

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

# STADT BOCHUM

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 498 - Hofsteder Straße - Teil IV a für ein Gebiet zwischen der Hofsteder Straße, der Haldenstraße, östlich der Hedwigstraße und südlich der Feldsieper Straße

### 1. Bebauungsplan Nr. 498

#### 1.1 Verlauf des bisherigen Planverfahrens

Der Rat der Stadt Bochum hat am 01.04.76 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 498 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist am 08.06.76 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschuß hat der Rat am 01.04.76 für das Plangebiet eine Veränderungssperre angeordnet. Sie trat am 17.07.76 in Kraft. Am 15.09.76 beschloß der Rat der Stadt Bochum die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hofsteder Straße (ergänzt durch Ratsbeschuß vom 26.01.78). Die nach § 5 StBauFG erforderliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte am 21.11.77 bzw. 13.06.78. Die Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist entsprechend § 2 a Abs. 2 BBauG und §§ 9 und 10 StBauFG mit den Bürgern ab Dezember 1977 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes 498 durchgeführt worden.

Im wesentlichen forderten die Bürger folgendes:

- a) Weniger Blockinnenbebauung.
- b) Mehr Grün in den Blockinnenbereichen.
- c) Keine Verlagerung nichtstörender Betriebe, sondern Arbeitsplatzerhaltung.
- d) Kein Abbruch erhaltenswürdiger Bausubstanz.
- e) Keine Verlängerung und Verbreiterung der Westhoffstraße bis zur Dorstener Straße.
- f) Verringerung des Durchgangsverkehrs im Wohngebiet.

Die Planung ist aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen der Bürger überarbeitet worden.

Zu a) und b)

Gegenüber den ursprünglichen Konzepten ist die Neubebauung etwa um 1/3 verringert worden und gleichzeitig der Grünflächenanteil erhöht worden.

Zu c)

Zur Erhaltung der Arbeitsplätze im Plangebiet sollen neben allgemeinen Wohngebieten (WA) auch Mischgebiete (MI) und besondere Wohngebiet (WB) festgesetzt werden. Die Beseitigung störender Betriebe ist jedoch unumgänglich.

Zu d)

Der Planentwurf ist unter diesem Aspekt nochmals geprüft worden. Der Anregung ist dort gefolgt worden, wo der Erhaltung der Gebäude nicht städtebauliche Zielsetzungen entgegenstehen oder eine Modernisierung mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden kann, der unter 70 % vergleichbarer Neubaukosten liegt.

Zu e)

Der geänderte und noch auszulegende Bebauungsplanentwurf sieht keine Verlängerung der Westhoffstraße vor.

Zu f)

Zur Verringerung des Durchgangsverkehrs sind verkehrsberuhigte Zonen im Planungsgebiet vorgesehen.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 13.06.79 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 498 und die Anordnung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Der Entwurf zu den Teilen III und IV hat in der Zeit von 16.11.79 - 17.12.79 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Teil III und zum nördlichen Teil IV, (im weiteren: Teil IV b), erforderten eine gravierende Überarbeitung und eine erneute Auslegung der Entwürfe. Der südliche Teil des Bereiches IV, (im weiteren: Teil IV a) erwies sich als weniger problematisch, so daß<sup>er</sup> vom übrigen Verfahren abgetrennt worden ist. Anstelle der erneuten Auslegung ist eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden.

**1.2 Verhältnis der Bebauungsplanung zur Landes-, Gebietsentwicklungs-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung**

**1.21 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms vom 19.03.74 dargestellt. Mit 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 Escher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von Gewerbe- und Wohnbebauung durch städtebauliche Sanierung und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie die Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben.

Der Bebauungsplanbereich liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 EW/ha im Durchschnitt), einem Bereich, in dem nach Bedarf vorwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (BauNVO) vorgesehen werden können.

### Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung der Stadt aufzeigt. Dieses Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte künftiger Entwicklungen sein sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 498 liegt im nördlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt, einem Siedlungsschwerpunkt der Stufe A mit ca. 81.500 Einwohnern im Funktionsbereich im Jahre 1985. Aufgrund der Bevölkerungsprognose (Bochum-Planung, Band I) ist von 1976 bis 1985 für diesen Siedlungsschwerpunkt von einer Abnahme der Bevölkerung um ca. 6.800 Einwohner auszugehen, wenn nicht entsprechende Maßnahmen zum Auffangen dieses Trends getroffen bzw. wirksam werden.

