

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 490 - Universitätsstraße - Flaschenhals - für ein Gebiet zwischen der Oskar-Hoffmann-Straße, Universitätsstraße, Friederikastraße und Knüwerweg

1. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich des Bochumer Hauptbahnhofes, grenzt also an den engeren Bochumer Innenstadtbereich (Gleisdreieck) an. Nach Osten hin wird es durch die Universitätsstraße, die Verbindung zwischen Bo-Querenburg (Universität) und Innenstadt, begrenzt. Im Norden tangiert die Oskar-Hoffmann-Straße als Teil des Bochumer Zwischenringes das Plangebiet. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Friederikastraße und die westliche Grenze der Knüwerweg. Die gegenwärtig vorhandene Nutzungsstruktur im Gebiet hat sich im wesentlichen bereits um die Jahrhundertwende herausgebildet:

Geschlossene Blockrandbebauung mit Mischnutzung bei hohem Wohnnutzungsanteil. längs der Universitätsstraße inzwischen weitgehend abgebrochen -, die eine großflächige gewerbliche Nutzung (produzierendes Gewerbe und Handwerk) im Blockinnenbereich umschließt.

2. Grundzüge der Planung

2.1 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Bereits 1974 wurden Untersuchungen eingeleitet, die die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes klären sollten. Diese vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz zeigten erhebliche städtebauliche Mißstände aufgrund der engen Verflechtung zwischen Wohnen und produzierendem Gewerbe auf. Darüber hinaus wird die bisherige Nutzung insbesondere durch die großflächigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe, der zentralen Lage im Stadtgebiet in funktionaler Hinsicht nicht gerecht. Das Plangebiet wurde daher am 15. Dezember 1977 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (§ 5 Städtebauförderungsgesetz). Ge-

plant ist eine weitreichende Umstrukturierung der vorhandenen Nutzung. An die Stelle der teilweise störenden Produktionsbetriebe sollen private und öffentliche Verwaltungen und zusätzliche innenstadtnahe Wohnbebauung treten. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stadtbahnstrecke Herne - Bochum - Querenburg - Witten soll auch die Universitätsstraße in diesem Bereich ausgebaut und damit eine Verbesserung der Verkehrsbeziehungen zwischen Innenstadt und Universität erreicht werden.

2.2 Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

- | | |
|--|---|
| 8. Juli 1974 | Ratsbeschuß zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 StBauFG |
| 13. Mai 1975 | Bürgerversammlung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen |
| 10. Juli 1975 | Ratsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 490 (ohne Universitätsstraße) |
| 01. April 1976 | <u>Erneuter Ratsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 490</u> sowie Beschluß über eine Veränderungssperre gem. § 14 BBauG; am 10. Juli 1976 öffentlich bekanntgemacht |
| 24. März 1977 | Ratsbeschuß zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr |
| 10. Juli 1977 | Ratsbeschuß zur <u>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228</u> (Verkehrsfläche der Universitätsstraße) |
| 22. November
bis
20. Dezember 1977 | Bürgerbeteiligung gem. § 9 StBauFG und § 2 a Abs. 2 BBauG mit Bürgerversammlung am 06. Dezember 1977.
Dabei Erörterung der Vorentwürfe zu den Bebauungsplänen Nr. 490 und Nr. 228. |

15. Dezember 1977 Ratsbeschuß zur förmlichen Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet gem. § 5 StBauFG, dabei Beschluß über Grundsätze zum Sozialplan, am 22. Juli 1978 rechtskräftig
18. April bis 18. Mai 1980 Förmliche Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG
04. Juni 1981 Beschluß des Rates zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 2 a Abs. 6 BBauG. Der Bereich des Bebauungsplanes wurde um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 erweitert. Das besondere Verfahren für diesen Bebauungsplan ist damit überflüssig.
22. Juni bis 22. Juli 1981 Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan. Während dieser Zeit sind 15 Bedenken und Anregungen eingegangen.
14. August 1981 Beschluß des Rates über die vorgebrachte Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschuß.

