1985 um 12,6 % ansteigen, während die Beschäftigtenentwicklung mit -10,5 % rückläufig sein wird. Um der Entwicklung der Flächen Rechnung zu tragen und der negativen Beschäftigtenentwicklung im vertretbaren Maße entgegenzuwirken, weist der Flächennutzungsplan 1980 bisher unbebaute Flächen als gewerbliche Bauflächen aus. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche scheidet u. a. auch aus stadtentwicklungsplanerischen und Immissionsschutz-

1) "Nutzwertanalytische Bewertung der Standortgunst von Flächen in der Stadt Bochum", Dr. Eckey, Prof. Klemmer; Bochum 1977 (Bochum-Planung, Band 1).

2) "Flächenbedarfsschätzung und -prognose für den sekundären Sektor und den Einzelhandel in der Stadt Bochum", Dr. Eckey, Prof. Klemmer; Bochum 1976 (Bochum-Planung, Band 1).

gründen aus, da eine siedlungsräumliche Verbindung der östlichen Wohnbebauung Wattenscheids mit dem östlich anschließenden Siedlungsschwerpunkt Hamme-Hordel nicht vertretbar ist.

Bei der Flächenausweisung ist besonders auf abgestufte Störgrade von sekundären Arbeitsplätzen zu achten, damit die benachbarte Wohnbebauung zukünftig durch die Nutzung, die sich aus der Einrichtung neuer Arbeitsplätze des gewerblichen Bereichs möglicherweise im Bebauungsplangebiet ergeben, nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem seit dem 31.01.80 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abstufung der zulässigen Störgrade im Bebauungsplan ermöglicht auch unter den Gesichtspunkten des Umweltschutzes eine Nutzung der Flächen, die der oben angegebenen stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellung entspricht.

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Auf die zuvor geschilderten generellen stadtentwicklungsplanerischen Gründe wird zur Vermeidung von Wiederholung verwiesen. Sie werden im nachfolgenden weiter konkretisiert.

Im Gebietsentwicklungsplan 1966 des SVR sind für die ehemalige Stadt Wattenscheid zwei große zusammenhängende Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereiche ausgewiesen, der Gewerbeschwerpunkt West (Sevinghausen/Westenfeld) und seit dem 26.03.68 der Gewerbeschwerpunkt Ost. Zum letzteren gehören einerseits der größte Teil der Flächen nördlich der Hansastrasse und östlich der Blücherstrasse bis zur Industriebahn, andererseits Flächen südlich der Hansastrasse bis zur Bochumer Strasse. Insofern entspricht die Ausweisung der Fläche "Borchert Hof" den Grundsätzen

des § 1 Abs. 4 BBauG hinsichtlich der Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im Gebietsentwicklungsplan wird die allgemeine Größenordnung und die annähernde geographische Lage bestimmt, eine Konkretisierung erfolgt durch die Bauleitplanung.

Das nördliche Stadtgebiet, d. h. etwa das Stadtgebiet nördlich der DE-Linie Essen-Bochum-Dortmund, bietet durch seine technische Infrastruktur (Straßen, Eisenbahnanschluß), topographische Geländeverhältnisse u. a. solche Standortvorteile gegenüber anderen Flächen im Stadtgebiet, daß dort schwerpunktmäßig größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen vorgesehen wurden.

Darüber hinaus sind nach dem Gliederungsprinzip der Stadt Bochum für ihr Stadtgebiet (räumliches Ordnungskonzept) allen Funktionsbereichen zumindest theoretisch gewerbliche Bauflächen zugeordnet worden, wobei bei der anteiligen Verteilung im Stadtteil wichtige Standortkriterien zu berücksichtigen waren.

Die als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche östlich der Blücherstraße und nördlich der Hansastrasse bildet mit den schon vorhandenen Gewerbeflächen eine Erweiterung des Gewerbeschwerpunktes Wattenscheid-Ost. Der gesamte Bereich ist bei Realisierung des Ausbaus der Hansastrasse in Ergänzung zur Westtangente sehr günstig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Ein Bundesbahn- und ein Industriegleisanschluß sind bereits vorhanden.

An anderer Stelle als hier läßt sich im Stadtteil Wattenscheid außer am Gewerbeschwerpunkt West kein zweiter zusammenhängender Gewerbeschwerpunkt nach Konzentrations-

gesichtspunkten schaffen. Eine Streuung der erforderlichen zusätzlichen gewerblichen Bauflächen über den Stadtteil Wattenscheid widerspräche allen entwicklungs- und stadtplanerischen Zielvorstellungen und würde erhebliche Immissionschutzprobleme aufwerfen.

Nach einer "Flächenbedarfsschätzung und -prognose für den sekundären Sektor und den Einzelhandel der Stadt Bochum" von Eckey/Klemmer aus dem Jahre 1976 wird der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtbezirk Wattenscheid 1985 ca. 239 ha betragen. Zur Zeit sind ca. 170 ha vorhanden.

