

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 346 - "Auf dem Aspei" - Teil I -
für ein Gebiet nordwestlich der Universitätsstraße und
östlich des Hustadtringes

1. Landes- und Stadtentwicklungsplanung
- 1.1 Landesplanung
- 1.2 Regionalplanung
- 1.3 Stadtentwicklungsplanung
- 1.3.1 Bestandsdarstellung
- 1.3.2 Zielplanung
- 1.4 Flächennutzungsplanung
2. Ursprüngliche Planung und gegenwärtige Nutzung
3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Aufstellungsverfahren
5. Abgrenzung des Plangebietes
6. Planinhalt
- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Flächen für den Gemeinbedarf
- 6.3 Grünflächen
- 6.4 Verkehrsflächen
- 6.5 Sonstige Festsetzungen
- 6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7. Grundsätze für den Sozialplan
8. Auswirkungen auf die Sozialstruktur
9. Kostenschätzung
10. Realisierung der Planung

1. Landes- und Stadtentwicklungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm 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 Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung siedlungsräumlicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es ist u. a. eine Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben (§§ 6 und 24 Abs. 1 LEPrG).

1.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 346 im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 Einwohner/ha im Durchschnitt), einem Bereich, in dem nach Bedarf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Baunutzungsverordnung) vorgesehen werden können.

1.5 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, weil es die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Der Bebauungsplan Nr. 346 liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Beschlußfassung des Rates sowohl vom 28.11.74 als auch vom 18.12.75 im Siedlungsschwerpunkt Querenburg, einem Schwerpunkt der Stufe C, der die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen dieser Größenordnung zukünftig aufweisen muß. Um diese Einrichtungen auslasten zu können, sind entsprechende Bevölkerungszahlen diesen Einrichtungen zuzuordnen.

Aufgrund der räumlichen Ordnungsvorstellungen sind neue Wohnbauflächen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten und dort in Zentrumsnähe auszuweisen (§ 7 LEPrG vom 19.03.74).

1.3.1 Bestandsdarstellung

Der Siedlungsschwerpunkt Querenburg wurde im wesentlichen im Zuge der Errichtung der Universität mit geschaffen. Es handelt sich hierbei um einen in relativ kurzer Zeit errichteten Stadtteil mit einem hohen Anteil an hochgeschossiger Bebauung und entsprechender städtebaulicher Dichte.

Das zur Versorgung dieses Siedlungsschwerpunktes errichtete neue Zentrum entstand zwischen Hustadt-ring und Universitätsstraße südöstlich der Hustadt, einen unmittelbar zugeordneten Wohnsiedlungsbereich. Zentrum und Hustadt sind heute jedoch noch weitgehend durch z. T. ungeordnete und unbebaute Gelände-¹⁹flächen voneinander getrennt. Der Bebauungsplan "Auf dem Aspei" soll diese Trennung aufheben und eine städtebauliche Verbindung zwischen Hustadt und Zentrum schaffen. Teile des zur Bebauung vorgesehenen Geländes werden heute als Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt. Die Einrichtungen des Zentrums versorgen die bereits heute ansässige Bevölkerung in angemessener Form. Dies gilt auch für die im Bebauungsplanbereich durch Errichtung neuer Wohnungen zusätzlich zu erwartende Bevölkerung.

Am 01.01.81 betrug die Einwohnerzahl im Plangebiet 475. Innerhalb der Altersstufen ist die Gruppe der 6 bis unter 16-jährigen mit ca. 18 % im Vergleich zu den übrigen Altersstufen auch zum Gesamtgebiet Querenburg um etwa 1/3 stärker vertreten. Dem gegenüber ist der Ausländeranteil zum übrigen Querenburg (13,9 %) im Plangebiet mit 5,7 % relativ gering.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches waren am 01.01.81 190 Wohnungen in 36 Gebäude registriert mit einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 63 qm (Funktionsbereich Querenburg 65 qm). Nach den Gebäudealtersstufen ist eine gleichmäßige Verteilung festzustellen, lediglich die Jahre 1958 bis 1960 sind mit nur 5,6 % vergleichsweise gering vertreten. Diese Daten kennzeichnen das Gebiet als ein kontinuierlich gewachsenes Viertel, ganz im Gegensatz zum übrigen Siedlungsschwerpunkt Querenburg, in dem der überwiegende Anteil der Wohnungen (79 %) 1967 und später errichtet wurde. Auch außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Querenburg, z. B. im Zuordnungsbereich, ist diese Altersstufe mit ca. 60 % stark vertreten. Diese Zahlen belegen Querenburg als einen im wesentlichen jungen Stadtteil und insofern als einen Sonderfall innerhalb des Stadtgebietes.