2.3. Verhältnis des Bebauungsplanes zu übergeordneten Planungen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm und Oberzentrum mit 0,5 - 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich dargestellt. Bochum liegt im Ballungskern im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung Duisburg - Dortmund und Münster-Bochum.
 Im Rahmen dieser landesplanerischen Einstufung trägt der Bebauungsplan den Zielen der Landesplanung insbesondere durch die Stärkung der oberzentralen Funktionen Bochums (geplanter Neubau des Arbeitsamtes, Bauabsichten mehrerer größerer Dienstleistungsunternehmen im Plangebiet) Rech-

nung. Der Bebauungsplan folgt dem Prinzip der siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung durch die Verdichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten in diesen innenstadtnahen Gebiet und dient vordringlich auch der Beseitigung vorhandener Störungen von Gewerbe und Wohnen in diesem Bereich.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 der ehemaligen Landesplanungsgemeinschaft des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ist in diesem Gebiet Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (durchschnittlich 100 Einwohner/ha) vorgesehen. Die Gebietskategorie "Wohnsiedlungsbereich" erlaubt nach Bedarf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bzw. Baugebieten im Sinne der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Die Stadtverordnetenversammlung der ehemaligen Stadt Bochum hat bereits durch Beschluß vom 06. September 1973 zum Bebauungsplan Nr. 159 - Friederikagelände - festgestellt, daß sich dieser Bereich an der Universitätsstraße in besonderem Maße für die Unterbringung regional bedeutsamer Einrichtungen des tertiären Sektors eigne. Diese grundsätzlich planerische Zielvorstellung wird mit diesem Bebauungsplan weiter verfolgt.

2.4 Berücksichtigung der Bochum-Planung und Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das räumliche Ordnungskonzept der Stadt Bochum zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet auf und weist 13 Siedlungsschwerpunkte 4 verschiedener Größenordnungen aus. Nach den räumlichen Ordnungsvorstellungen sind zusätzliche Wohnbauflächen vornehmlich in diesen Siedlungsschwerpunkten auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 490 liegt im südlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt, einem Siedlungsschwerpunkt der Stufe A. Die jüngste Bevölkerungszielprognose der Stadt Bochum geht für diesen Siedlungsschwerpunkt von einer Abnahme der Bevölkerungszahl um ca. 7 000 Einwohner auf ca. 78 300 Einwohner bis zum Jahre 1995 aus. Um einen stärkeren Bevölkerungsverlust entgegen zu wirken, wird hierbei vorausgesetzt,

daß im Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt zusätzlicher Wohnraum durch Wohnungsneubau geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 490, der den Neubau von ca. 190 Wohnungen vorsieht, trägt wesentlich zur Realisierung dieser Zielsetzung bei.

Die Lage des Gebietes an der Universitätsstraße, die der Entwicklung von Betrieben des tertiären Sektors mit Büro- und Dienstleistungsbetrieben dienen soll, bedingt weiterhin die Festsetzung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

Dabei erfordert die zentrale Lage des Plangebietes im 1 000 m-Einzugsbereich des Verknüpfungspunktes zwischen S-Bahn und Stadtbahn am Hauptbahnhof und der Stadtbahnhaltepunkt Oskar-Hoffmann-Str. eine relativ hohe Verdichtung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Der seit dem 31.01.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan symbolhaft also nicht als Fläche, einen "Spielplatz" und einen "Schutzraum" dar. Schließlich liegt das gesamte Plangebiet innerhalb einer als Sanierungsgebiet kenntlich gemachten Fläche. Der Bebauungsplan Nr. 490 bewegt sich mit seinen Festsetzungen im Rahmen dieser Vorgaben und konkretisiert sie in dem erforderlichen Maß.

2.5 Grundsätzliche Einwendungen

Im Anregungsverfahren wurde vorgetragen, daß eine weitere Nutzung der inzwischen freigezogenen Hallen möglich sei. Insbesondere wurde angeregt, die Hallen für ein nicht kommerzielles, stadtteilbezogenes oder zentrales Kommunikations-, Kultur- bzw. Freizeitzentrum zu nutzen.

Diese von den Einwendern vorgeschlagenen möglichen Nutzungen, vermögen gegenüber den Zielvorstellungen der Stadt jedoch nicht durchzuschlagen. Nach § 5 Jugendwohlfahrtsgesetz hat die Stadt Bochum die für die Erziehung erforderlichen Einrichtungen und Veranstaltungen anzuregen, zu fördern und gegebenenfalls zu schaffen. Das Gesetz schreibt aber keine bestimmte Lage und Größenordnung vor. Es bleibt vielmehr der einzelnen Stadt überlassen, Einrichtungen in ausreichender Größe und geeigneter Lage zur Verfügung zu stellen.

Es sei Verpflichtung des Jugendwohlfahrtsgesetzes kommt die Stadt Bochum unter anderen in einem Fachplan "Jugendfreizeithäuser" nach, der z. Z. in den parlamentarischen Gremien beraten wird. Hier wird grundsätzlich ein flächendeckendes Angebot in Bochum angestrebt.

