

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

STADT BOCHUM
Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 265 II - Am Gysenberg - für ein Gebiet nordöstlich der Hugendiekstraße, tlw. südöstlich, nördlich sowie östlich der Straße "Am Gysenberg" und nordwestlich der Grundstücke Heimatscholle 11 - 21

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Verfahrensablauf
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
 - 4.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2 Wohnungsbedarf
5. Flächennutzungsplanung
6. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
8. Wohnfolgeeinrichtungen
9. Erschließung
 - 9.1 Individualverkehr
 - 9.2 Öffentlicher Personennahverkehr
10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
11. Entwässerung
12. Bodenluftuntersuchung
13. Kennzeichnungen und Hinweise
14. Flächenbilanz
15. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Bochum fast unmittelbar an der Stadtgrenze nach Herne. Es befindet sich damit unmittelbar südlich der Verbandsgrünfläche Nr. 4, die sich als größere zusammenhängende Freifläche auf Herner Stadtgebiet fortsetzt und in erster Linie landwirtschaftlich genutzt wird. Nordwestlich liegt das Naherholungsgebiet "Gysenberger Wald".

Die südöstliche Grenze wird durch die Bebauung "Heimatscholle" gebildet. Südlich schließt sich die im Rahmen der Planung zum Teil I des Bebauungsplanes Nr. 265 entstandene Bebauung an der Hugendiekstraße an. An der Westgrenze ist die Straße "Am Gysenberg" in den Geltungsbereich miteinbezogen worden.

Mit dieser Abgrenzung deckt sich der Bebauungsplanbereich nicht vollständig mit dem ursprünglich aus der Planung herausgelösten Teil II. Insbesondere der Teilbereich zwischen den beiden Stichstraße "Am Gysenberg" soll nicht überplant werden, da hier bereits eine Bebauung existiert.

2. Bisheriger und zukünftiger Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 Teil II gehörte ursprünglich zum Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 265. Aufgrund von Bedenken und Anregungen der Eigentümer aus dem nördlichen Planbereich gegen die vorgestellte Planung, ist der Bebauungsplan geteilt worden. Für den Teil II sollte die Planung überarbeitet werden und bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt werden. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Wohnungsnot (vgl. ausführlicher Punkt 4.2), erscheint dieser Bedarf zur Zeit dringender denn je. Der Bebauungsplanbereich wird außerdem aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage als auch der noch fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums Gerthe als günstiger Wohnstandort angesehen.

Die Ergänzung bzw. Änderung zu den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG) bzw. Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG), fanden in diesen Bebauungsplanverfahren Anwendung

Die o. g. Vorschriften tragen der besonderen Dringlichkeit beim Wohnungsbau durch ein verkürztes Aufstellungsverfahren Rechnung.

Daher konnte in diesem Bebauungsplanverfahren auf die Möglichkeit zurückgegriffen werden, anstelle der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung zu geben (Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG).

Darüber hinaus wurde die Auslegungsdauer gem. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG auf zwei Wochen verkürzt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 23 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74 in der Fassung vom 05.10.89 dargestellt. Mit 0,5 bis 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.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zu einer Verbesserung der Flächenaufteilung und Zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

3.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo, Her, Ha, En) vom 30.10.86 für den Regierungsbezirk Arnsberg liegt der Bebauungsplanbereich innerhalb der Darstellung "Wohnsiedlungsbereich" im Ortsteil Gerthe.

Der TGEP nennt u. a. folgende auch für den Planbereich relevante Ziele:

- Durch Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinden entspricht.
- Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.
- Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

4. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. 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 wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es 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.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Gerthe, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C).

Im Zielkatalog der Stadt Bochum, der grundsätzliche Zielaussagen zu 14 verschiedenen Sachbereichen formuliert, wird im Sachbereich "Räumliche Ordnung" als Hauptziel (1.1) die optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Infrastruktureinrichtungen postuliert und im Sachbereich "Wohnen" das Hauptziel (3.1) Befriedigung des Wohnbedarfs durch ein differenziertes Wohnungsangebot genannt.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von rund 32 500 Einwohnern in den Jahren 1979 bis 1987 steigt seit 1988 die Bevölkerungszahl wieder an. Die Stadt Bochum verlor jährlich 0,76 % ihrer Einwohner, seit 1988 ist jedoch wieder ein Bevölkerungszuwachs von 13 611 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
31.12.1992	408 272

Die derzeitigen Entwicklungen, insbesondere der Zuzug von Aus- und Übersiedlern und die steigende Zahl der Asylsuchenden erschwert z. Z. Prognoseaussagen.

Die Bevölkerungsprognose wird in regelmäßigen Abständen kontrolliert und neu gerechnet. Bei Innanspruchnahme der freien Wohnbaukapazitäten werden

für:	1990	412 000 Einwohner	
:	2000	408 000 Einwohner	prognostiziert.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Gerthe betrug am 01.01.1993 = 11 400. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 13 200 ansteigen.

4.2 **Wohnungsbedarf**

Trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen. Dies hängt vor allem mit 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 bis 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	1970	1987	Veränderung 1970/87
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 zusätzlichen Haushalten, 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 zusammengenommen 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 einschließlich 1995 jährliche Wohnungsbauleistungen von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen.*)

Ein Problem bei der Vorausschätzung ist die zeitliche Inanspruchnahme der Wohnbauflächen, vor allem das fehlende Steuerungsinstrument für private Grundstücke.