Die Einzelhandelssituation im Umfeld des Bebauungsplanbereiches wird bestimmt vom "Neuen Zentrum Querenburg" (NZQ), das über ca. 10.500 qm Geschäftsfläche verfügt. Besonders stark vertreten in diesem Zentrum sind die Wirtschaftsgruppen 3 (Waren für die Haushaltsführung) mit nahezu 50 % und die Wirtschaftsgruppe 5 (Bildung, Unterhaltung, persönliche Ausstattung) mit fast 20 % aller Geschäftsflächen im Zentrum. Darüber hinaus ist mit etwas unter 20 % auch die Wirtschaftsgruppe 1 (Nahrungs- und Genussmittel) mit einem größeren Anteil vertreten. Diese Werte belegen die Bedeutung des NZQ sowohl als Stadtteilzentrum als auch als Nahversorgungszentrum für den Querenburger Raum, das kurz- bis mittelfristigen Bedarf generell und für den Bildungssektor ein

spezialisiertes Angebot bereit hält. Das Plan-
gebiet, das unmittelbar östlich an das NZQ an-
schließt, verfügt über einen sehr geringen An-
teil von 312 qm Geschäftsfläche in 6 Ladenein-
heiten für fast ausnahmslos den Nahversorgungsbereich (z. B. Nahrungsmittel).

Nach einer Untersuchung des Amtes für Statistik
und Stadtforschung und des Planungsamtes aus dem
Jahre 1978 sind sowohl der Wohnwert als auch die
Wohnstandortgunst für den in Betracht kommenden
Bereich als sehr gut zu bezeichnen.

Der Siedlungsschwerpunkt verfügte am 01.01.81
über 15.038 Einwohner und der Zuordnungsbereich
Querenburg über 8.298 Einwohner, insgesamt also
23.336 Einwohner.

1.3.2 Zielplanung

Im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes
Querenburg wird die Bevölkerungszahl im Jahre
1995 24.740 betragen, auf den 01.01.81 bezogen
einen Anstieg erfahren (Bevölkerungszielprognose
der Stadt Bochum, Bochum-Planung, Band 1). Der
Siedlungsschwerpunkt Querenburg ist einer der
wenigen Bochumer Siedlungsschwerpunkte, die über
einen Bevölkerungszuwachs bis zum Jahre 1995
(Bevölkerungsprognose) verfügen werden. Um diese
Zielzahl zu erreichen, sind die zur Bebauung ver-
fügbaren Flächen durch Schaffung von Planungs-
recht tatsächlich einer entsprechenden Inanspruch-
nahme zuzuführen. Bei dem Bebauungsplan "Auf dem
Aspei" handelt es sich um eine dieser besonders
geeigneten Flächen, die außerdem günstig zwischen
Zentrum und Wohnsiedlungsbereich Hustedt plazierte
sind.

Nach der Wohnungsmarktanalyse Bochum, erstellt von der GEWOS Hamburg im Jahre 1975, ergibt sich im Funktionsbereich Querenburg bis zum Jahre 1985 ein jährlicher Bedarf von ca. 110 Wohnungen, der zwar nicht nach der genauen Lage konkretisierbar ist, der aber aufgrund begleitender Untersuchungsergebnisse im wesentlichen auf den Bereich des Zentrums oder die Zentrumsnähe und weniger auf extreme Randbereiche im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg bezogen ist. Die vorhandenen Wohnbaukapazitäten betragen im Bereich des Bebauungsplanes ca. 157 Wohnungen. Für eine weitgehende Nutzung des Geländes für den Wohnungsbau spricht sowohl der gute Wohnwert als auch die sehr gute Wohnstandortgunst.

Ziele der Entwicklungsplanung in diesem Bereich sind u. a. die Verbesserung der zur Zeit städtebaulich unbefriedigenden Situation, die Stärkung des Zentrums sowie das Anbieten zusätzlicher Wohnungen zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen.