Für den Innenstadtbereich sind bereits folgende Einrichtungen der Jugendförderung vorhanden:

- das Jugendfreizeithaus der Falken an der Akademiestraße
- das Haus der kath. Jugend an der Humboldtstraße
- außerdem können für zentrale Veranstaltungen das Bildungs- und Verwaltungszentrum und die Ruhrlandhalle genutzt werden.

Die vorhandenen Gebäude in dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 490 entsprechen nach Zustand und Ausstattung, insbesondere den hygienischen Verhältnissen, nicht den Anforderungen, die für die vorgeschlagenen Nutzungen vorhanden sein müssen.

Weitere Jugendfreizeithäuser sind in anderen Siedlungsschwerpunkten in der Planung. Dieses Angebot soll den Bochumer Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihren jeweiligen Wohngebieten ein Freizeitangebot wahrnehmen zu können.

Für die sonstigen angeregten möglichen Nutzungen der Hallen (z. B. Wochenmarkt) stehen an anderer Stelle der City Plätze in zentraler Lage zur Verfügung.

Eine weitere bzw. erneute gewerbliche Nutzung der Bauflächen widerspricht den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen, Wohnen und störendes Gewerbe voneinander zu trennen. Den dadurch betroffenen Betrieben können in ausgewiesenen Gewerbegebieten an anderer Stelle des Stadtgebietes wesentlich günstigere Produktionsbedingungen geboten werden, die auch dazu beitragen, die Sicherheit der betroffenen Arbeitsplätze zu erhöhen. Die Belange der Eigentümer und Betriebsinhaber sind demgegenüber in erster Linie darauf ausgerichtet, die vorhandenen Betriebe nicht zu beeinträchtigen. Diese Belange einschließlich einer möglichen Gefährdung von Arbeitsplätzen werden von der Stadt Bochum sehr hoch bewertet. Trotzdem erscheint es nach den bis-

herigen mit den Betriebsinhabern geführten Verhandlungen möglich, diese Betriebe in andere Bereiche des Stadtgebietes zu verlagern. Belange, die eine absolute Standortgebundenheit der Betriebe aufzeigen, sind von den Betriebsinhabern bisher nicht vorgetragen worden. und auch bei näherer Betrachtung der Gesamtproblematik für die Stadt Bochum nicht erkennbar. Für die betroffenen Betriebe sind Standorte denkbar, die in ihrer verkehrlichen und planungsrechtlichen Einordnung wesentlich günstiger sind, als die bisher benutzten Grundstücke innerhalb des Plangebietes. Da am derzeitigen Standort wegen der Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung an eine Emissionsmindernde betriebliche Veränderung oder Ausweitung nicht zu denken ist, könnte durch eine Verlagerung der Betriebe ein Beitrag zur Sicherung der Existenz geleistet werden.

3. Planinhalt

Der Bebauungsplan enthält unter anderem die in § 30 BBauG als Mindestinhalte eines qualifizierten Bebauungsplanes aufgeführten Festsetzungen.

3.1 Wesentliche Festsetzungen

Baugebiete

Eine im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene, zur Universitätsstraße orientierte maximal 4-geschossige Bebauung mit Ladenlokalen im Erdgeschoß und Büroräumen in den weiteren Geschossen, wird im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Der hier in der Universitätsstraße liegende unterirdische künftige Stadtbahn Bahnhof Oskar-Hoffmann-Straße bedeutet für diese Nutzung einen erheblichen Standortvorteil.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist Wohngebiet mit 2 - bis höchstens 4 -geschossiger U-förmiger Blockbebauung festgesetzt. Der dadurch entstehende nach Norden geöffnete Innenblock soll entsprechend angelegt und begrünt werden. Die vorhandene und erhaltenswerte Bebauung längs der Oskar-Hoffmann-Straße ist 4-geschossig als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsgrenze berücksichtigt eine zusätzliche Ausdehnung der Grundstücke nach Süden. Im mittleren, eber-

ralis u-förmigen, und südlichen Teil des Plangebietes ist, wie im gesamten westlichen Bereich wiederum Wohnungsneubau vorgesehen, um zusätzliches citynahes Wohnen zu ermöglichen. Die Ausweisung sieht, abgestuft, im Einzelfall eine bis zu 5-geschossige Bebauung vor. Dennoch distanziert sich der Entwurf von einer gezielten Wohnbauverdichtung. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet läßt generell die Unterbringung gebietsbezogener Versorgungseinrichtungen zu. Die in diesen Gebieten zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschossigkeit getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den engen räumlichen Bezug zum unmittelbar westlich, außerhalb des Planbereiches anschließenden Wohngebietes mit seiner 3- bis 4-geschossigen, weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung. Mit diesen Festsetzungen wird im Plangebiet (je nach Wohnungstypen) insgesamt Baurecht für ca. 190 zusätzliche Wohnungen (ca. 475 zusätzliche Bewohner) geschaffen. Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind außerhalb des Gebietes im Nahbereich vorhanden.