Um den Bedarf zu decken, mußten ca. 60 ha zusätzlicher Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, wovon ca. 25 ha zusätzlicher Flächen auf den Gewerbeschwerpunkt Ost entfielen. Da auch gewerbliche Bauflächen für andere Wattenscheider Siedlungsbereiche (als WAT-Innenstadt) nachzuweisen waren, die dort selbst aufgrund vorhandener Restriktionen nicht geschaffen werden konnten, sind wegen der guten Standortgunst und der Vorteile einer Konzentration derartiger Flächen diese weitgehend auf die Gewerbeschwerpunkte Wattenscheid-West und Ost verteilt worden.

Die besondere Eignung der beiden Gewerbeschwerpunkte in Wattenscheid wurde durch das Gutachten "Nutzwertanalytische Bewertung der Standortgunst von Flächen in der Stadt Bochum" von Eckey/Klammer aus dem Jahre 1977 nachgewiesen. Unter 32 untersuchten verfügbaren Flächen im gesamten Stadtgebiet gelten die Flächen beider Schwerpunkte für gewerbliche Nutzung als besonders gut geeignet. Sie sind die beiden einzigen gewerblichen Flächen der Untersuchung, die aus dem Stadtteil Wattenscheid in diese Kategorie fallen. Das o. g. Gutachten beurteilte alle 32 Flächen

nach 18 wichtigen Kriterien. Die Flächen des Gewerbeschwerpunktes West mit der Fläche "Borchert Hof" schneiden bei folgenden Kriterien günstig ab:

- Anbindung an den ÖPNV
- Erreichbarkeit zum nächsten Autobahnanschluß
- Entfernung zum nächsten Güterumschlagsplatz
- Einzugsbereich im Umkreis des Standortes
(Einwohner und Beschäftigte)
- Aufbereitung des Geländes
- Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung

Auch unter dem Gesichtspunkt einer geringstmöglichen Belästigung der Einwohner durch gewerbliche Einrichtungen zeigt das o. a. Gutachten, daß aufgrund des angrenzenden regionalen Grünzugs und der größeren Entfernung von Wohnsiedlungsbereichen bei vorherrschender Windrichtung (Südwest) vergleichsweise weniger Einwohner belästigt werden, als bei Ausweisung einer gleich großen Gewerbefläche an anderer Stelle im Stadtgebiet Wattenscheid zu erwarten wäre.

Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, daß grundsätzlich alle ehemaligen zur Zeit nicht mehr benutzten Industriegebiete oder Zechengelände auch zukünftig wieder für eine industrielle Nutzung zur Verfügung stehen müßten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die im übrigen Stadtgebiet von Bochum befindlichen brach liegenden früheren Zechengelände. Zu fordern, daß diese Flächen vorab einer industriellen Wiederverwendung zugeführt werden müßten, bevor sonstige freie Flächen für eine Gewerbeansiedlung in Anspruch genommen würden, geht an den berechtigten Belangen der Bevölkerung und an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen vorbei. Gerade die Industrievorhaben und Zechengelände, die Ende des letzten und zu Anfang d. Jahrhunderts entstanden sind, wurden

weitgehend ohne Rücksicht auf die umliegenden Gebiete geplant und bebaut. In diesen Bereichen kam es zu erheblichen Vermischungen zwischen Wohn- und Industriegebieten. Eine Festlegung der Stadt Bochum auf diese ungeplante Ausnutzung von ehemaligen Bauflächen würde darauf hinauslaufen, daß die Fehler der Vergangenheit in der Zukunft wiederholt und eine Besserung der Wohnsituation in den bisher davon betroffenen, meist dicht besiedelten Wohngebieten auf Dauer verhindert würde. Eine derartige Planung wäre somit nicht an den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 und 7 EBauG) ausgerichtet.

Von den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen sind rd. 446 ha nicht genutzt. Hierbei handelt es sich jedoch tlw. um Flächen, die langfristig für eine mögliche Erweiterung von vorhandenen Betrieben vorgehalten werden oder bei denen erhebliche standortspezifische Hinderungsgründe entgegenstehen (z. B. erheblich vorbelasteter Grund und Boden bei alten Zechen oder Fabrikgelände). Aber alle im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen werden für eine gewerbliche Nutzung unbedingt benötigt, wie dies die "Flächenbedarfsschätzungen und -prognosen für den sekundären Sektor und den Einzelhandel der Stadt Bochum" von Prof. Klemmer und Dr. Eckey (Ruhruniversität Bochum) aus dem Jahre 1976 aufzeigt.

