

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

S T A D T B O C H U M

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 265 - Am Gysenberg - für ein Gebiet nordöstlich der Hiltroper Landwehr (von Haus Nr. 72 bis Haus Nr. 118), beidseitig der Straßen "Köpenhege" und "Am Gysenberg" und westlich der Straße "Heimatscholle" (von Haus Nr. 5 bis Haus Nr. 9) sowie rückwärtig der Hausparzellen "Heimatscholle" Nr. 11 bis 21

- Teil I -

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.3 Stadtentwicklungsplanung
 - 1.3.1 Bestandsdarstellung
 - 1.3.2 Zielplanung
 - 1.4 Flächennutzungsplanung.
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Bebauungsplanverfahren
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes
5. Planinhalt
 - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Wohnfolgeeinrichtungen
 - 5.3 Grün- und Freiflächen
6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung
- ~~9. Hinweis des Regierungspräsidenten~~
10. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung 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 Landesentwicklungsprogramms vom 19.03.74 (§ 21) 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- und Hellwegzone.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet (§ 21 Abs. 2 LEProG) gegeben, d. h. es ist u. a. eine Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben (§§ 6 und 24 Abs. 1 LEProG).

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 (GEP 66) des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) liegt der Bebauungsplanbereich in einem Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung in unmittelbarer Nähe des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Gysenberg (LEP III).

1.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, daß die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dieses räumliche Ordnungskonzept wurde vom Rat der Stadt in seiner derzeitigen Fassung am 18.12.75 beschlossen.

Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung sein sollen. Es handelt sich hierbei um das Grundkonzept der Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1) liegt das Flangebiet im Siedlungsschwerpunkt Gerthe. Der Siedlungsschwerpunkt Gerthe ist 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.

1.3.1 Bestandsdarstellung

Der Siedlungsschwerpunkt ist siedlungsstrukturell im wesentlichen gekennzeichnet durch die aus industrieller Entwicklung der Vergangenheit entstandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Dies gilt besonders für die südlich und östlich an die Wohn- und Mischbauflächen angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen. Im Gegensatz dazu liegen vor allem die nördlichen und westlichen Siedlungsteile in Nachbarschaft zur freien Landschaft bzw. zu Grünflächen und

Naherholungsbereichen. Zu diesen Siedlungsteilen gehört auch der Flanbereich, an den unmittelbar nördlich der Revierpark Gysenberg mit größeren Waldgebieten anschließt. Sowohl aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage, als auch wegen der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortsteilzentrums Gerthe (ca. 500 m) an der Castroper und Lothringer Straße mit Anschluß an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz, sind besonders günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes von relativ hohem Wohnwert gegeben. Das Flangebiet selbst ist fast ausschließlich durch vorhandene Wohnbaufläche und ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Im Bereich des ausgelegten Flanentwurfes lebten am 01.01.82 671 Einwohner in 318 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 qm - dies entspricht dem Durchschnittswert des Bereichs Gerthe - lag der Wohnflächenanteil je Einwohner mit 30,6 qm über dem Wert für Gerthe (26,5 qm). Die Wohnfläche je Einwohner macht die bereits heute relativ gute Wohnversorgung im Flangebiet für die dort lebenden Einwohner deutlich.

Innerhalb der Gebäudealtersstufen fällt der hohe Anteil der zwischen 1919 und 1948 errichteten Wohnungen auf. Mit einem Anteil von 30,8 % der vorhandenen Wohnungen im Flangebiet liegt diese Gebäudealtersstufe dreimal so hoch wie in Gerthe und dem Stadtgebiet Bochum. Bei Untersuchung der im Bebauungsplangebiet lebenden Einwohnerzahl hinsichtlich der Altersstruktur, fällt der im Vergleich zum Gesantraum Gerthe (18 %) und zum Stadtgebiet (20 %) höhere Anteil der Altersstufe über 60 Jahre (24,6 %) auf. Da diese Altersstufe im Flangebiet am stärksten vertreten ist, spricht das für eine Überalterung der ansässigen Bevölkerung. Dagegen

ist der Ausländeranteil mit nur 0,7 % gering (Siedlungsschwerpunkt Gerthe 6,5 %, Stadt 6,5 %). Nahversorgungsmäßig ist die Bevölkerung im Flangebiet auf das Stadtteilzentrum Gerthe ausgerichtet.