Von der Wohnbebauung durch einen verkehrsberuhigten Bereich abgesetzt, ist im östlichen Teil des Plangebietes längs der Universitätsstraße aufgrund der Zentralität der Fläche (Innenstadtbereich, Stadtbahnanschluß, Achse Universität/Stadt) Kerngebietsnutzung vorgesehen. Die zur Universitätsstraße weitgehend geschlossene Bebauung gewährleistet für die westlich gelegene Wohnbebauung eine wirkungsvolle Abschirmung gegenüber den Verkehrslärmemissionen dieses Straßenzuges. Auf dem südöstlich gelegenen Eckgrundstück (Volksbank) wird daher eine den städtebaulichen Anforderungen gerecht werdende Bebauung zwischen IV und VI Geschossen zugelassen. Für den geplanten, den Raum streng gliedernden Neubau des Arbeitsamtes ist eine maximal 6-geschossige Bauweise vorgesehen.

Das Erfordernis zum Neubau des Arbeitsamtes Bochum ergibt sich aus der bisherigen unzureichenden Unterbringung dieser

dienststelle. Der Arbeitsamtsbezirk Bochum erstreckt sich auf die Städte Bochum und Herne. Die Betreuung der Bevölkerung erfolgt durch das Hauptamt Bochum und die Nebenstellen Wattenscheid und Herne. In dem beabsichtigten Neubau soll das Hauptamt Bochum untergebracht werden. Es befindet sich zur Zeit überwiegend im Gebäude Massenbergstr. 19 - 21 (Ecke Ostring). Mehrere Abteilungen des Hauptamtes sind aber über das Stadtgebiet verstreut untergebracht. Um für die Besucher unnötige Wege zu verhindern und das gesamte Angebot an zentraler Stelle bereitzuhalten sollen auch diese Abteilungen in einem Gebäudekonzentriert werden. Darüber hinaus soll ein Berufsinformationszentrum eingerichtet werden.

Die zwischen der Baumaßnahme des Arbeitsamtes und der Volksbank liegende Fläche kann ebenfalls mit Baukörpern bis zu 6 Geschossen bebaut werden. Die Festsetzung Kerngebiet erlaubt eine der zentralen Lage angepaßte Nutzung.

3.2 Grünflächen

Der vorgesehene öffentliche Spielplatz ist im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung zu sehen. Es ist ein Kinderspielplatz des Typs "B" mit einer Fläche von ca. 2.500 qm und einem Einzugsbereich von ca. 350 m (Radius). Der Spielplatzbereich ist an die geplante verkehrsberuhigte Zone und den öffentlichen Fußweg angebunden. Er liegt im Schnittpunkt der geplanten Fußwegverbindung Universitätsstraße/Knüeweg mit der verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraße des Gebietes, die Teil einer geplanten Fußgänger Verbindung vom Friederikapark über die Hermannshöhe zur Innenstadt werden soll. Die Fläche soll durch entsprechende Modellierung des Geländes gestaltet und mit ausreichend Baumbestand eingegrünt werden.

3.3 Verkehrsflächen und Festsetzungen für den ruhenden Verkehr

3.3.1 Für den Individualverkehr erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes im Norden über die Oskar-Hoffmann-Straße, im Süden über die Friederikastraße, im Osten über die Universitätsstraße und im Westen über die Weimerstraße. Der verkehrsgerechte Ausbau der Universitätsstraße macht eine

Verbreiterung der heutigen Trasse sowie eine Reduzierung der Grundstückszufahrten im Bereich Oskar-Hoffmann-Straße und Friederikastraße angesichts der gestiegenen Bedeutung als örtliche Hauptverkehrsstraße erforderlich. Die gegenüber dem heutigen Zustand vorgesehene Verbreiterung der Straßenflächen nach Westen hin läßt die östliche Straßenrandbebauung unangetastet, ermöglicht die durch einen Grünstreifen getrennte Anlage von Richtungsfahrbahnen mit je zwei Fahrstreifen und erlaubt in den Kreuzungsbereichen zusätzliche Abbiegespuren. Weiterhin kann die im östlichen Bereich der Universitätsstraße liegende Anliegerstraße erschlossen und der Fahrradverkehr über selbständige Radwege innerhalb dieser Trasse geführt werden. Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet zukünftig vor allen Dingen durch die in der Universitätsstraße in Tieflage geplante Stadtbahnstrecke Herne - Bochum - Querenburg (-Witten) mit dem Bahnhof Oskar-Hoffmann-Straße erschlossen. Anzahl und Lage der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Ausgänge sind bisher nicht verbindlich festgelegt. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen soll die Universitätsstraße vom Südkopf des Bahnhofes aus unterquert werden, um einen direkten Zugang zum Arbeitsamt zu schaffen. Eine endgültige Klärung bleibt dem für Ende 1981 vorgesehenen Planfeststellungsverfahren nach dem Personbeförderungsgesetz vorbehalten.