Bei einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (April 1980 - Bereich Wattenscheid 6,4 % / Landesdurchschnitt 4,4 %) ist die Stadt Bochum auf die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ebenso auf die Erhaltung der vorhandenen Arbeitsplätze angewiesen. Gerade die langfristige Erhaltung von Arbeitsplätzen setzt aber eine Erweiterung oder häufig eine Betriebsverlagerung innerhalb des Stadtgebietes voraus. So ist es auch bei Expansion von vorhandenen Betrieben, unter Umständen aus betriebsspezifischen Gründen,

zweckmäßig, daß neue Betriebsrichtungen in einer gewissen räumlichen Zuordnung verbleiben und nicht wahllos über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist als Außenbereich im Sinne des § 35 Bundesbaugesetzes anzusehen. Im nordöstlichen Bereich entlang der Bahnlinie greift der Bebauungsplanentwurf in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Siepen Feld) des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ein. Dieser seit dem 10.12.64 rechtsverbindliche Bebauungsplan sollte zum einen die Flächen für das geplante Verkehrsband V 45 zwischen Bochum-Hbf. und Gelsenkirchen-Hbf. und zum anderen einen Teil der Grünflächen des im Gebietsentwicklungsplan des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk von 1966 dargestellten regionalen Grünzuges D sichern. Infolge der von der Deutschen Bundesbahn aufgegebenen Planung des Verkehrsbandes V 45 hat ein Teil der Festsetzungen bereits seine Funktion verloren. Hinsichtlich der festgesetzten Grünflächen ist festzustellen, daß der im Gebietsentwicklungsplan dargestellte regionale Grünzug im weitestgehenden Umfang östlich der in Rede stehenden Bahnfläche und damit auch östlich der vom Bebauungsplanentwurf vorgesehenen gewerblich nutzbaren Flächen verläuft. Lediglich ein Randbereich wird durch die geplante Ausweisung des Bebauungsplanentwurfes berührt. Dabei ist aber zu beachten, daß es sich bei dieser Regionalplanung lediglich um eine grobe Festlegung handelt, von der die Gemeinde in begründeter Weise abweichen darf. Dies ist bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geschehen. Die Begrenzung zwischen der regionalen Freifläche und dem Gewerbeschwerpunkt Wattenscheid-Ost soll nach den dort getroffenen Festlegungen entlang der örtlich erkennbaren Begrenzung durch die Eisenbahnlinie verlaufen.

Im Außenbereich sind Bauvorhaben nur in begründeten Einzelfällen unter erschwerten Voraussetzungen zulässig. Eine ordnungsgemäße Erschließung und bauliche Nutzung des vorgesehenen gewerblichen Baugeländes ist daher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies gilt auch für die bisherige Anbindung des vorhandenen Gewerbegebietes "Mausegatt". Bereits seit Jahren beklagen sich Anlieger der Elbinger Straße über den zu starken Lkw-Verkehr, der sein Ziel in diesen Bereich bzw. in der Weiterführung der HansasträÙe oder Blücherstraße hat. Bei einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung ergibt sich somit ein Planbedürfnis für eine leistungsfähige Anbindung an den Kreuzungspunkt A 430 (Ruhrschnellweg)/ Wattenscheider Straße.

Inhalt der wesentlichen Bedenken und Anregungen

Die Bedenken und Anregungen von zahlreichen in der Umgebung wohnenden Bürgern richteten sich gegen die zwei Grundelemente des Planes:

1. Gewerbe- und Industrieansiedlung
2. Verlängerung der HansasträÙe (Umgehung der Siedlung Elbinger Straße/Centrumstraße/Johannisburger Straße)

Die meisten Bürger, die sich zu dem Plan geäußert haben, fordern, daß die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nicht in Gewerbe- bzw. Industrie Flächen umgewandelt werden. Es wird vorgetragen, daß der Bereich des Bebauungsplanes und der im Umfeld liegenden Wohnbebauung bereits durch die vorhandenen Gewerbegebiete (einschließlich der Firma Krupp) bereits heute schon erheblich durch gefährliche Schadstoffe belastet seien. Ein ausreichender Abstand zwischen den Industrie- und Gewerbebetrieben einerseits und Wohngebieten andererseits, wie er im Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.74 gefordert wird, sei durch den Bebauungsplan nicht

gewährleistet. Die Einwender rügen weiterhin, daß die in § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz vorgesehenen Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des verschärften Prüfungsmaßstabes für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen nicht richtig beurteilt worden sind. Insgesamt fehle es an einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Ein zahlenmäßig geringerer Teil der in den umliegenden Wohngebieten wohnenden Bürger (insbesondere aus dem Bereich Elbinger Straße) fordert eine Änderung der zu den textlichen Festsetzungen gehörenden Abstandsliste mit dem Ziel, weitere Betriebe von der Möglichkeit der Ansiedlung auszuschließen. Darüber hinaus wird von einem Teil der Bürger gefordert, im Bereich der gewerblichen Bauflächen lediglich Gewerbegebiet festzusetzen und jeweils eine größere Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Während ein Teil der Bürger die vorgesehene Verlängerung der HansasträÙe ausdrücklich gutheißt, ist ein größerer Teil von Einwendern mit der im Bebauungsplan festgesetzten Linienführung nicht einverstanden. Der Bau einer Umgehungsstraße zur Entlastung der Wohn- und Anlieferstraßen, insbesondere der Elbinger Straße, wird zwar allgemein für notwendig gehalten, jedoch soll nach dem Willen der Einwender die künftige Trasse weiter nördlich - zwischen der Bundesbahnstrecke und dem Bahndamm - geführt werden. Bei der im Bebauungsplan gewählten Trasse werden selbst bei der vorgesehenen Tieflage für die Anwohner der Johannisburger Straße, der Centrumstraße und des Gutes Goldhamme erhebliche Immissionsbeeinträchtigungen befürchtet. Die Einhaltung der Planungsrichtpegel für ein reines Wohngebiet wird gefordert.