Nach den räumlichen Ordnungsvorstellungen sind neue Wohnbauflächen vornehmlich in Siedlungsschwerpunkten auszuweisen. Dementsprechend soll für den Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt zusätzlicher Wohnraum durch Ausweisung neuer Flächen bzw. durch Nutzung vorhandener Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Ziel der Entwicklungsplanung allgemein ist die Verbesserung der baulichen Entwicklung durch intensive und geordnetere Nutzung der vorhandenen Bau- und Freiflächen. Dabei darf die Anhebung des Wohnstandards durch Sanierung und Modernisierung vorhandener erhaltenswerter Bausubstanz jedoch nicht zurückstehen. Das Planungsgebiet liegt im direkten Einzugsbereich (Radius 600 m) der geplanten Stadtbahnstrecke Bochum-Herne. In Höhe der Westhoffstraße/Herner Straße/Nordring und der Feldsieper Straße/Herner Straße sind Haltepunkte vorgesehen. Ein Taktverkehr zwischen Bochum-Hbf. (zukünftig bis Witten) und Herne über Bochum-Hbf. ist be-

reits im Vorgriff auf den S-Bahn-Betrieb aufgenommen worden. Die Strecke tangiert das Plangebiet im Westen. Der Haltepunkt Bochum-Hamme befindet sich an der Dorstener Straße, südlich der Feldsieper Straße.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das Geschäftszentrum Bochum-Innenstadt, so daß günstige Voraussetzungen für innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnungsbau gegeben sind. Daher werden Flächen für zusätzlich ca. 280 Wohnungen angeboten. Nach der Bevölkerungszielprognose wird die Einwohnerzahl in diesem Plangebiet von ca. 2.480 Einwohnern (1976) auf ca. 2.850 (1985) trotz des gesamtstädtisch negativen Trends, der generell auch für die Innenstadt gilt, ansteigen.

Im Flächennutzungsplan von 1980 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche mit einigen Gemeinbedarfs- und Grünflächen dargestellt.

### 1.3 Einzelne Gesichtspunkte der Gesamtplanung

#### 1.3.1 Baugebiete

Da das vorhandene System der Blockrandbebauung erhalten wird, beschränkt sich der Neubau auf freiwerdende Blockinnenzonen und die Schließung von Baulücken bzw. die Erstellung von einigen Ersatzbauten. Durch den Abbruch von großflächigen Gewerbegebäuden in den Blockinnenbereichen und bei nur teilweiser Verwendung der Flächen für Neubebauung wird die Gesamtausnutzung (Grundflächenzahl) des Blockes wesentlich verringert. Es entstehen zusätzliche Freiräume und eine attraktivere Wohnlage. Die Ausweisung der einzelnen Baugebiete ist entsprechend der zukünftigen Zweckbestimmung gewählt worden.

#### 1.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Wohnbauflächen werden z. T. als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um im Planungsgebiet ein citynahes Wohnen zu ermöglichen und auch Einrichtungen zur Hebung der Infrastruktur (z. B. Läden

Kommunikationszentrum, Altenwohnungen mit zentraler Versorgung, ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe) ansiedeln bzw. am derzeitigen Standort erhalten zu können.

#### 1.312 Besondere Wohngebiete

Verschiedene Bereiche, die längerfristig zum Wohnen entwickelt werden sollen, heute aber u. a. noch gewerbliche Betriebe beherbergen, sollen als besondere Wohngebiete ausgewiesen werden.

#### 1.313 Mischgebiete

Immissionsbelastete Gebiete (z. B. durch Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecken oder sonstige Gewerbebetriebe) sind als Mischgebiete ausgewiesen worden und auch heute überwiegend schon aufgrund der vorhandenen Nutzungen als solche einzustufen.

#### 1.32 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.321 Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ)

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl können überwiegend eingehalten werden.