Für den Siedlungsschwerpunkt Querenburg wird nach einer Einzelhandelsuntersuchung ¹⁾ bis 1985 mit einem Geschäftsflächenzuwachs von ca. 6.800 qm gerechnet, der sich auf das Gesamtgebiet erstreckt. Ein geringer Teil dieser Fläche, speziell für die Wirtschaftsgruppe 1, könnte zur Stärkung der Nahversorgungssituation auf das Plangebiet entfallen,

1)

Einzelhandelskapazitäten - Gesamtstädtische Gegenüberstellung, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung, ARGEP, Bochum 1978

um einen geschäftlichen Übergang zum NZQ zu bilden. Zusätzliche Angebote anderer Wirtschaftsgruppen wären besonders unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten zu prüfen, um aufgrund des Angebotes im NZQ Überkapazitäten und verschärfte Wettbewerbssituationen zu vermeiden.

Das Bebauungsplangebiet ist verkehrsmäßig besonders günstig erreichbar. Dies gilt sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbahnhaltestelle - Neues Zentrum Querenburg) als auch für den Individualverkehr (Universitätsstraße - Hustring). Vor allem die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bieten besonders günstige verkehrliche Voraussetzungen.

Die Entwicklung der Baustruktur nimmt Rücksicht auf geänderte städtebauliche Zielvorstellungen hinsichtlich Dichte und Geschossigkeit. Daher soll eine ursprünglich vorgesehene hochgeschossige Bebauung auf ein vertretbares Maß zwischen zwei bis vier Geschossen herabgesetzt werden. Dennoch reicht die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen aus, um das vorhandene benachbarte Zentrum weiter zu stärken.

1.4 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 346 - Teil I - liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung der Stadt, aufbauend auf den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, aufzeigt, im Siedlungsschwerpunkt Querenburg in unmittelbarer Zentrumsnähe. Entsprechend den Zielen

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft,
- Gliederung des Stadtgebietes,
- Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen u. a. m
- Anbindung an öffentl. Personennahverkehr
sollen neue Wohnbauflächen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten und dort in Zentrumsnähe ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan von 1981 weist den südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Hustadt-ring und Universitätsstraße bis zur Einmündung der Straße "Im Westenfeld" in die Overbergstraße als Mischbaufläche aus. Der übrige Teil in Richtung Nordosten ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt daraus Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Entsprechend dem Ziel, den Charakter des Gebietes zu wahren, ist die Verringerung des Mischgebietes gegenüber der Mischbaufläche und die Vergrößerung des "Allgemeinen Wohngebietes" über die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche nach Südwesten hin gerechtfertigt.

Die im Flächennutzungsplan durch Symbol dargestellten Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Das Plangebiet ist Teil der im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet umgrenzten Fläche.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ursprüngliche Planung und gegenwärtige Nutzung
Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits 1963 mit einer Veränderungssperre belegt. Durch Umlageung sollte das Bindeglied zwischen Uni-Center und der Hustadt neu gegliedert und aufgezonnt werden. Mit der Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Bochum-Querenburg 1972 wurde das Plangebiet hinsichtlich rechtlicher und tatsächlicher Veränderung dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde gemäß § 15 StBauFG unterstellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 346 I deckt sich teilweise mit dem Plangebiet des 1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 363, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Overbergstraße zwischen Eulenbaumstraße und Hustadtring schaffen sollte. Geänderte Planungsvorstellungen machten die Planungsverwirklichung, die mit einem tiefen Straßeneinschnitt und einer aufwendigen Überdeckung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 346 "Auf dem Aspei" verbunden wäre, entbehrlich. Der Bebauungsplan Nr. 363 soll daher für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

Auch auf eine in mehreren Varianten diskutierte Abfahrt von der Universitätsstraße durch das Plangebiet auf dem Hustadtring zur besseren Anbindung des Uni-Centers an östliche Bereiche wird verzichtet. Die Nahversorgung dieser Bereiche ist durch das Ruhr-Park-Einkaufszentrum und andere Einkaufsstätten abgedeckt, so daß eine Kaufkraftabschöpfung dieser Bereiche durch das Uni-Center eher theoretischer Natur sein dürfte. Der Verzicht auf diese Verkehrsanbindung dient der Verkehrsberuhigung im Plangebiet.

Das Plangebiet ist mit seiner Bebauung aus der Vor- und Nachkriegszeit, die von freistehenden Einfamilienhäusern bis hin zu mehrgeschossigen Mietshäusern reicht, dünn besiedelt.

3. Anlaß. Absicht und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet ist ein im Zusammenhang bebautes Gebiet im Entwicklungsbereich Querenburg. Die Gemeinde soll nach § 62 StBauFG solche Gebiete zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise förmlich festlegen. Veraltete Planungen und Mängel in der Bausubstanz des Plangebietes ließen die Anwendung dieser Sonderregelung des Städtebauförderungsgesetzes sinnvoll erscheinen.

