

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. 2 Baugesetzbuch - BauGB)

Bebauungsplan Nr. 186 e - 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr.186 - Im Ostholz - für ein Gebiet südwestlich der Straße
"Am Schamberge" und nordwestlich der Straße "Am Sonnenberg"

1. Übergeordnete Planungen
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
 - 3.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 3.2 Wohnungsbedarf
4. Zielplanung
5. Planverfahren
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Begrünung
9. Erschließung
10. Versorgungsflächen
11. Kennzeichnungen
12. Hinweise
13. Flächenbilanz
14. Kosten

1. Übergeordnete Planungen

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses vom Rat am 18.12.1985 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, C, D); die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des Versorgungsbereiches Bochum-Linden, jedoch außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Linden, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ c). Die Einwohnerzahl innerhalb des Versorgungsbereiches betrug am 01.01.1991 = 28 778. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2000 auf ca. 29 000 steigen. Hierbei ist aber nicht die veränderte Situation durch verstärkten Zuzug von Aus- und Übersiedlern berücksichtigt (vgl. Punkt 3.1).

Neuere Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem Gesamtbedarf von ca. 12 000 neuen Wohneinheiten zu rechnen ist.

Vor diesem Hintergrund ist die beabsichtigte Nutzungsänderung aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung durchaus sinnvoll.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 umfaßt einen Teilbereich der Freifläche innerhalb der Ringstraße "Im Ostholz". Der Bereich reicht im Osten an die bestehende Wohnbebauung Im Ostholz 112 - 152, im Süden an die bestehende Wohnbebauung Im Ostholz 26 - 30; im Westen bildet das Grundstück Im Ostholz 100 c sowie das Kirchengrundstück und im Norden die Straßenbegrenzungslinie die Grenze des Planbereiches. Das Gelände besitzt damit eine Nord-Süd-Er Streckung von ca. 140 m und eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 80 m.

3. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 186 - Im Ostholz -, welcher seit dem 04.05.70 rechtsverbindlich ist. Er setzt für den Planbereich der 4. Änderung "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - fest.

Nach aktuelleren Erhebungen ist der Bau einer Schule nicht mehr erforderlich. Dies resultiert zum einen aus den generell zurückgehenden Schülerzahlen, zum anderen ist die Bebauung Im Ostholz nicht in der ursprünglichen Dichte erfolgt. Nach den Feststellungen des Schulentwicklungsplanes (Grundschulen) reicht die Grundschule an der Lindener Straße, auch unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches Im Ostholz, zukünftig aus.

Z. Z. wird das Gelände überwiegend als Weide genutzt. Im mittleren Planbereich befindet sich ein älteres Wohnhaus.

Die Umgebung des Plangebietes ist fast ausschließlich durch reine Wohnnutzung gekennzeichnet; lediglich an der südwestlichen Grenze befindet sich ein Kindergarten nebst Versammlungsraum.

Es ist beabsichtigt, mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186, das Schulreservegrundstück, ergänzend zu den vorhandenen Wohnbereichen, einer Wohnnutzung zuzuführen.

Eine Wohnnutzung bietet sich nicht nur wegen der Umgebungsbebauung an, es liegen andererseits auch keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern in den Jahren 1979 bis 1987 steigt seit 1988 die Bevölkerungszahl wieder. In den letzten Jahren verlor die Stadt Bochum jährlich 0,76 % ihrer Einwohner, seit 1988 ist jedoch wieder ein Bevölkerungszuwachs von 5.840 EW, das sind 0,7 % Zuwachs pro Jahr, festzustellen.

31.12.1978	427.188
31.12.1987	394.661
31.12.1988	396.976
31.12.1989	400.503

Diese Zunahme resultiert überwiegend aus dem Zuzug durch Aus- und Übersiedler; 1989 betrug der Zuzug 4.400 Personen.