Der Grundstücksfläche dürfen laut textlicher Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes außerhalb des Baugrundstücks festgesetzte Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden, ebenso ist die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

In einigen Fällen sind Grundstücksveränderungen (Vergrößerungen) notwendig. Vereinzelt ist trotzdem eine Erhöhung der GRZ und GFZ aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Grundstückszuschnitts (z. B. bei Eckgrundstücken) erforderlich.

Eine Erhöhung oder Überschreitung der GRZ oder GFZ im Einzelfall (z. B. bei ungünstigem Grundstückszuschnitt) ist auch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere wegen der

- Nähe des Stadtbahnhaltepunktes
- Citynähe
- Schaffung von Grün- und Freiflächen als Ausgleich
- Schaffung verkehrsberuhigter Zonen

in der Regel gerechtfertigt.

### 1.3.22 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der vorhandenen Bausubstanz, jedoch wird aufgrund der niedrigeren Geschöshöhen bei Neubauten ein zusätzliches Geschöß zur Schließung von Baulücken zugelassen.

### 1.3.3 Grünflächen

Im Planungsgebiet herrscht ein beträchtlicher Mangel an nachbarschaftsbezogenen Grünflächen und Spielplätzen, so daß die Erfordernisse im Runderlaß vom Innenminister (31.07.74, Bauleitplanung - Hinweise für die Planung von Spielflächen) <sup>1)</sup> nicht erfüllt werden.

Die Schaffung dringend erforderlicher wohnungsnaher Grünflächen und eines verbindenden Wegenetzes, welches alle wesentlichen Ziele im gesamten Stadtviertel möglichst bequem und gefahrlos erreichen läßt, ist ein Ziel des Neuordnungskonzeptes. Ein öffentlicher zentraler Grünzug, der vom gesamten umgebenden Plangebiet genutzt werden kann, ist zwischen Bahnhof-Präsident im Süden und der <sup>Schmechtingstr.</sup> Feldsieper Straße im Norden geplant. Ein Fußwegesystem soll über die Stadtbahnhaltestelle Schmechtingstraße eine weitgehend kreuzungsfreie Verbindung zum Grünzug Schmechtingswiese schaffen. Die geplante Grünfläche, überwiegend zu Spielzwecken vorgesehen, beträgt ca. 26.500 qm. Davon sind zur Zeit vorhanden ca. 4.000 qm, neu geplant <sup>ca.</sup> 22.500 qm. Bei dieser

1) RdErl. d. Innenministers vom 31.07.74 - V C - 901.11  
SMBL. NW 2311

Berechnung ist die nahegelegene Schmechtingswiese (Spielbereich A) nicht berücksichtigt worden. Darüber hinaus werden die geplanten verkehrsberuhigten Zonen die Spielmöglichkeiten erhöhen.

Nach den Richtlinien des Innenministers vom 31.07.74 wären für alle Erholungszwecke der Bewohner im Sanierungsgebiet Hofsteder Straße nur ca. 10 - 13.000 qm (Spielbereiche A, B, C zusammen) erforderlich.

#### 1.34 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die schulische Versorgung der Bevölkerung ist außerhalb des Plangebietes gesichert. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist innerhalb des Gebietes gedeckt.

Die wesentlichen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, z.T. <sup>geplant,</sup> sind über den zentralen Fußgänger- und Grünbereich vom gesamten Gebiet aus günstig zu erreichen. Es handelt sich um ein familienpädagogisches Zentrum, ein Jugendfreizeithaus und eine sozio-kulturelle Stätte.

Der Hochbunker an der Ecke Haldenstraße/Zechenstraße ist als Schutzraum zu erhalten. Er soll verstärkt eingegrünt und farblich gestaltet werden.

#### .35 Verkehr

##### 1.351 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet Hofsteder Straße ist durch die Herner Straße (B 51) und die Dorstener Straße (B 226) mit der Innenstadt (Gleisdreieck) verbunden. Diese beiden Bundesstraßen sind gleichzeitig Ausfallstraßen zum nördlichen Ruhrgebiet und Zubringer der ca. 400 m entfernten A 430 (Ruhrschnellweg). Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Planungsgebiet. Neben der Buslinie in der Feldsieper Straße sind besonders die

Straßenbahnlinien in der Herner Straße und der Dorstener Straße von Bedeutung. Die Haltestellen sind vom Bebauungsplangebiet fast ausnahmslos in ca. 5 - 10 Minuten zu erreichen (250 - 500 m Fußweg).