Wohngebietsbezogene Infrastruktureinrichtungen sind bereits heute in fußläufiger Zuordnung vorhanden. Zur Ergänzung der Angebotsstruktur im Nahbereich des Bebauungsplanes wäre östlich der Södinger Straße ein Spielplatz des Typs A erforderlich, der zwischen den Straßen Södinger-/Holthäuser Straße vorgesehen ist. Darüber hinaus ist ein Spielplatz des Typs B im Flangebiet selbst erforderlich.

1.3.2 Zielplanung

Im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.82 die Einwohnerzahl 33.095, sie wird nach der Bevölkerungszielprognose von 1980 bis 1985 auf 31.941 absinken und bis 1990 auf 31.827 bzw. bis 1995 auf 31.568 zurückgehen. In der Bevölkerungsprognose wurde der gesamte Planbereich mit einer Kapazitätsreserve von ca. 110 WE berücksichtigt, die unter der maximalen Ausnutzbarkeit des Bebauungsplanes liegt. Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, daß 1995 im Flangebiet etwas über 900 Einwohner leben werden (Bestand 01.01.82 = 671 Einwohner). Nach einer Wohnungsmarktanalyse der GEWOS - Hamburg aus dem Jahre 1976 ist Gerthe ein weniger gefragter Standort. Nach dieser Untersuchung müßten im Funktionsbereich Gerthe jährlich 96 Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage bis 1985 befriedigen zu können. Um die Bevölkerungszielzahl von 31.568 Einwohnern im Jahre 1995 zu erreichen, müssen über 1985 hinaus jährlich 61 Wohnungen im Funktionsbereich errichtet werden. Der Planbereich bietet Bebauungsmöglichkeiten zur Bedarfsdeckung des Wohnungsbaus im Funktionsbereich bzw. hier im Siedlungsschwerpunkt für 1 - 2 Jahre. Eine Untersuchung ¹⁾

Über die kleinräumige Mobilität in Bochum aus dem Jahre 1977 belegt für Gerthe keine besondere Attraktivität als gewünschter Wohnort seitens der Befragten.

Diese Tendenz wird nach einer Untersuchung zum Wohnwert des Amtes für Statistik und Stadtforschung ²⁾ und zur Wohnstandortgunst des Planungsamtes aus dem Jahre 1978 ³⁾ gestützt, wonach Wohnungsaustattung, Wohnumfeld und Infrastruktureinrichtungen unterdurchschnittlich bewertet werden. Diese wohnungspolitisch unbefriedigende Tendenz gilt es zu revidieren, u. a. durch zusätzliche Bereitstellung von Flächen für attraktiven Wohnungsbau.

Zu diesen Flächen gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes "Am Gysenberg", der mit rd. 110 Wohnungseinheiten, die sich in Eigenheime und Eigentumswohnungen aufschlüsseln und der ungefähr 10 % aller Wohnbaukapazitäten im Funktionsbereich Gerthe enthält. Damit ist er für die Schaffung von Wohnraum in diesem Stadtteil von erheblicher Bedeutung.

- 1) Prof. Landwehrmann/Dipl.-Ing. Kleibrink, "Kleinräumige Mobilität", S. ILS Dortmund 1977
- 2) "Wohnwert in den stat. Vierteln", Amt f. Statistik und Stadtforschung, Abt. Stadtforschung, Stadt Bochum, Heft 20, 1978
- 3) "Wohnstandortgunst", Sonderauswertung der Untersuchung zu 2) durch das Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Bochum, 1978

1.4 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird geprägt durch eine lockere Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu 2 1/2 Geschossen. Außerdem macht der Anteil von ehemals Acker- und Gartenbauflächen über die Hälfte der Gesamtfläche aus. Für diese freien Flächen sieht der Bebauungsplan

Überwiegend eine Wohnbaunutzung vor, sofern sie nicht Hausgärten für vorhandene Wohnbebauung darstellen. Die derzeitige Nutzung bietet relativ günstige Voraussetzungen zur Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Wichtige Kriterien für die Förderung des Siedlungsschwerpunktes Gerthe sind die Nutzung möglicher Entwicklungschancen, Ansiedlung zusätzlicher Einwohner zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und bessere Auslastung der Infrastruktureinrichtungen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Am Gysenberg soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufschließung des zur Zeit weitgehend brachliegenden und ehemals gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Geländes bilden und die Voraussetzungen zur Verwirklichung der Stadtentwicklungsplanung schaffen. Er soll die Neubebauung lenken und leiten, insbesondere deren Einfügen in die vorhandene Bebauung und in das Landschaftsbild. Er sichert die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen und bildet die Rechtsgrundlage für deren Ausbau.