- 3.3.2 Der inneren Erschließung des Gebietes (verkehrsberuhigte Zone) dient im Westen der Knüwerweg, der im Norden einen Anschluß über eine neue Trasse an die Oskar-Hoffmann-Straße erhalten soll. Über diesen Anschluß wird auch eine weitere, in der Mitte des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße an die Oskar-Hoffmann-Straße angebunden. Beide Straßenzüge sollen weitgehend als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen, mit Ausnahme des nördlich neu anzubauenden Anschlusses des Knüwerweges an die Oskar-Hoffmann-Straße, ausgebaut werden. Sie sind damit für möglichen Durchgangsverkehr zwischen Oskar-Hoffmann-Straße und Friederikastraße

schaftsgarage auch unter Würdigung der Belange der Nachbarn wegen der oben beschriebenen Vorteile als eine sinnvolle und zweckmäßige Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs.

Um für den Bau von Gemeinschaftsgaragen einen besonderen Anreiz zu schaffen, wird durch textliche Festsetzung unter Anwendung des § 21 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen, daß bei der Berechnung der Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke die maßgebende Grundstücksfläche um einen auf das einzelne Baugrundstück entfallenden Flächenanteil an der jeweiligen Gemeinschaftsanlage erhöht wird. In gleicher Richtung, nämlich als besonderer Anreiz, wirken die textlichen Festsetzungen, die bezüglich der Errichtung notwendiger Stellplätze in Form von Tiefgaragen für die nördl. und westliche Wohngebietsnutzung im Bebauungsplan getroffen werden. Unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO ist für diese Bereiche festgesetzt, daß die zulässige Geschossfläche bis zu einer bestimmten Grenze um die Flächen notwendiger Garagen erhöht wird, wenn diese als Tiefgaragen unter der Erdoberfläche gebaut werden. Weiterhin wird für die Baugrundstücke an der Universitätsstraße festgesetzt, daß die notwendigen Stellplätze (ggf. die gemeinsame Tiefgarage) über eine zentrale Zu- und Abfahrt und eine zusätzliche Anlieferungsstraße an die Universitätsstraße angeschlossen werden. Bei Inanspruchnahme dieser Vergünstigungen erhöht sich auf den betroffenen Baugrundstücken das Maß der baulichen Nutzung über die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte. Angesichts der zentralen Lage des Gebietes und der mit den Festsetzungen gegebenen Bindungen für diese Vergünstigungen ist es jedoch zulässig, den zukünftigen Bauherrn zum Ausgleich für die hier zweckmäßige, vergleichsweise teure Lösung des Stellplatzproblems, derartige Ausnutzungsmöglichkeiten einzuräumen.

3.4 Weitere Festsetzungen

- 3.4.1 Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene Bunker bleibt aus Gründen des Zivilschutzes erhalten und ist durch eine entsprechende Festsetzung im Planentwurf berücksichtigt. Einem sinnvollen Ausbau der Universitätsstraße steht

diese Festsetzung nicht entgegen, da hier die Richtungsfahrbahnen durch eine Verkehrsinsel getrennt werden, auf der der Luftschutzbunker Platz finden kann.