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 498 werden die Straßenbahnhaltestellen an der Herner Straße mit den geplanten Stadtbahnhaltestellen zusammenfallen. Die Erreichbarkeit des Bochumer Stadtzentrums ist und bleibt damit für die Bewohner des Plangebietes in einem günstigen Zeit-Wege-Aufwand. Die für die neue Bebauung erforderlichen Versorgungsanlagen sind innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen ausreichend vorhanden und werden zum Teil in den nächsten Jahren erneuert.

#### 1.352 Innere Erschließung

Verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes sollen ebenso eine Entlastung herbeiführen, wie Maßnahmen der Verkehrsberuhigung im Gebiet. Sie sollen den Durchgangsverkehr fernhalten und dem Fußgänger Vorrang gegenüber dem Fahrverkehr einräumen.

Ein Übersichtsplan über das geplante Verkehrskonzept ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

#### 1.353 Ruhender Verkehr

Der Wohnbevölkerung des Plangebietes Hofsteder Straße stehen heute nur bedingt Garagen und Stellplätze zur Verfügung. Daher wird vorwiegend im öffentlichen Straßenraum geparkt, insbesondere fehlen Stellplätze für Kunden des Einzelhandels. Die Behinderungen durch Lade- und Lieferverkehr und das Parkplatzdefizit machen sich vor allem in der Herner Straße und der Dorstener Straße bemerkbar. Im

Hinblick auf die Neuordnung des Sanierungsgebietes "Hofsteder Straße" besteht ein Bedarf von ca. 1.000 privaten Stellplätzen. Diese werden im Bebauungsplan als Tiefgaragen, Sammelgaragen und Einstellplätze ausgewiesen. Den Überlegungen wurde ein Verhältnis Stellplatz/Wohneinheit von 1 : 1 bei Neubaumaßnahmen und 1 : 2 bei Altbauten zugrundegelegt. Zur Erhaltung von Freiflächen auf den Baugrundstücken vgl. 1.321 (s. S. 32 f).

In den öffentlichen Verkehrsflächen werden Stellplätze in Form von Längsparkstreifen angelegt bzw. Parkplätze in den verkehrsberuhigten Zonen.

### 1.36 Immissionen, Ausschluß von Heizstoffen

Unter Verwendung des bestehenden Straßennetzes wird durch verkehrsberuhigte Zonen der Durchgangsverkehr aus dem Bebauungsplangebiet ferngehalten. Um das Plangebiet u. a. von den starken Verkehrsimmissionen, die von der Herner Straße ausgehen, abzuschirmen, ist im Bebauungsplan weitestgehend eine geschlossene Randbebauung an der B 51 vorgesehen.

Im Zuge der Modernisierung und Sanierung wird der Wohnwert des Plangebietes erheblich gesteigert (Verbesserung der Bausubstanz und Infrastruktur, Entkernung, Schaffung von Freiflächen, verkehrsberuhigte Zonen.) Aufgrund der innerstädtischen Lage und der damit relativ hohen Umweltbelastung sollten im Rahmen der Sanierung die Umweltverhältnisse generell verbessert werden. Zu diesen Verbesserungen zählt auch der Ausschluß von Heizstoffen, die die Luft erheblich verunreinigen. Im Rahmen der Verbesserung der Infrastruktur werden umweltfreundliche Energien, wie Gas und Strom, als Ersatzenergien angeboten.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erhält § 2 der textlichen Festsetzungen - Ausschluß von Heizstoffen - folgende Ausnahmeregelung:

Dieses Verbot gilt ausnahmsweise nicht, wenn im Rahmen der Sanierung der sonstige Modernisierungsaufwand nur gering ist. Die textl. Festsetzung ist im Änderungsplan 1 geändert. Der Änderungsplan 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### 1.37 Abzubrechende Gebäude

Die zu beseitigenden Gebäude (Betriebsgebäude, Wohngebäude, Garagen und Anbauten) sind gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Ein Abbruch kann erforderlich werden durch

- Verlagerung von Betrieben infolge von Immissionen, z. B. Eisen AG Lothringen,
- schlechte Bausubstanz (die Kosten einer Instandsetzung und Modernisierung übersteigen 70 % der geschätzten Neubaukosten),
- städtebauliche und stadtgestalterische Überlegungen (das Gebäude wirkt z. B. störend und ist in das Stadtbild nicht harmonisch einzugliedern).