Über die vorstehenden Bedenken hinaus zeigen der Eigentümer und die Bewohner des Hauses Blücherstraße Nr. 65 erhebliche persönliche Konsequenzen bei der Durchführung der Planung auf. Rechtsteilige Auswirkungen für die Bewirtschaftung des Gutes Goldhamme werden vom Eigentümer und von der Landwirtschaftskammer befürchtet.

Planinhalt

Allgemeines

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen, sowohl als GI- als auch als GE-Gebiet. Zur allgemeinen Begründung dieser Festsetzungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 2. und 3. dieser Begründung verwiesen. Die von zahlreichen Bürgern geforderte Verschiebung der vorgesehenen Bauflächen nach Osten, d. h. eine Angliederung an das Industriegelände Carolinenglück, hätte zur Folge, daß in diesen Bereich der regionale Grünzug D erheblich eingeschränkt würde und dieser neue Standort keinen Bezug zum Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid hätte. In gleicher Weise wäre der Gesichtspunkt der Konzentration einer gewerblichen Nutzung entlang einer günstig gelegenen Erschließungsstraße (Hansastraße/verlängerte Hansastraße) verfehlt. Die Nachbarschaft der vorhandenen gewerblichen Flächen (Mausegatt und Nürnberger Bund) läßt ein Festhalten an den bereits in Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Zielsetzungen gerechtfertigt erscheinen. Der Gewerbestandort Borchert Hof ist als günstig anzusehen.

Die benachbarte Wohnbebauung erhält durch eine Gliederung der Baugebiete und Festsetzung von Abschirmungsmaßnahmen (einschließlich einer vom Gewerbeaufsichtsamt Dortmund vorgeschlagenen Änderung des Planentwurfes) einen ausreichenden Schutz vor Immissionen. Die in der Bürgerbe-

teiligung nach § 2 Abs. 2 Bundesbaugesetz als besonders schwerwiegend aufgezeigten verkehrlichen Probleme können durch die im Bebauungsplan vorgesehene Verlängerung der Hansastraße nahezu vollständig entschärft werden. Die vorhandene Situation im Bereich Elbinger Straße wird durch die neue Straße entscheidend verbessert. Eine Betrachtung der Alternativtrassen erfolgt im Abschnitt 5.3.1.

Die Führung der Erschließungsstraße A schafft die Voraussetzung dafür, daß der westliche Teilbereich der Blücherstraße abgebunden werden kann. Es besteht nach Erstellung dieser Erschließungsstraße die Möglichkeit, den Durchgangsverkehr und den Verkehr zur Industrieerschließung über diese Straße zu führen und weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Wohnbereich an der Mdtkestraße und Derfflinger Straße vorzusehen.

Ein weiteres Problem war die Gewichtung der Belange der an der Stauffenbergstraße/Dessauer Straße/Tellweg befindlichen Wohnbebauung. Bei dem Versuch, eine Konfliktlösung durch Ausdehnung des Bebauungsplanes auf diesen Bereich zu erreichen, müßte entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Beseitigung der dortigen Wohnhäuser vorgesehen werden. Diese sind aber erst in der Zeit um 1970 errichtet worden. Eine Beseitigung ist auch während des gesamten Planaufstellungsverfahrens nie ernsthaft gefordert worden. Von einer Ausdehnung des Bebauungsplanes und einer Überplanung dieses Bereiches wurde daher im Hinblick auf die nachteiligen persönlichen Folgen der in diesem Gebiet wohnenden Menschen Abstand genommen. Als Alternative hierzu wird die Schaffung eines Grünzuges mit einem Lärmschutzwall und die Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung angesehen. Mit Hilfe dieser Maßnahmen soll erreicht wer-

den, daß in dem angesprochenen Wohnbereich die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

.2 Baugebiete (Gewerbe- und Industriegebiete)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll das Gebiet als Gewerbe- bzw. Industriegebiet genutzt werden. Der Flächennutzungsplan enthält dabei noch keine Gliederung, diese soll nunmehr im Bebauungsplan erfolgen. Eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen soll zu einer Beschränkung der Emissionen führen.

Die Gliederung erfolgt in zweifacher Hinsicht:

1. Unterscheidung in Gewerbe- und Industriegebiet.
2. Innerhalb dieser Festsetzungen durch Ausschluß bestimmter Betriebe und Anlagen.