- 3.4.2 Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Plangebiet die Verwendung von Kohle, Koks und Heizöl ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll den relativ hohen vorhandenen Belastungen der Bochumer Innenstadt durch die Schadstoffe Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid begegnet und verhindert werden, daß durch die umfangreiche Neubebauung dieses zentralen Bereiches eine weitere Verschlechterung der Umweltsituation herbeigeführt wird. Im Hinblick auf die vorhandene zu erhaltende Bebauung ergibt sich im Rahmen der Sanierung darüberhinaus die Möglichkeit zum Abbau vorhandener Umweltbeeinträchtigungen. Für die Wärmeversorgung des Gebietes stehen, auch in preislicher Hinsicht attraktive Alternativen, wie Fernwärme, Gas und Strom zur Verfügung. Die Befürchtung, die Festsetzung könnte zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung bei den betroffenen Altbauten führen, kann durch eine flexible Handhabung der Modernisierungsvereinbarungen begegnet werden. Da sich die Sanierungsmaßnahmen über mehrere Jahre erstrecken werden, kann die Umstellung auf eine emissionsarme Heizungsart angepaßt werden. In einzelnen Fällen ist es auch denkbar, daß die Stadt Bochum gem. § 50 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz die Sanierung für das einzelne Grundstück für beendet erklärt, wenn keine sonstigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten anfallen. Den von der Oskar-Hoffmann-Straße und von der Universitätsstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen wird durch entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz bei den betroffenen Gebäuden Rechnung getragen. Auch hier ergibt sich für die vorhandene Bebauung die Möglichkeit zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation mit öffentlicher Förderung im Rahmen des Sanierungsverfahrens.

3.4.3 Darstellung der abzubrechenden Gebäude

Im Bebauungsplanentwurf sind die vorhandenen Gebäude und sonstige Anlagen besonders kenntlich gemacht, die den getroffenen Festsetzungen nicht entsprechen und im Rahmen der Sanierung zu beseitigen sind. An der Universitätsstraße sind dies die zwei noch verbliebenen Häuser Nr. 86 und Nr. 88 mit ihren Nebenanlagen, die ebenso wie die weiter nördlich gelegenen Anlagen der ehemaligen BF-Tankstelle vom Ausbau der Universitätsstraße betroffen werden. Im Hinblick auf eine zusammenhängende, mindestens 5-geschossige Bebauung im Bereich der Einmündung Friederikastraße/Universitätsstraße ist hier die Beseitigung der Häuser Friederikastraße Nr. 8 und 10, 12 und 12 a vorgesehen. Im übrigen handelt es sich bei den abzubrechenden Gebäuden um gewerblich genutzte bauliche Anlagen im Inneren des Plangebietes, die vor allen Dingen hinsichtlich ihrer heutigen Nutzung den Festsetzungen des Planentwurfes nicht entsprechen. Die Beseitigung der von ihnen ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen für die angrenzende vorhandene und neu geplante Wohnbebauung ist ein wesentliches Ziel der Sanierung. Dies wurde bei den bisher durchgeführten Erörterungen mit den Betroffenen allgemein als notwendig und wünschenswert anerkannt.

Nach den Ergebnissen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung stellt sich die Frage ob die abzubrechenden Gebäude möglicherweise erhaltenswert oder sogar ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein Westfalen sind, nur für das Hallengebäude der Firma Hermann Müller GmbH. Diese Werkhalle wurde 1919 errichtet. Sie hat eine gut erhaltene Hallenfassade zur Universitätsstraße hin, die den Trend der Jahrhundertwende und die Bemühungen des Bauherrn verdeutlicht, nicht nur reine Sach- und Zweckindustriebauten zu errichten. Hier sind anprechtende architektonische Elemente in den ansonst nüchternen

*) "Die nach der Bauordnung NW erforderlichen Abstände zwischen den vorgenannten Gebäuden werden z. T. erheblich unterschritten."

Industriebau integriert worden. Die pfeilerartig gegliederte Klinkerfassade mit den zwischenliegenden hohen metallenen Rechteckfenstern und dem Dreiecksgiebel, der an die Giebelfelder griechischer Tempel erinnert, ist grundsätzlich erhaltenswürdig. Der Rang eines Industriedenkmal ist dieser Halle aber trotzdem nicht zuzuerkennen. Diese Auffassung wird auch vom Westfälischen Amt für Denkmalspflege geteilt.

Diese Halle beeinträchtigt die an der Oskar-Hoffmann-Straße stehenden Wohngebäude (Haus Nummern 82 - 86). *) Die genau südlich der geschlossenen Bauzeile stehende Halle schafft durch ihre Höhe und Länge eine Hinterhofsituation, deren Beseitigung das Ziel der anstehenden Sanierungsmaßnahme ist. Sie behindert zudem an ihrem Standort eine neue Bebauung entlang der Universitätsstraße und am Knüwerweg. Die Baukörper an der Universitätsstraße sollen unter anderem auch das Ziel erfüllen, die südliche Seite der Wohnhäuser an der Oskar-Hoffmann-Straße vor den Immissionen durch den Autoverkehr auf der Universitätsstraße zu schützen. Würde die Halle bestehen bleiben, so wäre gerade diese Funktion nicht mehr zu erfüllen. Es würde sich im Gegenteil geradezu ein Schalltrichter zwischen den Gebäuden an der Oskar-Hoffmann-Straße und der Halle bilden. Der Bebauungsplan trifft daher trotz der vorgebrachten Bedenken Festsetzungen, die den Abbruch dieser Halle nach sich ziehen.