### 1.4 Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf den Wohnungsbestand

Wesentliches Sanierungsziel ist die Erhaltung und Modernisierung erhaltenswürdiger Wohnbausubstanz. Im Rahmen einer Baubestandsaufnahme und -analyse wurden die Wohngebäude ermittelt, für deren Erhaltung und Modernisierung Kosten von mehr als 70 % vergleichbarer Neubaukosten entstehen können. Bei Gebäuden, für die das Überschreiten dieses Schwellenwertes erwartet wird, ist im Bebauungsplanentwurf der Abbruch vorgesehen worden. Bei der weiteren Sanierungsplanung und -durchführung wird jedoch in jedem dieser Fälle nochmals eine genaue Kostenermittlung stattfinden, bevor eine Abbruchentscheidung tatsächlich fällt (Abbruch wegen schlechter Bausubstanz). Der Abbruch von Wohngebäuden wurde im Bebauungsplanentwurf auch dann vorgesehen, wenn dies Voraussetzung für die beabsichtigte Neugestaltung des Gebietsteils ist (Abbruch aus planerischen Gründen).

Von den etwa 1.230 Wohneinheiten, die sich im Sanierungsgebiet Bochum "Hofsteder Straße" befinden (Stand: Frühjahr 1979) sollten nach den ersten Planungen beseitigt werden:

- wegen schlechter Bausubstanz	ca. 110 WE
- aus planerischen Gründen	ca. 85 WE
- sowohl aus planerischen Gründen als auch wegen schlechter Bau- substanz	ca. 75 WE
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 270 WE</b>

Im Rahmen der Neubebauung sind im gesamten Sanierungsgebiet neue Wohneinheiten wie folgt geplant:

- auf freiverdenden Betriebsflächen	ca. 185 WE
- Altenwohnungen im Bereich Hofsteder Straße/Haldenstraße	ca. 30 WE
- Baulückenschließen und Bebauung <u>freiverdender Flächen nach Abbruch</u>	ca. 340 WE
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 555 WE</b>

Die Überarbeitung der Entwürfe zu einigen Teilbereichen bedingt eine Fortschreibung der vorangegangenen Zahlen. Sie soll zu jedem einzelnen Teilbereich erfolgen. Das Verhältnis verschiebt sich meist zugunsten des Erhalts von Bausubstanz.

#### 1.5 Durchführung der Sanierung und deren Auswirkungen für die Betroffenen

Die Durchführung der Erneuerung im Sanierungsgebiet "Hofsteder Straße" soll weitgehend durch Eigeninitiative und durch freiwillige Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen. Auf gesetzliche Möglichkeiten und Gebote (Abbruchgebot, Baugebot, Modernisierungsgebot und anderes mehr) soll erst zurückgegriffen werden, wenn freiwillige Vereinbarungen nicht zum Sanierungsziel führen und die entsprechenden Maßnahmen von hohem öffentlichen Interesse sind.

Zur Fortschreibung des Sozialplanes fanden gemäß § 9 StBauFG im Mai/Juni 1979 Einzel- bzw. Gruppengespräche mit den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sowie Mietern und Pächtern über die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes und die

Möglichkeit ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung statt. Parallel dazu wurden die Planungsvorstellungen auf Bürgerversammlungen und bei Sanierungsbeiratsitzungen dargestellt und ausführlich erörtert.

## 1.6 Vorgehen zur Vermeidung sozialer Härten

### 1.61 Beschaffung von Ersatzwohnungen

Da aufgrund der zum Teil langen Wohndauer eine starke soziale Bindung der Bewohner zu ihrem Wohngebiet existiert, ist ein Ziel der Sanierung, jedem Betroffenen eine seinen Vorstellungen entsprechende Ersatzwohnung möglichst im Sanierungsgebiet zur Verfügung zu stellen.