Somit soll der Bebauungsplan zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bochumer Bevölkerung beitragen, d. h. die Errichtung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in einer guten Wohnlage, zentrumsnah und in der Nachbarschaft von Grün- und Erholungsflächen ermöglichen.

Gleichzeitig soll hierdurch eine Eigentumsbildung für Teile der Bochumer Bevölkerung ermöglicht werden.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 2. Juni 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 - Am Gysenberg - beschlossen. Die Verwaltung hat gemäß § 2 a BBauG alternative Planentwürfe mit den Bürgern erörtert. In diesem Zusammenhang hat am 31. Januar 1978 eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 17.11.81 bis 18.12.81 ist ein Entwurf erarbeitet worden, der auf wesentliche Forderungen der Bürger einging. So sollte beispielsweise das ruhige Wohngebiet nicht durch breite Straßen zerstört werden.

Grundsätzliche Bedenken und Anregungen zur Planung sind während der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden.

Im wesentlichen wurden folgende Forderungen gestellt:

- Ausweisung des Wohngebietes als reines Wohngebiet,
- Änderung des Verlaufs der Planstraße A,
- Verzicht auf die großzügig bemessenen Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes,
- keine Anbindung des Plangebietes an die Straße Heimatscholle.

Nach der öffentlichen Auslegung sind Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG zur Änderung des Planentwurfes durchgeführt worden.

Sowohl im Bereich des Grundstückes Am Gysenberg 32, nördlich der Planstraße A, als auch Hiltroper Landwehr 118, ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei angehoben und die Geschosflächenzahlen von 0,5 auf 0,8 entsprechend geändert worden.

Damit sollte den Forderungen der Eigentümer nach Gleichbehandlung ihrer Grundstücke Rechnung getragen werden.

Am 29.03.84 hat der Rat der Stadt Bochum den Bebauungsplan Nr. 265 - Am Gysenberg - als Satzung beschlossen. Anschließend ist der Plan dem Regierungspräsidenten Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt worden. Bei Prüfung der Festsetzungen hat die Genehmigungsbehörde aufgrund neuester Rechtsprechung auf eine nicht mehr zulässige Ausweisung hingewiesen. Der Bebauungsplan wäre in der vorgelegten Form nicht oder nur mit Auflagen genehmigungsfähig gewesen.

Die unzulässige Festsetzung betraf ausschließlich die Baugebietsflächen zwischen den Planstraßen A und B im Osten des Plangebietes. Der Index 1. in der dortigen Nutzungsschablone, die bei zweigeschossiger, offener Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 auswies, ließ durch die textliche Festsetzung des § 1 ausnahmsweise Gartenhofhäuser mit einer GRZ und GFZ von jeweils 0,6 zu.

Die Verwaltung hat daraufhin den Genehmigungsantrag zurückgezogen und der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in zwei Teile geteilt. Der abgetrennte Teil II soll im weiteren Verlauf in geeigneter Weise geändert, der andere zur Rechtskraft geführt werden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Bochums, fast unmittelbar an der Stadtgrenze nach Herne.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 265 - Am Gysenberg - wird im Westen und Norden umschlossen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 - Volkspark-Teil II, Verbandsgrünfläche Nr. 10 (tlw. in Bochum). Im Osten schließt der Bebauungsplan an die Rückseite der bebauten Grundstücke "Heimatscholle" an. Von der geplanten östlichen Erschließungsstichstraße an bildet die Straße "Heimatscholle" die weitere Begrenzung im Osten bis zu seiner südlichen Abgrenzung, der Straße "Hiltroper Landwehr".

Die oben erwähnte Teilung des Planentwurfes erfolgte entlang der Planstraße "E" und nach Norden entlang den Häusern Am Gysenberg 11 bis 17. Der südwestlich und nördliche Teil I ist als Satzung beschlossen worden, der östliche Teil II soll geändert werden.

5. Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teil I werden die Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird im gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, entgegen den ursprünglichen Absichten reines Wohngebiet festzusetzen.

Die Anforderungen an höchste Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes (WR-Gebiet) konnten weder bisher, noch können sie in Zukunft in diesem Plangebiet erfüllt werden.

So ist im WR-Gebiet beispielsweise größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten und sind WR-Gebiete von allen Immissionen freizuhalten, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.

WR-Gebieten soll nach Baunutzungsverordnung (Bau NVO) der vollkommenste Schutz von allen Gebieten zuteil werden. Bereits geringe Beeinträchtigungen und Belästigungen sind grundsätzlich als unvereinbar mit der Eigenart des Gebietes anzusehen.

Nur die sich aus der üblichen Wohnnutzung selbst ergebenden Belästigungen sind von den Bewohnern hinzunehmen.

Da eine Gewährleistung für die geforderte Wohnruhe in diesem Sinne nicht gegeben werden kann und von einer gewissen Vorbelastung des Gebietes durch einen in der Nähe befindlichen Schweinemastbetrieb, einen Sportplatz, eine Gärtnerei und einen Handwerksbetrieb gesprochen werden muß, war eine Festsetzung als WR-Gebiet nicht möglich und ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) vorgenommen worden.

Desweiteren hätte ein im Plangebiet ansässiger Installationsbetrieb verlagert werden müssen. Betriebe dieser Art sind im WA-Gebiet allgemein zulässig, im WR-Gebiet jedoch ausnahmslos unzulässig.

Die vorgesehene Wohnbebauung soll angeglichen an die schon vorhandene umliegende Altbebauung einen harmonischen Übergang ins benachbarte Naherholungsgebiet schaffen.

Es ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen. Die bestehende Altbebauung wird im wesentlichen festgeschrieben, wobei kleinere Erweiterungen nicht ausgeschlossen werden.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach angemessener Wohnraumversorgung. Hierbei ist auch dem Trend nach kleineren Grundstücken Rechnung getragen worden, was im vorliegenden Falle zu einer maßvollen Dichte der Bebauung führen wird. Im Plangebiet sind nur Gebäude, je nach Baugebiet mit max. II Vollgeschossen zulässig, wobei insbesondere bei der Gruppierung und Staffelung der Bebauung auf die Einbindung in das Landschaftsbild und auf die vorhandene Bebauung weitgehend Rücksicht genommen wurde. Die Höchstwerte des § 17 BauNVO sind zugrundegelegt worden. Sie liegen für die eingeschossige Bebauung bei 0,4 GRZ/0,5 GFZ und für die zweigeschossige Bebauung bei 0,4 GRZ/0,8 GFZ.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch fest umrissene Baugrenzen definiert.

5.2 Wohnfolgeeinrichtungen

Aufgrund der Nähe zum Zentrum, in der alle wichtigen privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen liegen, sind neue Wohnfolgeeinrichtungen nicht erforderlich.

5.3 Grün- und Freiflächen (Naherholung)

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Naherholungsgebieten Gysenberg und Volkspark Hiltrop. Die Erholungsgebiete sind durch Bebauungspläne des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk gesichert. Nordöstlich des Teiles II ist nach Darstellung in FNP eine Dauerkleingartenanlage vorgesehen.

6- Erschließung

Das Erschließungssystem baut zum großen Teil auf den vorhandenen Erschließungsstraßen Köpenhege und Am Gysenberg auf.

Die Straße Köpenhege wird auf 5,50 m verbreitert und mit einer größeren Wendemöglichkeit versehen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist vorgesehen.

Die Trasse der Straße Am Gysenberg, die heute bereits die Erschließungsfunktion für den überwiegenden Teil der Fläche hat; wird weitgehend beibehalten und mit einem Wendekreis abgeschlossen.

Die Planstraße B, eine Verbindung von der Straße Am Gysenberg zur Heimatscholle erschließt die rückwärtige Bebauung der Hiltroper Landwehr.