4. Verwirklichung des Planes

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Durchführung der eingeleiteten Sanierung und wird im Rahmen des Sanierungsverfahrens realisiert.

4.1 Aufhebung der Bahnanlage

Durch das Plangebiet verläuft in nordsüdlicher Richtung eine planfestgestellte Bahnanlage der Deutschen Bundesbahn. Sie diente bisher als Gleisanschluss für die Industriebetriebe. Mit der Verlagerung der Betriebe im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird der Gleisanschluss

seine Funktion verlieren. Die Deutsche Bundesbahn (Bundesbahndirektion Essen) ist bereit, die Grundstücke an die Stadt Bochum zu verkaufen und den Planfeststellungsbeschuß aufzuheben. Im Interesse einer einheitlichen Planung für das gesamte Gebiet wurde daher von einer nachrichtlichen Übernahme der Bahnanlage in den Bebauungsplan abgesehen und statt dessen bereits die künftige Nutzung festgesetzt.

4.2 Grundsätze für den Sozialplan

Für die Durchführung der Sanierung sind auch weiterhin die vom Rat der Stadt Bochum am 15. Dezember 1977 - Nr. 27 I - beschlossenen "Grundsätze für den Sozialplan" maßgebend.

Diese lauten:

4.2.1. Betroffene Wohnungsmieter

Soweit Modernisierungen durchgeführt werden, sollten die Bewohner, soweit sie es wünschen, nach Möglichkeit auch während der Dauer der vorzunehmenden Arbeiten in ihrer Wohnung verbleiben können. Den Bewohnern von abzubrechenden Gebäuden soll nach Möglichkeit und soweit sie es wünschen, eine nach Art, Größe und Miethöhe vergleichbare Wohnung, welche jedoch die Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen erfüllt, in der Nachbarschaft des Sanierungsgebietes oder in diesem selbst beschafft werden. Dazu wird die Stadt Bochum ihren eigenen Hausbesitz heranziehen und mit Wohnungsbaugesellschaften, die in der Nachbarschaft des Sanierungsgebietes über Altbausubstanz verfügen, die notwendigen Vereinbarungen treffen. Die Stadt Bochum wird darauf hinwirken, daß mindestens soviel geeignete Wohneinheiten zur Auswahl bereit stehen, wie nach den Bedürfnissen der Betroffenen benötigt werden. Soweit Umsetzmieter besondere verwandtschaftliche oder nachbarschaftliche Bindungen geltend machen, sollen diese bei der Wahl des Wohnungsstandortes berücksichtigt werden. Vor einer Umsetzung werden durch die Sanierungsstelle der Stadt Wohnungen und Mietverträge überprüft werden, soweit dazu Anlaß besteht. Dies wird insbesondere dann geschehen, wenn es sich um Ersatzwohnungen für Alte, Behinderte, Sozialschwache und Gastarbeiter handelt. Die Betroffenen sind über ihre Möglichkeiten, einen Wohngeldzuschuß zu erhalten, eingehend aufzuklären.

4.2.2 Betroffene Haus- und Grundeigentümer

Eigentümer von abzubrechenden Gebäuden soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein entsprechendes Ersatzobjekt zu erwerben oder neu zu errichten. Dazu sollten ihnen gegebenenfalls vorrangig baureife Grundstücke aus städtischen Besitz überlassen werden. Den Betroffenen sollten Möglichkeiten zum Erwerb von Teileigentum oder Fondsbeteiligung gegeben werden. Zur Erleichterung der zügigen finanziellen Abwicklung solcher Vorhaben soll in Vorverhandlung mit den Trägern öffentlicher Belange und mit Kreditinstituten festgestellt werden, wie die eigenen Bemühungen der Betroffenen durch Zinsverbilligung, Bürgschaft, Vor- und Zwischenfinanzierung, etc. verstärkt und unterstützt werden können. Haus- und Grundeigentümern, denen Schwierigkeiten durch die notwendigen Modernisierungen ihrer Wohnhäuser entstehen, soll in gleicher Weise geholfen werden.

4.2 3. Betroffene Gewerbemieter

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die als Gewerbemieter ihre Geschäftsräume nutzen, sollten, soweit sie in Abbruchgebäuden untergebracht sind, eine Möglichkeit erhalten, innerhalb des Sanierungsgebietes geeignete Räume anzumieten bzw. als Teileigentum zu erwerben. Die Stadt Bochum wird ihren Einfluß auf die Bauherren im Sanierungsgebiet mit diesem Ziel geltend machen. Sie wird insbesondere die Möglichkeiten des Härteausgleiches nach § 85 StBauFG in diesem Sinne prüfen.