Für die älteren Bewohner des Gebietes werden im Bereich Hofsteder Straße/Haldenstraße ca. 30 Altenwohnungen geschaffen, um ein dringendes Bedürfnis befriedigen zu können. Die Stadt Bochum hat über das Sozialamt das Belegungsrecht der Wohnungen. Sie wird diese Wohnungen in erster Linie Seniorbürgern des Sanierungsgebietes zu finanziell tragbaren Mieten zur Verfügung stellen. Weiterhin wird angestrebt, bei der Wiederbelegung von Altenwohnungen, die für umfassende Modernisierung freigezogen werden müssen, die Seniorbürger bevorzugt zu berücksichtigen.

Neben Neubauvorhaben, die speziell der Problemgruppe der älteren Menschen zugute kommen, werden u. a. durch Baulückenschließung neue Wohneinheiten geschaffen. Die Bedürfnisse der von der Sanierung betroffenen Bewohner hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Miethöhe (sozialer Wohnungsbau) sollen dabei berücksichtigt werden.

Die Mieter der neuen Wohnungen werden in diesem Zusammenhang u. a. unterstützt bei der Beantragung von Wohngeld und Wohnberechtigungsscheinen gemäß § 5 Wohnungsbindungsgesetz.

#### 1.62 Beschaffung von Ersatzobjekten

Die oben erwähnte Beratung und Hilfestellung erhalten auch Eigentümer, deren Gebäude aufgrund des Bebauungsplanentwurfes zum Abbruch vorgesehen sind. Die LEG wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Bochum den Eigentümern Ersatzobjekte, bebaute oder unbebaute Grundstücke, anbieten. Sie sollen bei der Veräußerung bebaubarer Grundstücke im Sanierungsgebiet vorrangig berücksichtigt werden. Die Eigentümer werden auch bei der für den Erwerb der Ersatzobjekte notwendigen Finanzierung sowie bei evtl. erforderlichen Umbauten baulich-technisch von seiten der Stadt und der LEG beraten.

#### 1.63 Beratung und Modernisierung

Die Beratung der Eigentümer, deren Gebäude gemäß Bebauungsplanentwurf modernisiert werden, umfaßt einerseits die Hilfestellung bei der Beschaffung der notwendigen Finanzierungsmittel und der Ausschöpfung der Förderungsmöglichkeiten, zum anderen erfolgt eine baulich-technische Beratung und die Bauleitung durch die LEG. Die Kosten der Modernisierung, die nicht durch Eigenleistungen, Eigenmittel und/oder Mietmehrbeträge gedeckt werden können, werden gemäß § 43 StBauFG von der Gemeinde erstattet, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt.

Vor Aufnahme der Modernisierungsarbeiten werden die betroffenen Bewohner über Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen auf die Miethöhe informiert. Auch in diesem Zusammenhang werden die Möglichkeiten etwaiger Eigenleistungen des Mieters zur Verminderung der Wohnbelastung und Inanspruchnahme von Wohngeld aufgezeigt.

#### 1.64 Sanierungsbedingter Wohnungswechsel

Muß ein sanierungsbedingter Umzug erfolgen, so wird sich die LEG an die davon betroffenen Bewohner wenden, um mit ihnen Fragen des Ersatzwohnraumes und der Umzugskostenentschädigung zu regeln. Die Richtlinien für Entschädigungen für Umzugsbetroffene im Sanierungsgebiet stehen unter

anderem eine weitgehende Erstattung der Transportkosten bei Umzügen innerhalb Bochums oder in die Nachbarstädte vor. Umzugsbedingte Folgekosten, wie zum Beispiel für Einrichtungsgegenstände als feste Bestandteile der Wohnung oder Gardinen, sollen auf der Basis von Pauschalbeträgen entschädigt werden. Im Falle besonderer Härten können darüber hinausgehende Regelungen getroffen werden.