Die zur Wohnbebauung im Süden und Westen des Plangebietes gelegenen Flächen werden als Gewerbegebiete ausgewiesen, so daß in diesem Bereich keine erheblich belästigenden Betriebe (Industriebetriebe) zulässig sind. Auch die südlich der verlängerten HansasträÙe, nördlich der vorhandenen Dauerkleingartenanlage und östlich der HansasträÙe gelegene Fläche, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist, wird als Gewerbegebiet festgesetzt, damit hier keine Wohnungen (mit Ausnahme des in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten) zulässig sind. Der Störgrad des Gebietes soll aber den eines Mischgebietes nicht überschreiten. Deshalb sollen dort auch nur solche Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nur der östliche Planbereich, der einen erheblichen Abstand zur nächsten Wohnbebauung aufweist, wird als Industriegebiet festgesetzt. Durch die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO in diesem Bereich wird jedoch auch hier die industrielle Nutzung eingeschränkt. Dies geschieht sowohl wegen der im Westen und Süden vorhandenen

Wohnbebauung, als auch wegen der Nachbarschaft zu dem im Osten gelegenen regionalen Grünzug "D", der eine Naherholungsfunktion erfüllen soll.

Zur Abschirmung der Bebauung im Bereich Tellweg, Stauffenbergstraße und Blücherstraße ist die Anlage eines Lärmschutzwalles (nebst Bepflanzung) vorgesehen. Ein weiterer Lärmschutzwall ist zum Schutz der Dauerkleingartenanlage an der Hansastraße geplant.

Die Abstufung und Gliederung der gewerblichen Flächen erfolgte in Anlehnung an die Abstandsliste des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. SMBl. NW 280). Die dort genannten Abstände sind allerdings nicht in jedem Falle eingehalten. Bei der Beurteilung dieser Frage ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Wohngebiete teilweise durch die vorhandenen Industrieflächen (Mausegatt, Nürnberger Bund, Hansastraße, Bundesbahn bzw. Anschlußbahn) vorbelastet sind. Gegen diese Abstufung bestehen auch seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nach einer Änderung des Bauungsplanentwurfes gemäß § 2a Abs. 7 BBauG keine Bedenken. Außerdem dient der geplante Lärmschutzwall einer Minderung der auf die benachbarten Gdiete einwirkenden Immissionen und rechtfertigt somit ebenfalls die teilweise Unterschreitung der in der Liste genannten Abstände.

Die meisten Anwohner aller in der Nähe liegenden Baugelände haben die Beibehaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gefordert. Diese von den Anwohnern vorgetragenen Belange sind von erheblichem Gewicht.

Diesen Interessen stehen Belange der Wirtschaft gegenüber, die eine möglichst ungeschränkte Nutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen fordern. Bei der Gewichtung dieser Belange ist aber zu berücksichtigen,

daß die vorhandene Wohnbebauung trotz tlw. anderslautender Darstellung im Flächennutzungsplan Bestandsschutz genießt. Da die Bebauung Tellweg/Dessauer Straße/Stauffenbergstraße erst um 1970 errichtet wurde, ist für längere Zeit von einem Nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung auszugehen. Der Gesichtspunkt, trotz der bereits vorhandenen Immissionsbelastungen die Wohnnutzung nicht zusätzlich noch weiter zu beeinträchtigen, verdient hier Vorrang.

Um den Bedenken wenigstens teilweise zu entsprechen, ist der Entwurf nach §. 2 a Abs. 7 EBauG verändert worden, wie es vom Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagen wurde. Eine weitere Reduzierung der gewerblichen oder industriellen Nutzung würde aber einen Verzicht auf hier vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten darstellen. Auch der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb (Borchert Hof) erfordert eine Ausweisung als GI-Gebiet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß im Bochumer Stadtgebiet Industriegebiete mit einem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung nur in geringer Zahl vorhanden sind. Der Bebauungsplan berücksichtigt insoweit die Belange der Wirtschaft, die auf ^{ein} möglichst uneingeschränktem Betriebsablauf ausgerichtet sind. Da davon auszugehen ist, daß bei Beachtung der Festsetzungen durch die später zu erteilenden Bau- oder Betriebsgenehmigungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten hervorgerufen werden, erscheint eine derartige Abwägung auch unter Beachtung der Belange der Anwohner in den umliegenden Baugebieten gerechtfertigt.

Für die Frage der Gebäudehöhe der künftigen Betriebsgebäude gilt eine ähnliche Überlegung. Da die Interessen der Wirtschaft auch hier auf eine Ausnutzung der Grundstücke ohne besondere Beschränkung gerichtet sind, muß das Spannungsverhältnis zwischen Einfamilienreihenhäusern