Nach vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG beschloß der Rat der Stadt Bochum daher am 29.05.80 die förmliche Festlegung als Anpassungsgebiet, die der Regierungspräsident Arnsberg mit Verfügung vom 26.11.80 genehmigte. Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Anpassungsgebietes ist nach § 10 StBauFG ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

4. Aufstellungsverfahren

1963 Festlegung erster Veränderungssperren für Teilbereiche des Gebietes "Auf dem Aspei".

05.12.72 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Bochum-Querenburg durch Rechtsverordnung des Innenministers des Landes NW (am 27.05.80 auf den derzeit gültigen Stand gebracht).

- 17.11.77 Ratsbeschuß zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG.
- 31.01.79 Bürgerversammlung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen.
- 29.05.80 Ratsbeschuß zur förmlichen Festlegung eines Teilbereiches des Untersuchungsgebietes als Anpassungsgebiet gemäß § 5 StBauFG.
- 21.05.80 Bürgerbeteiligung gemäß § 9 StBauFG in
bis
20.06.80 Verbindung mit § 2 a Abs. 6 BBauG mit Bürgerversammlung am 04.06.80.
- 18.06.80 Ratsbeschuß zur Satzung über die Bildung eines Sanierungsbeirates für das Anpassungsgebiet "Auf dem Aspei".
- 26.11.80 Genehmigung der vom Rat der Stadt Bochum am 29.05.80 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Anpassungsgebietes "Auf dem Aspei" durch den Regierungspräsidenten Arnsberg.
- 16.12.80 Konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirates. Es folgen vier weitere Sitzungen bis zur Auslegung des Bebauungsplangentwurfes.
- 23.12.80 Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung für das Anpassungsgebiet "Auf dem Aspei".
- 12.05.81 Anhörung der Bezirksvertretung Süd zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 346
- Auf dem Aspei -.

- 16.07.81 Beratung im Rat; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß.
- 17.11.81 Erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6
bis
18.12.81 BBauG.

Im wesentlichen sind folgende Änderungen am Entwurf aufgrund der ersten öffentlichen Auslegung vorgenommen worden:

- Andere Nutzungsvorstellungen von Eigentümern führten zu leicht veränderten Lagen überbaubarer Grundstücksflächen (so z. B. im Nordwesten des Plangebietes). Die Gebäude auf dem Grundstück Bäcker sollen planungsrechtlich erhalten bleiben. Im Rahmen der Umlegung soll eine Einigung über die zu Lasten von Herrn Bäcker durchzuführende Betriebsverlagerung erfolgen.
- Die Lage einer Fernwärmeleitung in der Straße "Auf dem Aspei" und im Grundstück der nordwestlichen Platzrandbebauung machten hier eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.
- Da sämtliche Wohngebäude bis auf das Gebäude Auf dem Aspei 51 erhalten werden können, wird die Festsetzung einer ausnahmsweise überbaubaren Grundstücksfläche zur Erhaltung vorhandener Bebauung ersetzt durch entsprechende allgemeingültige Baugrenzen.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mehrfach gegliedert worden, so u. a. im Nordwesten des Plangebietes und im Bereich der Einmündung der Straße "Auf dem Aspei" in den Hustadtring.

- Als Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte werden die Grundstücke Overbergstraße 9 bis 11 festgesetzt, damit sich die hier ansässige private Kindertagesstätte im Anschluß an ihren jetzigen Standort erweitern kann. Die im ersten Entwurf festgesetzte Baufläche für Gemeinbedarf wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
- Die veränderte Lage der Fläche für Gemeinbedarf hat eine andere Führung des blockinternen Fußweges zwischen der Straße "Auf dem Aspei" und der Overbergstraße zur Folge.
- Die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Transportunternehmers Stuckmann entfällt. Statt dessen wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 79, 80, 485 und 486 unmittelbar an der parallel zur Straße "Auf dem Aspei" verlaufenden Grundstücksgrenze festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich der Straße "Auf dem Aspei" wird dabei leicht nach Nordwesten verschoben.
- Die Anzahl der Zufahrten von Flächen für Stellplätze und Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Sicherheitsgründen für einige Bereiche begrenzt worden.
- Um den Bau von Tiefgaragen zu fördern, kann in Teilbereichen der Mischgebiete die zulässige Geschosfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