#### 1.65 Betriebsverlagerungen

Zu den Durchführungsmaßnahmen gehören auch Betriebsverlagerungen. Den Gewerbetreibenden, deren Betriebe laut Bebauungsplan verlagert werden müssen, wird die LEG bemüht sein, in Zusammenarbeit mit der Stadt geeignete Ersatzgelände zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Verlagerung und evtl. in Frage kommende Entschädigungen sollen von unabhängigen Sachverständigen ermittelt und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erstattet werden. Die Kosten für die o. g. Gutachten werden aus dem Treuhandkonto geleistet.

#### 1.66 Allgemeine Beratung und Unterstützung

Neben der dargestellten speziellen Beratung und Hilfeleistung erfolgt für alle Bewohner des Gebietes eine allgemeine Beratung.

Dabei kommt der eingerichteten Beratungsstelle an der Haldenstraße eine erhebliche Bedeutung zu. Durch die ständige Besetzung ist gewährleistet, daß betroffenen Bewohnern ohne größere Verzögerungen geholfen werden kann. Die allgemeine Information der Bewohner wird ergänzt durch Informationsbroschüren und Versammlungen des Sanierungsbeirates.

#### 1.7 Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Rahmen des Sanierungsverfahrens Hofsteder Straße erfolgen. Die Landesentwicklungsgesellschaft ist als Treuhänder der Stadt Bochum mit der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen beauftragt worden. Bei der Bodenordnung soll sie zunächst frei-

willige Regelungen anstreben. Falls dies scheitert, ist die Umlegung einzuleiten.

Für die Betroffenen ist nach § 8 Abs. 2 StBauFG ein Sozialplan aufzustellen, der auf den Grundsätzen aufbaut, die vom Rat der Stadt Bochum anlässlich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 StBauFG am 15.09.76 beschlossen worden sind.

### 1.8 Kosten des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des für die Offenlegung vorgesehenen Planentwurfes erfolgte eine Fortschreibung der Gesamtkosten und der erforderlichen Finanzierung.

Dabei ergibt sich folgendes Bild:

1. Grunderwerb	ca.	7.000.000,--	DM
2. Gebäudeentschädigung	ca.	19.500.000,--	DM
3. Nebenkosten (Notarkosten)	ca.	170.000,--	DM
4. Umzugskosten	ca.	800.000,--	DM
5. Verlagerung von Betrieben	ca.	3.700.000,--	DM
6. Freiräumung/Herrichtung (Abbruch)	ca.	1.760.000,--	DM
7. Zwischenunterkünfte	ca.	480.000,--	DM
8. Modernisierungen	ca.	6.970.000,--	DM
9. Erschließungsmaßnahmen	ca.	11.370.000,--	DM
10. Herstellung von Grünanlagen	ca.	900.000,--	DM
11. Sonstige Leistungen (Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten)	ca.	500.000,--	DM
12. Trägergebühr	ca.	3.500.000,--	DM
13. Zwischenfinanzierung	ca.	<u>500.000,--</u>	DM

57.150.000,-- DM

Den Gesamtkosten in Höhe von stehen gegenüber, Erlöse aus Grundstücksverkäufen im Zuge der Re-/Privatisierung sowie Erlöse aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von

57.150.000,-- DM

6.600.000,-- DM

Somit verbleiben als unrentierliche Kosten	50.550.000,-- DM *****
Hiervon beträgt der städtische Anteil (25 %)	12.650.000,-- DM
Die Höhe der Landeszuwendungen (41,67 %) beläuft sich auf	21.100.000,-- DM
Die Höhe der Bundeszuwendungen (33,33 %) beläuft sich auf	16.800.000,-- DM -----
	50.550.000,-- DM *****

Zur Verteilung der anfallenden Kosten auf den Durchführungszeitraum sind Aussagen erst dann möglich, wenn der Zeit- und Maßnahmeplan sowie das Modernisierungskonzept aufgestellt sind.

1.9 Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 498 sollen alle innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauungspläne ersetzt werden.

2. Bebauungsplan Nr. 498 - Teilbereich IV a -

2.1 Abgrenzung des Plangebietes und Allgemeines

Der Teilbereich IV ist entlang der Flurstücke 761 und 778 in einen nördlichen Teil IV b und einen südlichen Teil IV c geteilt worden.