Unter Berücksichtigung des verstärkten Zuzugs von Aus- und Übersiedlern wurden Anfang 1990 die Einwohnerzahlen bis zum 2000 neu prognostiziert.

o 1995	412.000 Einwohner
o 2000	408.000 Einwohner

3.2 Wohnungsbedarf

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen. Darüber hinaus resultiert der zusätzliche Bedarf ebenso aus den gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen zusammen. Die Wohnfläche pro Einwohner ist von Jahr zu Jahr größer geworden.

Lag der Wohnflächenanspruch pro Einwohner 1968 noch bei 22 qm, so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 qm; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 qm mehr Wohnfläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 qm Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185.000 qm.

Diese Zunahme der Wohnfläche/Einwohner hängt vor allem mit der Entwicklung der Haushaltsgröße zusammen. Diese betrug noch 1968 2,7 Pers./Haushalt und sank 1987 auf 2,1 Pers./Haushalt.

Der Anteil an Eigentumswohnungen stieg von 1968 mit 15 % auf 21 % im Jahr 1987 an. Gleichzeitig änderte sich die Zusammensetzung der Privathaushalte

Haushalte mit	1979	1987	Veränderung
1 Person	39.779	68.585	+ 72 %
2 Personen	48.411	56.813	+ 17 %
3 Personen	36.838	32.514	- 12 %
4 und mehr Personen	37.653	24.653	- 34 %

Danach beträgt der Anteil der 1 und 2 Personenhaushalte heute 68 Prozent.

Ein weiterer Effekt ist die Veränderung im Bestand an Privathaushalten, die einerseits durch die Gründung neuer Haushalte selbständig werdender Kinder, andererseits durch die Auflösung von Privathaushalten bei Sterbefällen erfolgt. Seit Jahren liegt die Zahl der Gestorbenen, die als Indikator für den Abgang an Privathaushalten vom Wohnungsmarkt gewertet werden kann, konstant bei ~ 5.000 pro Jahr. Gleichzeitig beträgt die Anzahl der Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren, bei denen in der Regel eine Haushaltsgründung erfolgt, ca. 6,500 Personen.

Pro Jahr benötigen somit 1.500 Einwohner zusätzlichen Wohnraum, da die Restfamilie nicht umgehend in eine kleinere Wohnung umzieht. Das entspricht jährlich etwa 700 Haushalten.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose, die den Zuzug von Aus- und Übersiedlern miteinbezieht, ergibt sich bis 1995 eine Zunahme von ca. 12.000 Einwohnern. Dies entspricht etwa 6.000 zusätzliche Haushalte, die Wohnungen benötigen. Hinzu kommt der Ersatzbedarf durch die Umnutzung, Abbruch oder Zusammenlegung, der mit etwa 0,5 % jährlich angenommen werden muß. Bei einem Wohnungsbestand von ~ 180.000 Einheiten errechnet sich hieraus bis 1995 ein Bedarf von 5.000 Wohnungen.

Beide Faktoren zusammengekommen ergeben einen Bedarf von ca. 11.000 Wohnungen bis 1995. Rechnet man noch eine Leerstandsreserve von 1.000 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein rechnerischer Gesamtbedarf von 12.000 Wohnungen bis 1995. Dieser rechnerische Bedarf würde bis 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistung von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen.

Eine vorrangiges Ziel ist es auf diese neue Situation möglichst kurzfristig zu reagieren. Eine Nutzung aller für Wohnzwecke geeigneten Bereiche ist daher unumgänglich. Der Flächennutzungsplan enthält Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau, die dem ermittelten Bedarf rechnerisch in etwa entsprechen. Erfahrungsgemäß ist jedoch aufgrund der individuellen Entscheidung der jeweiligen Eigentümer eine tatsächliche Bebauung der Grundstücke nicht gewährleistet.

Daher ist es unumgänglich auf Flächen zurückzugreifen, die in den Bauleitplänen zwar nicht für den Wohnungsbau, jedoch für andere Arten von Bebauung vorgesehen sind - in diesem Fall ein nicht benötigtes Schulreservegrundstück.