- Durch die veränderte Lage überbaubarer Grundstücksflächen im Nordwesten des Plangebietes und durch die Erhaltung der Gebäude auf dem Grundstück des Bauunternehmers Bäcker verändert sich die Lage der Grünfläche und des Spielplatzes. Zugunsten der Spielplatzfläche soll hier auf die Ausweisung der Parkanlage verzichtet werden. Die Wegeführungen haben sich ebenfalls verändert.
- Die Grünflächen im Einmündungsbereich der Straße "Auf dem Aspei" in den Hustadtring sind etwas verkleinert worden. Sie sind auf Anregung der unteren Landschaftsbehörde nicht mehr als Parkanlage sondern als verkehrsbegleitendes Grün festgesetzt worden.
- Die Flurstücke 341 und 47, südlich der südöstlichen Platzrandbebauung an der Universitätsstraße, sind baulich nicht nutzbar und werden deshalb als Grünfläche/verkehrsbegleitendes Grün ausgewiesen.

Die vorgenannten Änderungen zum Entwurf der ersten Auslegung machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

02.08.82 Zweite öffentliche Auslegung des Be-
bis
13.09.82 bauungsplanentwurfes gemäß § 2 a
Abs. 6 BBauG.

Aufgrund der zweiten öffentlichen Auslegung des Bauungsplanentwurfes wurde erkennbar, daß unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Betriebsstandortsicherung für das Bauunternehmen Bäcker, Auf dem Aspei 39, bei gleichzeitigem Hinzutreten neuer Wohnbebauung möglich erscheint. Um jedoch insgesamt eine Verbesserung der bestehenden

Konfliktsituation zu erreichen, muß für diesen Bereich eine neue Plankonzeption, die insbesondere der bestehenden Gemengelage Rechnung trägt, entwickelt werden.

Da diese Verfahrensweise eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich macht, wird der Bebauungsplan Nr. 346 in einen südlichen Teil I und einen nördlichen Teil II geteilt. Die Grenze verläuft nördlich des geplanten Fußgängerweges zwischen den Grundstücken Auf dem Aspei 31 und 33 und setzt sich über die Straße Auf dem Aspei bis zur Plan- gebietsgrenze fort. Der Teil II soll erneut öffentlich ausgelegt werden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist im Bereich Teil I eine Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden. Sie betrifft die Stichstraße von der Straße Auf dem Aspei zu den Grundstücken Overbergstraße 11 und 13. Auf Anregung betroffener Grundstückseigentümer wird der Stichweg begradigt, und zwar verläuft er nunmehr direkt an der nördlichen Grenze des Grundstückes Overbergstraße 11 bis zur Grundstücksgrenze Overbergstraße 13. Die Versorgungsfläche für eine zu errichtende Trafostation wird auf dem nördlich angrenzenden Grundstück festgesetzt.

5. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet zu Teil I umfaßt teilweise die Fläche des nach § 5 StBauFG förmlich festgelegten Anpassungsgebietes. Förmlich festgelegt wurde der Teil des Untersuchungsgebietes nach § 4 StBauFG mit den gravierensten Mängeln in der Bausubstanz und dem Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung. Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

führte zu einer Erweiterung des Plangebietes gegenüber dem förmlich festgelegten Anpassungsgebiet aus baulichen und topographischen Gegebenheiten im Südwesten um einen Geländestreifen von durchschnittlich 20 m und an der Overbergstraße bis hin zur Einmündung der Straße "Im Westenfeld".

Eine Verringerung des Plangebietes (Teil I) gegenüber den Grenzen des Anpassungsgebietes tritt durch die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 346 ein. Für die verbleibende Fläche wird ein neuer Planentwurf (Teil II) erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 346 - Teil I - "Auf dem Aspei" - umfaßt einerseits das Gebiet

- südöstlich der Straße "Auf dem Aspei",
- nordöstlich des im Bau befindlichen Behindertenwohnheimes,
- nordwestlich der Universitätsstraße,
- südwestlich der Straße "Im Westenfeld" und des Institutes für Sportwissenschaften,

andererseits das Gebiet

- östlich des Hustadtringes,
- nördlich der Straße "Auf dem Aspei" (einschließlich der Straßenfläche),
- südwestlich der Gebäude "Auf dem Aspei 33/32".

Der Bereich zwischen Uni-Center und südlicher Grenze des Bebauungsplanes Nr. 346 - Auf dem Aspei - (Entwurf) ist nicht Teil des förmlich festgelegten Anpassungsgebietes. Es ist daher

auch nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Für die Nichteinbeziehung dieses Gebietes in das Bebauungsplanverfahren spricht ein in diesem Bereich nach § 34 BBauG genehmigtes Bauvorhaben, das kurz vor der Fertigstellung steht. Das Plangebiet soll sich im Grundsatz auf das Anpassungsgebiet beschränken.