einerseits und Fabrik- und Lagerhallen andererseits Gegenstand der Abwägung sein. Hierzu ist zunächst festzustellen, daß die vorgesehene Baumassenzahl in den von der Wohnbebauung relativ weit entfernten GI-Gebieten die umliegenden Flächen nur in untergeordneter Weise beeinträchtigt. Dies kann auch für die benachbarten Flächen des Grünzuges D gesagt werden, da sie von den GI-Flächen durch die Eisenbahn getrennt sind und einen merklichen Höhenunterschied (ehemalige Kippe) aufweisen. Die GE-Flächen grenzen mit ihrer bis zu 4-geschossigen Ausweisung aber im Bereich Tellweg, Dessauer Straße und Stauffenbergstraße unmittelbar an die 2-geschossige Wohnbebauung. Da die Gefahr bestehen würde, daß die gewerblichen Bauten bei 4 Geschossen und beliebiger Länge (vgl. Planzeichen 6.) die Wohnbebauung "erdrücken" könnte, soll die Sichtverbindung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten durch den Lärmschutzwall unterbrochen werden. Eine ganz wesentliche Funktion hat in diesem Falle die auf dem Wall angelegte Bepflanzung. Da der bepflanzte Wall in der Zukunft eine fast vollständige optische Trennung dem Spannungsverhältnis zueinander stehenden Baugebiete bewirkt, erscheint die Festsetzung einer 4-geschossigen Bauweise auch unter Beachtung der entgegenstehenden Gesichtspunkte der Anwohner der umliegenden Baugebiete gerechtfertigt.

Die Forderung, ein Drittel der gewerblichen Flächen zu begrünen, steht einer sinnvollen Zusammenfassung der Gewerbebetriebe auf bestimmte Bereiche des Stadtgebietes entgegen. Es ist zwar in den Randbereichen der gewerblich genutzten Flächen eine Grünabschirmung gegenüber den anderen Nutzungen vorgesehen, um den Gesichtspunkten des Umweltschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen. Innerhalb der gewerblichen Flächen verlieren aber grüne Einsprengsel diesen Sinn, sofern sie nicht aus anderen Gründen, z. B. als Pausenzone für Betriebsangehörige, wünschenswert sind. Das eine Grünnutzung inner-

halb der gewerblichen Bauflächen kein vom Gesetzgeber angestrebtes städtebauliches Ziel ist, läßt sich auch aus der Baunutzungsverordnung (§ 17: Grundflächenzahl maximal 0,8 - dagegen in Wohngebieten maximal 0,4) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen entnehmen (§ 10 Abs. 1: Gärtnerei-Anlage der nicht überbauten Flächen nur, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden).

Der wichtigste Gesichtspunkt, der dieser Anregung entgegensteht, ist aber der Flächenbedarf. Würde ein Drittel der Fläche der gewerblichen Nutzung entzogen, so müßten diese Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes bereitgestellt werden. Dies würde aber dem Grundsatz zuwiderlaufen, emissionsträchtige Nutzungen möglichst zu konzentrieren und sie von immissionsempfindlichen Nutzungen zu trennen.

Zur optisch besseren Einbindung der gewerblichen Bauanlagen im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes ist entlang der vorhandenen bzw. geplanten Hansastraße ein Kleinstreifen vorgesehen. In diesem Bereich soll eine Art "Vorgartenfläche" entstehen, die nicht für Lagerzwecke oder Ähnliches benutzt werden darf. Einfahrten sind in diesem Bereich aber ausnahmsweise zulässig, sofern es nicht möglich ist, die Grundstücke von der Planstraße A her zu erschließen.

Den gleichen Sinn soll ein in Ergänzung des Planentwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG vorgesehener Pflanzstreifen von ca. 10 m Breite entlang der Blücherstraße verfolgen. Mit diesem Anpflanzungsgebot soll eine künftige Kleingartenanlage wertlich der Blücherstraße bereits jetzt berücksichtigt werden. Ob dieser Pflanzstreifen eine ausreichende Schutzmaßnahme gegen Emissionen ist, soll aber erst endgültig geprüft werden, wenn die Kleingartenanlage

geplant wird. Gegebenenfalls sind dann auf der westlichen Seite der Blücherstraße weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Wall) anzulegen.

Nach der Gegenüberstellung aller aufgezählten Belange ergibt sich, daß es gerechtfertigt ist, gewerblich und industriell zu nutzenden Flächen den Vorrang gegenüber einer Beibehaltung der heutigen Nutzung bzw. einer Festsetzung von Grünflächen einzuräumen. In diesen Zusammenhang sei noch angemerkt, daß alle im Anregungsverfahren vorgeschlagenen Alternativflächen für Industrieansiedlungen (Gelände Ronbacher Hütte, Bessemerstraße, Herzog- und Meesmannstraße) von der Bauleitplanung ebenfalls als Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorgesehen sind.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Hansastraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Sie nimmt heute bereits den aus den anliegenden Industriegebieten, Geschäfts- und Wohngebieten stammenden Verkehr auf. Von der Hansastraße aus fließt zur Zeit der Verkehr durch die Elbinger Straße zur Wattenscheider Straße und von dort überwiegend zur A 430. Dieser verkehrliche Anschluß an die A 430 und an die im Bau befindliche Westtangente soll verbessert werden. Die Hansastraße soll daher, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, verlängert und an den Knoten A 430/ Westtangente angebunden werden.