4. Zielplanung

Besondere Dringlichkeit erhält die Nutzung des hier vorliegenden Geländes, da es als Ersatzgrundstück für einen Teil der Siedler der Martin-Lang-Straße zur Verfügung gestellt werden soll. Nachdem das Wohngebiet Martin-Lang-Straße laut den in Auftrag gegebenen Gutachten in Teilbereichen nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden kann, ist eine tlw. Absiedlung dringend erforderlich.

Aufgrund der allgemeinen Dringlichkeit bzgl. des fehlenden Wohnraumes und zusätzlich aus der besonderen Dringlichkeit nach der das Projekt realisiert werden muß, soll das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 soll im wesentlichen der Beschleunigung von B-Plänen für Wohnungsbau dienen. Es enthält hierfür u. a. die Regelung, wonach ein vorzeitiger Bebauungsplan, der der Deckung

eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch dann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hiermit ist dem Instrument des vorzeitigen Bebauungsplans eine zunehmende Durchsetzungskraft verschafft. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan soll sodann im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Um diesem Leitgedanken zur Durchsetzung zu verhelfen, ist es notwendig, die Verfahrensvorschriften des BauGB wesentlich zu verkürzen, um somit dem Beschleunigungseffekt auch hier Rechnung zu tragen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan läßt die Möglichkeit offen, Grundstücke bzw. Gebäude unterschiedlichen Größenschnitts zu gestalten, um den Umsiedlungswünschen der Siedler der Martin-Lang-Straße entsprechen zu können.

Darüber hinaus ist mit der hier vorliegenden Planung der Bestandsschutz des Wohnhauses gewährleistet. Die Baugrenzen und die Erschließungsstraße sollen so ausgelegt werden, daß aus planerischen Gründen kein Abriß erforderlich wird.

5. Planverfahren

Aufstellungsbeschuß:	30.08.90
Öffentliche Bekanntmachung:	17.11.90
Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern	März '91
Bürgerversammlung	14.03.91

Mit Schreiben vom 12.12.90 sind die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt worden. Ihre sowie die

während der Bürgerbeteiligung vorgetragene Bedenken und Anregungen sind im wesentlichen in der Planung enthalten.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen demnach vorwiegend dem Wohnen.

Obgleich für die Nachbarschaft der Gebietstyp "reines Wohngebiet" festgesetzt wurde, soll dies aus folgenden Gründen nicht für das geplante Wohngebiet gelten: Zum einen sollen in Anlehnung an die Nutzung der Grundstücke an der Martin-Lang-Straße, Nebenerwerbsstellen zulässig sein, zum anderen ist seitens der Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen worden, daß sich nordwestlich des Planbereiches das Betriebsgelände eines Transportunternehmens befindet. In Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist festgestellt worden, daß mit der hier vorliegenden Ausweisung als allgemeines Wohngebiet der Nachbarschaft des Unternehmens Rechnung getragen wird. Mögliche Konflikte werden somit nicht erhöht, denn bereits die unmittelbare Nachbarschaft des Betriebes ist als reines Wohngebiet ausgewiesen und genießt daher einen höheren Schutz. Eine Schlechterstellung des Unternehmens ist durch die Realisierung der Planung nicht gegeben. Insgesamt dürften sich die Lärmemissionen jedoch kaum auf das geplante Wohngebiet auswirken, da die Bebauung nördlich der Straße im Ostholz ohnehin als Abschirmung wirkt.

Zur besseren Gestaltung der Straßenräume und aus ökologischer Sicht - Verbesserung des Kleinklimas - ist folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

Festsetzungen durch Text

§ 1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichen 1

Je Baugrundstück ist zur Straßenseite ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.¹⁾

Um zu gewährleisten, daß das Gebiet trotz WA-Ausweisung den Charakter der Umgebungsbebauung behält, ist folgende textliche Festsetzung vorgesehen:

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 2

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO).

7. Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4

¹⁾ Beispiele klein- und mittelkroniger Baumarten: Feldahorn - *Acer campestre*, Blumenesche - *Fraxinus ornus*, Traubenkirsche - *Prunus padus* 'Schloß Thiefurt', Mehlbeere - *Sorbus aria*, Gemeine Eberesche - *Sorbus aucuparia*, Pyramidenhainbuche - *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Pyramiden-Stieleiche - *Quercus pedunculata* (=robur) 'Fastigiata', Pyramiden-Eberesche - *Sorbus aucuparia* 'Fastigiata'.

und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise vorgesehen.

8. Begrünung

Der Planbereich gilt seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 186 im Jahre 1970 als Bauland und wurde auch im durchgeführten Umlegungsverfahren entsprechend behandelt.

Aufgrund der nicht umgesetzten Planungsabsicht lag das Gelände teilweise brach oder wurde als Weideland genutzt. Im Bereich der Gartenbrache konnte sich daher im Laufe der Jahre ein Strauch- und Baumaufwuchs entwickeln.

Trotz dieses vorhandenen ökologischen Potentials soll auf eine Bebauung nicht verzichtet werden. Das Gelände zeichnet sich durch eine für Wohnbebauung außerordentlich günstige Lage aus. Insbesondere liegt das Gebiet im Innenbereich, der an dieser Stelle ausschließlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Weiterhin ist die äußere Erschließung bereits vorhanden.

Mit der Nutzung dieses Bereiches kann zumindest auf die Inanspruchnahme einer weiteren Fläche im Außenbereich verzichtet werden.

Darüber hinaus ist durch die beabsichtigte offene und lockere Einfamilienhausbebauung nur eine maßvolle Versiegelung von Flächen zu erwarten. Der größte Teil der Grundstücke wird auch weiterhin als Gartenland genutzt werden, wobei eine naturnahe Ausgestaltung der

Freiflächen möglich ist, jedoch im Entscheidungsbereich der Eigentümer liegt.

Andererseits wird durch die textliche Festsetzung -Planzeichen 1 - jeder Eigentümer verpflichtet, auf seinem Grundstück einen einheimischen Laubbaum zur Straßenseite hin zu pflanzen (vgl. Punkt 6.).

Eine weitere Kompensationsmaßnahme ist im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße/bestehende Straße Im Ostholz vorgesehen: Auf dem als Straßenverkehrsgrünfläche gekennzeichneten Bereich ist eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern vorgesehen.

9. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Straße Im Ostholz aus nach Süden hin durch eine Stichstraße. Aufgrund der topographischen Verhältnisse, d. h. das Gelände steigt südlich der Straße Im Ostholz zunächst stark an, wird die Straße im unteren Bereich S-förmig geführt.

Bezüglich der Abwasserbehandlung hat der Ruhrverband darauf hingewiesen, daß die Kläranlage Bochum-Rauendahl überlastet ist. Es wird jedoch damit gerechnet, die Kläranlage Anfang 1992 teilweise und Ende 1992 vollständig an das Klärwerk Hattingen anzuschließen.

Die Bezugsfertigkeit der ersten neuen Wohnungen wird nicht vor Mitte 1992 erwartet, so daß zu diesem Zeitpunkt eine ordentliche Behandlung des Abwassers möglich ist. Außerdem ist bei der vorgesehenen Bebauungsdichte ohnehin nur eine sehr geringe Menge zusätzlicher Schmutzfracht zu erwarten.

10. Versorgungsfläche

Um den steigenden Leistungsbedarf der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, decken zu können, ist der Bau einer Transformatorstation im Einmündungsbereich der Stichstraße erforderlich.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche - Elektrizität - ausgewiesen.

11. Kennzeichnungen

Es soll folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

12. Hinweise

Es sollen folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist

der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61 - FAX 0 27 61 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

- Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet - WA -	0,90 ha
Straßenverkehrsfläche	0,13 ha
Versorgungsfläche	<u>0,01 ha</u>
Gesamt	1,04 ha

14. Kosten

Straßenbaukosten	ca. 500.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 25.000,-- DM
Entwässerung	<u>ca. 120.000,-- DM</u>
	ca. 645.000,-- DM

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