5. Planinhalt

Das große Angebot von Handel und Dienstleistungen im Uni-Center und die gute Lage des Plangebietes im Siedlungsschwerpunkt Querenburg sprachen noch vor wenigen Jahren für eine starke Verdichtung der Bebauung. Damit hätten das Zentrum und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gestärkt sowie die entsprechend der Zielzahl der Bevölkerungsprognose benötigte Wohnbaufläche in stadtentwicklungsplanerisch besonders geeigneter Lage angeboten werden können. Die Massierung von Hochbauten in unmittelbarer Umgebung führte jedoch zu einer Abwehrhaltung der Bevölkerung gegenüber Verdichtungskonzeptionen und dem Wunsch, das heutige Erscheinungs- und Nutzungsbild durch behutsamen Ausbau und erhaltende Erneuerung weitgehend zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 346 - Teil I - enthält u. a. die in § 30 BBauG als Mindestinhalte eines qualifizierten Bebauungsplanes aufgeführten Festsetzungen. Geplant ist die Errichtung von ca. 80 Wohnungseinheiten.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 346 - Teil I - werden im folgenden aufgeführt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im südlichen Teil des Plangebietes und zwischen Overberg- und Universitätsstraße sind als Mischgebiet, die übrigen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung der Baugebiete im südlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet dient dem Ziel, zwischen dem südlich gelegenen Uni-Center und dem Wohngebiet im Norden eine Übergangszone zu schaffen. Neben Wohnungen sollen rund um den hier vorgesehenen Veranstaltungsplatz Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, Büroräume und Arztpraxen errichtet werden können. Außer Wohnungen sind solche Nutzungen erwünscht, die bisher im Bereich des Uni-Centers fehlen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschosflächenzahl liegt bei 0,8 bzw. 1,0. Die zulässige Geschosfläche der nordöstlichen und südwestlichen Platzrandbebauung kann als Ausnahme nach § 21 Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Entgegen früheren Planungen soll das Gebiet zwischen Overbergstraße und Universitätsstraße als Baugebiet ausgewiesen werden. Damit ist die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gebäude möglich. Lagebedingt wird diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen (siehe auch: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Die übrigen Baugebiete sind, der vorherrschenden Nutzung entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4,

die Geschosflächenzahl 0,8, in dem unmittelbar an das Mischgebiet anschließenden Bereich 1,0.

Das in der Overbergstraße 5 b und 7 a ansässige Transportunternehmen Stuckmann ist mit der vorhandenen und planungsrechtlich festgesetzten Art der Nutzung in diesem Bereich nicht vereinbar und soll daher verlagert werden.

Auch eine Mischgebietsausweisung für diesen Bereich würde eine Beibehaltung des Betriebes nicht ermöglichen. Eine Standortsicherung wäre nur unter Zurückstellung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich denkbar, da die Wohnbebauung sich hier - auch unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - kaum fortentwickeln könnte und die Art des Betriebes Stuckmann (Transportunternehmen) die Realisierung der festgesetzten Verkehrsberuhigung unmöglich machen würde.

Die Baubestandsaufnahme hat ergeben, daß sämtliche Wohngebäude erhalten werden können. Damit ist es nicht mehr zweckmäßig, die Erhaltung der vorhandenen Gebäude durch eine sonstige Festsetzung (Festsetzung einer ausnahmsweise überbaubaren Grundstücksfläche zur Erhaltung vorhandener Bebauung; vgl. Planzeichen 1 des ersten Entwurfes) zu sichern. Statt dessen werden die Baugrenzen so gezogen, daß alle vorhandenen Gebäude innerhalb der allgemein überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Abgebrochen werden lediglich einige Neben- und Stallgebäude sowie Schuppen und die Hallen des Transportunternehmens Stuckmann.

Die Dächer im Plangebiet sind als Satteldächer auszuführen. Hierfür soll eine besondere Satzung gem.

§ 103 BauO NW beschlossen werden.

Neubauten sollen sich in ihrer Höhe der vorhandenen Bebauung anpassen. Daher wurde die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse auf zwei, in einigen Bereichen auf drei, begrenzt. Dem vorherrschenden Charakter entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich in der für Neubebauung vorgesehenen südwestlichen Grundstücksfläche sind als Übergang zu den sich südlich anschließenden verdichteten Baugebieten Gebäude beliebiger Länge zulässig.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte werden die Grundstücke Overbergstraße 9 bis 11 festgesetzt. Die hier bereits bestehende private Kindertagesstätte kann sich um ein bestehendes Gebäude vergrößern. Die Ausweisung der Fläche für eine Kindertagesstätte an anderer Stelle im ersten Entwurf hätte einen Neubau erfordert.