Im Bebauungsplan ist eine Zwischenbaustufe dieses Endzustandes vorgesehen, die einen Anschluß der verlängerten Hansastraße über einen Teil der künftigen verlegten Wattenscheider Straße zur bestehenden Wattenscheider Straße ermöglicht. Hierzu sind während der Bürgerbeteiligung die in der Anlage 1 - 3 dargestellten Varianten

vorgeschlagen worden. Der Verwaltungsvorschlag ist mit Variante I, die beiden Vorschläge der Bürgerinitiative sind mit II und III bezeichnet. Eine überschlägliche grobe Kostenermittlung hat ergeben, daß die Kosten für die Variante I mit rd. 9 Mio. DM etwas günstiger liegen als die Varianten II und III mit rd. 12 Mio. DM. Aus Kostengründen allein läßt sich aber ein Vorziehen der Variante I nicht begründen.

Für die Variante I sprechen jedoch noch folgende städtebauliche Gründe. Die Variante III durchquert den regionalen Grünsug "D" u. a. in Ost-West-Richtung, was eine Beeinträchtigung dieses Grünsuges bedeutet. Die verkehrliche Anbindung an den Knoten A 430/Westtangente ist nicht so direkt wie bei den Varianten I und II und somit ungünstiger gegenüber diesen Varianten.

Die Varianten I und II sind beide direkter als die Variante III an den Knoten A 430/Westtangente angebunden, was u. a. eine bessere verkehrliche Anbindung des Industrie- und Gewerbeschwerpunktes Wattenscheid-Ost bedeutet. Durch die Variante II wird zusätzlich der regionale Grünsug "D" östlich der Bahnlinie Bahnhof Gelsenkirchen/Wattenscheid/Bochum beeinträchtigt. Bei einem Vergleich der Varianten I und II wird in bezug auf die Immissionen das Wohngebiet an der Centrumstraße stärker als bei der Variante III tangiert. Vor diesen Immissionen kann das Wohngebiet jedoch durch Tieflage der verlängerten Hansastraße und durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Bei der Variante I werden durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen - es ist ausreichender Raum für einen zu begründenden Lärmschutzwall vorhanden - auch die von der Bundesbahnstrecke ausgehenden Immissionen reduziert. In verkehrlicher Hinsicht bietet die Variante I die übersichtlichste Linienführung und die

kürzeste Fahrverbindung zum übergeordneten Straßennetz. Somit wird der Variante I der Vorrang vor den Varianten II und III eingeräumt.

Um auch im Bereich an der Centrumstraße/Johannisburger Straße die Planungsrichtpegel für allgemeines Wohngebiet einzuhalten, ist auf einer Länge von ca. 400 m die Errichtung einer rd. 2 m hohen Schallschutzwand erforderlich.

Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Gutes Goldhamme läßt sich bei dieser im Prinzip mit der Straßenbauverwaltung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe abgestimmten Lösung des Knotenpunktes mit der A 430 nicht vermeiden. Selbst wenn eine Lösung für die geplante Verlängerung der HansasträÙe angestrebt würde, die nordwestlich der vorhandenen Eisenbahnlinie liegt, bliebe eine Zerschneidung der Flächen des Gutes Goldhamme durch die vorgesehene Umlegung der Wattenscheider Straße bestehen. Für die Schweinemast auf dem Gut Goldhamme ist die Zuordnung ausreichend großer landwirtschaftlicher Flächen in unmittelbarer Hofnähe nicht so zwingend erforderlich, wie es bei einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung der Fall wäre. Durch die Festsetzung eines Wirtschaftsweges entlang der künftigen HansasträÙe ist der Hof weiterhin mit den nördlich der Centrumstraße zwischen Kabeisemannsweg und Goldhammer Bach befindlichen landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Vor der von der HansasträÙe ausgehenden LärmbesinträÙigung wird das Gut Goldhamme durch Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme geschützt (siehe Änderungsplan Nr. 1).

5.3.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung der gewerblichen Baufläche ist der Bau der Planstraße A zwischen der HansasträÙe und der Blücherstraße vorgesehen. Der von Norden kommende Verkehr auf der Blücherstraße soll bereits nördlich der Anschlußbahn mit einem Radius $R = 50$ m in die Planstraße A geführt werden. Damit wäre es möglich, den südlichen Ast der Blücherstraße vollständig abzubinden, so daß der von Norden kommende Verkehr den Bereich der Wohnhäuser an der Blücherstraße/Stauffenbergstraße/Dessauer Straße/Tellweg nicht sehr berührt.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll in erster Linie von der Planstraße A aus erfolgen. Aus diesem Grunde sind entlang der HansasträÙe/verlängerten HansasträÙe Pflanzstreifen vorgesehen, die nur ausnahmsweise für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden dürfen.

5.3.3 Bahnanlagen

Die geplanten Straßenböschungen der verlängerten HansasträÙe berühren in einem Teilbereich ein planfestgestelltes Grundstück der Deutschen Bundesbahn. Die Festsetzung erfolgt im Vorgriff auf eine künftige Einigung mit der Bundesbahn und eine Entlassung aus der Planfeststellung.