4.2 4. Betroffene Gewerbetreibende, die Grundeigentümer sind

Gewerbetreibende, die Grundeigentümer sind, deren Betrieb ausgelagert werden soll, sind rechtzeitig über die Planung zu informieren. Ihnen ist Gelegenheit zu geben, sich auf die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten. Im Rahmen der Phasenplanung sind die Vorstellungen der Gewerbetreibenden, soweit diese aus betrieblichen Notwendigkeiten schlüssig begründet werden können, zu berücksichtigen. Die Stadt Bochum wird die betroffenen Gewerbetreibenden bei der Finanzierung der Verlagerungsmaßnahmen beraten und im Rahmen des StBauFG unterstützen. Gewerbetreibenden Grundstückseigentümern soll die Möglichkeit gegeben werden, im Bebauungsplan festgesetzte Neubaumaßnahmen selbst durchzuführen oder sich in Form von Teileigentum bzw. Fondanteilen an der Durchführung zu beteiligen. Die Sanierungsstelle soll die durch eine Betriebsaufgabe Betroffenen bei den sich daraus ergebenden Problemen beraten (Altersversorgung, Umschulung, Gebäudeumnutzung, Modernisierung etc.) und soweit erforderlich, Gutachter und Fachberater hinzuziehen, die aus Sanierungsmitteln zu honorieren sind.

4.2 5. Betroffene Beschäftigte

Durch Sanierungsmaßnahmen darf generell die Lage von Beschäftigten in Betrieben, die ausgelagert oder umgesetzt werden, zumindest nicht verschlechtert werden. Die geplanten Einzelmaßnahmen sollen mit den Beschäftigten bzw. mit Betriebsräten der betroffenen Betriebe besonders unter dem Aspekt erörtert werden, welche Nachteile für die Beschäftigten entstehen könnten. Die Stadt Bochum wird die Vergabe der Sanierungsmittel an Betriebe an vertragliche Vereinbarungen binden, durch die sichergestellt wird, daß die Arbeitsplätze erhalten bleiben bzw. für ausscheidende Arbeit-

nehmer eine zufriedenstellende Regelung getroffen wird (Betrieblicher Sozialplan). Bei der Entscheidung über die Verlagerung von Betrieben soll das Erhalten wohnungsnaher Arbeitsplätze in Abstimmung mit den betroffenen Arbeitnehmern berücksichtigt werden.

4.2.6 Auftragsvergabe an betroffene Gewerbebetreibende

Zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen soll die Stadt Bochum die von Ordnungsmaßnahmen unmittelbar betroffenen Gewerbebetreibenden, Handwerker und Betriebe, bei der Vergabe öffentlicher Leistungen und Aufträge bevorzugt bedenken, wenn dies mit den einschlägigen Verwaltungsvorschriften vereinbar ist und zu angemessenen Bedingungen geschieht.

7. Beschleunigte Baugenehmigungsverfahren

Da durch die Vorbereitung der Sanierung für die Bauwilligen im Untersuchungsgebiet (Veränderungssperre) zeitliche Verzögerungen entstanden sind, sollten Bauvoranfragen und Bauanträge für das ganze Gebiet vorrangig seitens der beteiligten Behörden bearbeitet werden, soweit es der Stand der Bauleitplanung zulässt. Dies sollte auch für zukünftige Ersatz- und Ergänzungsgebiete nach § 11 StBauFG gelten.

V.0 Kosten - Bebauungsplan Nr. 490 - Sanierungsgebiet Universitätstraße/Flaschenhals -

18.385.000,-- DM

1. Betriebsverlagerungen
(einschließlich hierzu notwendiger
Grunderwerb sowie anfallender Ab-
bruchkosten)

1.353.000,-- DM

2. Erwerb von bebaulichem Grundbesitz

45.000,-- DM

3. Kosten für sonstige Abbrüche

325.000,-- DM

4. Grünanlagen

880.000,-- DM

5. Erschließung

105.000,-- DM

6. Fassungskosten

42.000,-- DM

7. Umräge

600.000,-- DM

8. Modernisierung

21.735.000,-- DM

Die Ein- und Ausfahrten zur Parkpalette Knüwerweg/
Joachimstraße sind ausschließlich so anzuordnen, daß
sie nach Norden führen (vgl. Deckblatt zum Bebauungs-
plan).