Für weitere Infrastruktureinrichtungen besteht im Plangebiet aufgrund vorhandener oder geplanter Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Querenburg keine Notwendigkeit.

6.3 Grünflächen

Fußwege von der Overbergstraße zur Straße Auf dem Aspei, als auch vom Aspei zum Hustadtring verbinden das Bebauungsplangebiet mit dem Naherholungsgebiet "Laerholz" westlich des Plangebietes. Grünflächen sind ferner im Rahmen der Gestaltung der Hausgärten im Plangebiet bereits vorhanden bzw. werden neu entstehen.

Als Spielbereiche und Verweilflächen sind des weiteren die im Plangebiet liegenden Teile der verkehrsberuhigten Straße Auf dem Aspei und Overbergstraße sowie der Veranstaltungsplatz zu nutzen.

Im Bereich des nördlichen Teiles II des Bebauungsplanes Nr. 346 ist ferner eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - vorgesehen.

6.4 Verkehrsflächen

Für den Individualverkehr erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes über den Anschluß der Straße "Auf dem Aspei" an den Hustadtring. Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet über die zukünftig als Stadtbahnstrecke ausgebauten Straßenbahnlinie Herne/Bochum-Hbf./Bochum-Universität-Hustadt in der Universitätsstraße und des weiteren durch eine Zubringerbuslinie über den Hustadtring erschlossen.

Der inneren Erschließung des Plangebietes dient die Straße "Auf dem Aspei" und die Overbergstraße.

Entgegen früheren Planungen wird die Overbergstraße im Plangebiet nicht ausgebaut und auf eine Abfahrt von der Universitätsstraße auf den Hustadtring durch das Plangebiet hindurch verzichtet (fehlendes Erfordernis, aufwendige Trassenführung, Ablehnung durch die betroffenen Anlieger).

Statt dessen werden die Overbergstraße und die Straße "Auf dem Aspei" im Plangebiet verkehrsberuhigt, um den universitätsgebundenen Verkehr aus dem Plangebiet weitestgehend herauszuhalten und um einen entsprechenden, mehrfach nutzbaren Freiraum zu erhalten.

Die Verlagerung der Einmündung der Straße "Auf dem Aspei" in den Hustadtring ist notwendig, um einen Übergangs- und Eingangsbereich zwischen dem Hustadtring und dem Anpassungsgebiet zu erhalten. Mit der dann ermöglichten Baumaßnahme erhält die Einmündung und die verkehrsberuhigte Zone eine räumliche Fassung. Zudem wird das jetzige, starke, im Winter gefährliche Gefälle der Straße "Auf dem Aspei" verringert.

maßgeb.

Der Blockinnenbereich der im Plangebiet liegenden Fläche zwischen Overbergstraße und der Straße "Auf dem Aspei" wird über eine Stichstraße von der Straße "Auf dem Aspei" her erschlossen. Sie endet nördlich des Grundstückes des Transportunternehmers Stuckmann und wird von hieraus entlang der Grenze, die parallel zur Straße "Auf dem Aspei" verläuft, in südlicher Richtung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 79, 80, 485 und 486 gesicherte Fläche weitergeführt.

Im Süden des Plangebietes wird ein Veranstaltungsort als öffentlicher Fußgängerbereich angelegt, der unterschiedlich genutzt werden kann, z. B. als Marktplatz. Fußwege und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vervollständigen die Fußgängerverbindungen. Eine planfreie Führung der Fußgänger über den Hustadtring zum Laerholz ist wegen der hohen Kosten für eine Brücke nicht möglich. Inwieweit ein Fußgängerüberweg von dem Plangebiet über den Hustadtring zum Laerholz angelegt werden kann (z. B. von der Merianstraße), soll im Rahmen der Neuplanung für den Teilbereich II geprüft werden.

Die Zufahrt zum geplanten Behindertenwohnheim und Kindergarten südlich des Plangebietes erfolgt nicht über die Straße "Auf dem Aspel", sondern über die eigenständig geführte Straße Sumperkamp.