Der Anschluß der gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes ist durch das westlich des Bebauungsplangebietes verlaufende Anschlußgleis möglich. Um die Planung der einzelnen Betriebsgrundstücke nicht unnötig zu erschweren, sieht der Bebauungsplan zunächst kein weiteres Anschlußgleis, welches unmittelbar in das Gebiet führen würde, vor. Um das Industriegelände aber künftig durch einen Gleisanschluß zu erschließen, wäre es denkbar, bereits nördlich der Blücherstraße aus dem vorhandenen Anschlußgleis abzuzweigen, die Blücherstraße zu kreuzen und in dem Bereich zwischen dem nördlichen Ende des Lärmschutzwalles

und der geplanten Planstraße A das gewerbliche Gebiet zu erreichen. Ein derartiger Gleisanschluß wird angestrebt, sobald eine Aufteilung der Grundstücke eine verlässliche Voraussage über Lage und Nutzung des Gleisanschlusses ermöglicht.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Deuerkleingartenanlage

Die vorhandene Kleingartenanlage soll erhalten bleiben. Zur Abschirmung gegen die Immissionen des geplanten Gewerbegebietes bzw. der verlegten Mensastraße sind öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) mit Lärmschutzwällen bzw. Anpflanzungen vorgesehen.

5.4.2 Parkanlagen

Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) sollen eine Trennung zwischen den Wohngebieten an der Tellstraße, Dessauer Straße, Stauffenbergstraße, Blücherstraße und Centrumstraße bewirken.

Innerhalb dieser Flächen sind daher zu bepflanzende Lärmschutzwälle vorgesehen. Auch im übrigen sollen die Grünflächen intensiv mit standortgerechten bzw. immergrünen Gehölzen bepflanzt werden. Ferner können innerhalb der Flächen Fuß- oder Radwege verlaufen. Durch diese Flächen und die Anlage der Wälle kann auch eine bessere Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen unter Beachtung der vorerwähnten Wohnbebauung und Kleingartenanlage erreicht werden.

Innerhalb der Festsetzung des westlichen Lärmschutzwalles liegt das Hausgrundstück Blücherstraße 65. Der Notwendigkeit des Walles, eine Abschirmung der Bebauung im Bereich Tellweg, Stauffenbergstraße und Blücherstraße zu übernehmen, stehen die Belange des Eigentümers und der weiteren Bewohner des Gebäudes entgegen. Der

durch den Plan vorgesehene Eingriff in das Eigentum und in die persönlichen Lebensumstände der Bewohner ist als besonders gravierend anzusehen, da ein seit Jahrzehnten angestammter Lebensbereich für fremde Interesse geopfert werden soll. Es erscheint jedoch trotz dieser sehr schwerwiegenden Belange kaum sinnvoll und möglich, ein Wohngebäude an der vorhandenen Stelle beizubehalten. Dieses Gebäude liegt bereits heute isoliert von der übrigen Wohnbebauung jenseits der Anschlußbahn und stellt somit einen Fremdkörper für die geplante gewerbliche Nutzung dar. Ein Erhalt des Gebäudes würde nur bei einem Verschwenken des Walles möglich sein. Eine im Sinne des geordneten Städtebaus zumutbare Lage wäre aber auch damit in keiner Weise erreicht, da die Lage zwischen der Anschlußbahn und der gewerblichen Nutzung nicht zu einer Ordnungsvorstellung paßt.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte wird an der bisherigen Plankonzeption festgehalten. Infolge des danach erforderlichen Erwerbs des Hauses Blücherstraße Nr. 65 ist die Aufstellung eines Sozialplanes erforderlich (siehe Punkt 6.).

Leitungstrassen

Durch das Gebiet des Bbauungsplanes verlaufen zahlreiche Leitungstrassen. Ihre Lage wird durch die Festsetzung von Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Maßnahmen zur Planverwirklichung und Grundsätze für einen Sozialplan

Maßnahmen der Bodenordnung (4. Teil des Bundesbaugesetzes) sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Der größte Teil der gewerblichen Bauflächen befindet sich bereits in städtischer Hand. Sofern ein freihändiger Grunderwerb der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen nicht zustande kommt, soll der Plan die Grundlage für Maßnahmen der Ent-eignung bilden.

Beim Erwerb des Hauses Blücherstraße Nr. 65 ist die Aufstellung eines Sozialplanes erforderlich. Hier soll möglichst ein freihändiger Grunderwerb angestrebt werden. Der Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes mit einem Ersatzwohnhaus ist der Vorrang vor anderen Maßnahmen einzuräumen.

7.

Kosten

Die Kosten für Grunderwerb und Ausbau der öffentlichen Flächen sind überschläglich mit ca. 8 Mio. DM ermittelt worden. Die Finanzierung soll mit Hilfe des Bundes bzw. des Landes erfolgen.