Die verkehrsberuhigten Abschnitte dienen im wesentlichen nur den unmittelbaren Anliegern zur Erschließung sowie Rettungs- und Reinigungsfahrzeugen, ansonsten sind sie den Fußgänger vorbehalten. Sie werden eine Breite von ca. 5,50 m erhalten.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,25 ha
Verkehrsflächen	<u>0,37 ha</u>
	<u><u>4,62 ha</u></u>

8. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Kosten für den Ausbau sind überschläglich ermittelt worden:

Verkehrsflächen	ca. 300.000,-- DM
Kanalerneuerung (Am Gysenberg)	ca. <u>110.000,-- DM</u>
	ca. 410.000,-- DM

Gründerwerbs- und Freilegungskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Kosten sollen zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Aufgrund der kleingliedrigen und sehr stark verflochtenen Grundstückstrukturen im Bereich der alten und geplanten Trasse der Straße am Gysenberg ist zur Beschaffung der neuen Straßenflächen und einer Verbesserung und Neuordnung der Grundstückverhältnisse im privaten Bereich die Umlogung für einen Teil des gesamten Bebauungsplangebietes angeordnet worden.

Der Bedarf an öffentlichen Flächen kann somit auf alle Grundstücke gerecht und gleichmäßig verteilt werden und eine wirtschaftliche und aufeinander abgestimmte Aufteilung der neuen Bauflächen erzielt werden.

Aufgrund von Bedenken einiger Anlieger der Heimatscholle, die eine nicht zu vertretende Überlastung ihrer Anliegerstraße befürchten, wenn eine Verbindung zur Straße Am Gysenberg geschaffen wird, soll die Planstraße B im Bereich des geplanten Wendeplatzes unterbrochen werden (beispielsweise durch einen Pfosten). Eine Fußwegverbindung bleibt so erhalten.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten durch die Straße Heimatscholle und die neue Stichstraße erschlossen werden.

Der weitaus größere Teil des Fahrzeugverkehrs wird über die Straße Am Gysenberg abgewickelt.

Rettungs- und Reinigungsfahrzeugen soll jedoch die Möglichkeit einer durchgehenden Befahrbarkeit gegeben werden.

Von einer weiteren Erschließungsstraße unmittelbar zur Hiltroper Landwehr ist abgesehen worden. Der Aufwand und die Kosten würden in keinem annehmbaren Verhältnis zum Nutzen stehen. Außerdem gibt es bereits heute auf relativ kurzem Stück eine Vielzahl von Einmündungen in die Hiltroper Landwehr, so daß bei einer weiteren Einmündung die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden könnte.

Die oben beschriebene Lösung wird als die sinnvollste angesehen und für alle zumutbar sein, die Heimatscholle dadurch nicht übermäßig belastet.

Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet. Desweiteren liegt es im erweiterten Einzugsbereich der geplanten Stadtbahnstrecke 7 von Bochum Hbf. in Richtung Castrop-Rauxel.

Der vorhandene Kanal DN 300 in der Straße am Gysenberg ist für die künftige Bebauung nicht ausreichend dimensioniert und muß von der Einmündung "Hiltroper Landwehr" bis Am Gysenberg 15 durch einen Kanal DN 400 ersetzt werden.

Zur Stromversorgung des Plangebietes ist eine Transformatorstation erforderlich. Da ein genauer Standort zur Zeit nicht festgelegt werden soll, um eine günstige Einbindung des Trafos in die geplante Bebauung zu gewährleisten, ist dieser im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und zu errichten.

~~9. Hinweis des Regierungspräsidenten~~

~~Beim Ausbau der verkehrsberuhigten Straße Köpenberg sollte beachtet werden, daß der Einmündungsbereich in die Hiltroper Landwehr nach dem Separationsprinzip ausgebaut wird.~~

10. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 265 - Am Gysenberg - Teil I hebt alle bisherigen ortsbaurechtlichen Bestimmungen innerhalb seines Geltungsbereiches auf.

Beschlossen gemäß Verwaltungsvorlage Nr. X/628 mit der Maßgabe, daß dem "Hinweis" des Regierungspräsidenten nicht "beigetreten" wird. Die Bezeichnung der Vorlage sowie der Beschlußtext zu Buchstabe a) sind entsprechend zu ändern. Außerdem ist auf den Seiten 3 und 18 des Beschlusses jeweils der Punkt 9. zu streichen.

Zu dem vorstehenden Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den

15. JAN. 1986

Stellv. Schriftführer