Parkplätze für Besucher befinden sich dezentral in verkehrsberuhigtem Straßenraum, Stellplätze für Bewohner und Beschäftigte auf den Grundstücksflächen. Die Anzahl der Zufahrten von Flächen für Stellplätze und Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Sicherheitsgründen für einige Grundstücke begrenzt worden.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Die Hallen des Transportunternehmens Stückmann, Overbergstraße 7 a, sind abzurechen.

Nach einer Bestandsaufnahme durch das Garten- und Friedhofsamt sind eine Reihe wertvoller und ortsbildprägender Bäume als bindend zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus ist der vorhandene Baubestand weitestgehend zu erhalten.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen

An den Gebäuden im Mischgebiet südöstlich des geplanten Veranstaltungsplatzes sowie im Mischgebiet östlich der Overbergstraße sind besondere Schallschutzvorkehrungen gegenüber der Universitätsstraße erforderlich.

Eine im Mai 1981 durchgeführte Messung ergab an der Overbergstraße einen Mittelungspegel von 62,8 dB (A). Die Meßwerte wurden durch eine im Juni 1981 durchgeführte Untersuchung über den Störgrad des Lärmpegels hinsichtlich der diagnostizierten Verkehrsmengen der an diesen Bereich angrenzenden Straßen bestätigt. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", nach der im Mischgebiet Tageswerte von maximal 60 dB (A) zulässig sind, wird damit überschritten. Die Vornorm DIN 18005 gesteht aber unter Ziffer 5 zu, daß sich die Planungsrichtpegel nahe Verkehrswegen nicht immer einhalten lassen.

Aktiver Schallschutz in Form einer 4 bis 5 m hohen Lärmschutzwand würde in Anbetracht der geringen Zahl betroffener Häuser zu unverhältnismäßig hohen Kosten und zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation führen. Um Reflexionen abzufangen, müßte die gegenüberliegende Straßenseite ebenfalls geschützt werden. Eine Schallschutzwand von 2 m Höhe würde lediglich den Freiraum schützen. Ab dem 1. Obergeschoß wären passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Auch bei dieser Maßnahme ständen die Kosten in keinem vertretbaren Verhältnis zum erzielten Lärmschutz. Daher werden für die Gebäude des vorbelasteten Bereiches der Universitätsstraße passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Allenfalls bauliche Ergänzungen, nicht jedoch bauliche Erweiterungen, sind in diesem Bereich zulässig.

Grundsätze für den Sozialplan

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

Diese lauten:

1. Betroffene Wohnungsmieter

Soweit Modernisierungen durchgeführt werden, sollten die Bewohner, soweit sie es wünschen, und 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 Wohnungseinheiten 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.

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 städtischem Besitz überlassen werden. Den Betroffenen sollten Möglichkeiten zum Erwerb von Teileigentum oder Fondbeteiligung 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 Zinsverbilligungen, 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.

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 Härteausgleichs nach § 85 StBauFG in diesem Sinne prüfen.

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. Fondsanteilen an der Durchführung zu beteiligen.

Die Sanierungsstelle soll die durch eine Betriebsaufgabe Betroffenen bei den sich daraus ergebenden Problemen beraten (Altersversorgung, Gebäudenumnutzung, Modernisierung, Umschulung etc.) und, soweit erforderlich, Gutachter und Fachberater hinzuziehen, die aus Sanierungsmitteln zu honorieren sind.

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 Arbeitnehmer 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.

6. Auftragsvergabe an betroffene Gewerbetreibende

Zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen soll die Stadt Bochum die von Ordnungsmaßnahmen unmittelbar betroffenen Gewerbetreibenden, 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.

8. Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die angestrebten Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind auf die bestehende Eigentümerstruktur abgestimmt und daher von den im Gebiet lebenden Eigentümern finanzierbar. Der geplante Erhalt der Bausubstanz sowie die angestrebten Modernisierungen der Gebäude mit Städtebauförderungsmitteln führt vor dem Hintergrund einer mit den Eigentümern abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung zur Einflußnahme auf das Mietniveau, so daß die Mieterstruktur - auch der finanzschwachen Haushalte (Studenten) - erhalten bleiben wird.

9. Kostenschätzung

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

Die Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes werden auf insgesamt 5,55 Mio. DM geschätzt.

Die Finanzierung kann zum größten Teil aus den Erlösen aus der Veräußerung von Grundstücken (incl. Ausgleichsbeträgen) und Überschüssen aus der Umlegung finanziert werden; geschätzte Größenordnung: rd. 5,4 Mio. DM.

10. Realisierung der Planung

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden. In diesem Verfahren ist auch die Verlagerung des Betriebes Stuckmann durchzuführen.