Aufgrund der geringen Änderungen ist der Teilbereich IV a vom übrigen Verfahren abgetrennt worden, um diesen Teil zur Rechtskraft zu bringen. Ein förmliches Änderungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz war nicht erforderlich, da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten. Gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG ist eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen durchgeführt worden.

## **2.2 Zur Planung**

### **2.21 Allgemeines**

Nach der Auslegung sind u. a. folgende Änderungen vorgenommen worden:

Die Gebäude Wegescheid 10 und 12 bleiben erhalten. 1) Die Baugrenze ist den Häusern angepaßt worden. Entsprechend mußte das Geh-Fahr- und Leitungsrecht südlich des Gebäudes Wegescheid 10 geringfügig verschoben werden. 2) Die Änderungen sind in den Änderungsplänen 1 u.2 eingetragen.

### **2.22 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.221 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind große Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz aus Gründen der Beseitigung von störenden Betrieben, des schlechten baulichen Zustandes einiger Gebäude sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Entkernung der Innenbereiche erforderlich.

Auf dem Eckgrundstück Haldenstraße/Hofsteder Straße sollen in zentraler Lage Altenwohnungen errichtet werden.

Der gesamte Planbereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dagegen ist keine Änderung nach der Auslegung erfolgt.

#### **2.222 Maß der baulichen Nutzung**

Die Neubebauung soll sich im wesentlichen höhenmäßig der vorhandenen Bebauung anpassen. Dabei muß beachtet werden, daß die Altbauten meist eine größere Geschosshöhe als Neubauten aufweisen. So ist im Bereich Haldenstr./Hofsteder Straße die Geschoszahl III gewählt worden, um die vorhandene teilweise II-geschossige Bebauung besser mit der Neubebauung verbinden zu können.

---

1) mit Ausnahme des gewerblich genutzten Anbaus von Haus Nr. 10.

Im Baublock westlich Wegescheid, südlich der Feldsieperstraße ist eine Mindestgrenze von III und eine Höchstgrenze von IV Geschossen vorgesehen.

Die Eckbebauung westlich Wegescheid, nördlich Haldenstraße soll zwingend drei Geschosse betragen, der vorhandene Gestaltungsmangel beseitigt werden. Langfristig soll durch diese Maßnahme eine geschlossene Bebauung vom Wegescheid zur Haldenstraße erreicht werden.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte sollen generell eingehalten werden (vgl. 1.321, S. 32 f).

#### 2.23 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht geändert worden.

Die Hofsteder Straße soll jedoch nicht, wie ursprünglich vorgesehen, die Funktion einer Durchgangsstraße übernehmen, sondern als Wohnsammelstraße den Verkehr der Wohnstraßen aufnehmen. Im Bereich der geplanten Altenwohnungen werden die Hofsteder Straße und die Haldenstraße verkehrsberuhigt gestaltet, die Straße Wegescheid auf der gesamten Länge.

#### 2.24 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in der Gemeinschaftsgarage auf dem Grundstück Haldenstraße 58 untergebracht werden. Die Gemeinschaftsgarage sollte aus Gründen einer optisch besseren Einbindung in den Hofbereich abgesenkt errichtet und gärtnerisch gestaltet werden. Außerdem sind Längsparkstreifen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

#### 2.25 Zu beseitigende Gebäude

Es sind die nachfolgend aufgeführten Wohngebäude gemäß § 10 StBauFG gekennzeichnet worden:

Hofsteder Straße 63

Haldenstraße 44

Wegescheid 2

Wegescheid 16

aus bautechnischen und planerischen Gründen.

Hofsteder Straße 69

Haldenstraße 52

Haldenstraße 56

Haldenstraße 58

aus planerischen Gründen.

2.26 Gesamtkosten für den Teilbereich IV a

1. Grunderwerbskosten	2.500.000,-- DM
2. Abbruchkosten	120.000,-- DM
3. Modernisierungskosten	500.000,-- DM
4. Verlagerungskosten	50.000,-- DM
5. Umzugskostenentschädigung	65.000,-- DM
6. Erschließungskosten	1.695.000,-- DM
Insgesamt	<u>4.930.000,-- DM</u> *****