Unter Zugrundelegung der steigenden Wohnraumansprüche und unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Bedarfs von ca. 12 000 Wohnungen ließe sich der Wohnungsbedarf rechnerisch nur bei maximaler Ausnutzung aller verfügbaren Wohnbaulandreserven und entsprechender Verdichtung befriedigen. Dies ist aus nachfolgenden Gründen allerdings unrealistisch:

- starke Steuerung und z. T. kleinteilige Zersplitterung und Verteilung der Reserveflächen
- Grundbesitzverhältnisse schränken Verfügbarkeit ein
- städtischer Anteil ist verschwindend gering
- planungsrechtliche Instrumente sind unter zeitlichen und Praktikabilitätsaspekten wenig hilfreich und z. T. nicht anwendbar
- Wandel städtebaulicher Zielvorstellungen ermöglicht keine Grundstücksausnutzungen wie vor 10 bis 15 Jahren.
- Auf gleicher Fläche werden heute nachweislich weniger Wohnungen gebaut, da eine Wohnungsmassierung weder zu vermarkten noch ökologisch vertretbar ist.

Selbst über einen längeren Zeitraum von etwa 10 Jahren läßt sich, auch bei kommunalen Initiativprogrammen, nur ein Teil der vorhandenen Wohnbaulandreserven für den Bau von Wohnungen mobilisieren.

*) Berechnungsgrundlage Stand 1989

Auf den SSP Gerthe bezogen ergibt sich, daß an Reserven für den Wohnungsbau Flächen für ca. 1 200 Wohnungseinheiten zur Verfügung stehen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Bewältigung der Wohnungsprobleme geleistet werden.

5. Flächennutzungsplanung

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungseinrichtungen gesichert werden kann. Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und bedarfsgerechte Entwicklung der Plangebietsfläche nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan - wirksam seit dem 31.01.1980 - hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten. Hierzu hat er eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Der Flächennutzungsplan hat die allgemein gehaltenen Ziele der übergeordneten Planungen zu konkretisieren. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist ein Spielplatz (Spielbereich B) vorgesehen.

6. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Der Planbereich umfaßt in erster Linie unbebautes, d. h. brachliegendes Gebiet. Lediglich im Norden befinden sich insgesamt 6 Wohnhäuser unterschiedlichen Baujahres, die über eine Privatstraße erschlossen werden. Eine Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort resultiert zum einen aus den günstigen Lagefaktoren, die der Bereich aufzuweisen hat.

Unmittelbar nördlich grenzen ausgeprägte Grünflächen sowie der Naherholungsbereich "Revierpark Gysenberg" mit einem größeren Waldgebiet an.

Nach Süden erstreckt sich im Anschluß an die beiderseitig der Hiltroper Straße befindliche Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung der Bereich des Hiltroper Volksparkes.

Darüber hinaus kann auch das Ortsteilzentrum Gerthe an der Castroper und Lothringer Straße noch zu Fuß erreicht werden.

Unter diesen Voraussetzungen bietet der Standort eine gute Möglichkeit zur Entwicklung eines Wohngebietes von relativ hohem Wohnwert.

Zum anderen zwingt schon allein die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Punkt 4.2), verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei sind Gebiete, die, wie in diesem Fall, bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbereiche dargestellt sind, bevorzugt zu behandeln.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Für den gesamten Bebauungsplanbereich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für Kompensationsmaßnahmen, wird die Festsetzung allgemeines Wohngebiet getroffen.

Auf eine Ausweisung als WR-Gebiet wurde unter Beachtung der Umgebungsnutzung verzichtet.

So ist im WR-Gebiet beispielsweise größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten, d. h. WR-Gebiete haben einen Anspruch darauf, "von allen Störungen, insbesondere Immissionen freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigungen oder erheblich belästigen können" ¹.

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO soll sich der Schutz eines WR-Gebietes auch auf störende Einwirkungen von angrenzenden Gebieten erstrecken.

Eine Gewährleistung für die geforderte Wohnruhe kann in diesem Sinne nicht gegeben werden, da von einer gewissen Vorbelastung des Gebietes gesprochen werden muß, die durch einen in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen wird.

Vor diesem Hintergrund war eine Ausweisung als WR-Gebiet nicht möglich.

¹ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, § 3 BauNVO, Rn 4, S. 323

Die Festsetzung eines WA-Gebietes soll jedoch nicht dazu führen, daß aufgrund des weitergefaßten Katalogs der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden können. Es ist daher vorgesehen, mit Hilfe einer textlichen Festsetzung den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu regeln:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2

Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen kann im Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach angemessener Wohnraumversorgung; insbesondere ist hierbei auch dem Trend nach kleineren Grundstücken Rechnung getragen worden, was im vorliegenden Fall zu einer zwar maßvollen aber notwendigen Dichte der Bebauung führen wird.

Im Plangebiet sind generell nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, wobei insbesondere bei der Gruppierung der Bebauung auf die Einbindung in das Landschaftsbild und auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen wurde. So ist im östlichen Planbereich, aufgrund der angrenzenden freien Landschaft, nur eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, während im übrigen Planbereich eine dichtere Bebauung, analog zur vorhandenen Bebauung südlich der Hugendiekstraße, angestrebt wird. Daher wird im übrigen Plangebiet offene Bauweise ausgewiesen, die eine Bebauung von Reihenhäusern ermöglicht.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Bereiche eingegrenzt, in denen eine Bebaubarkeit möglich ist. Im äußersten Norden des Bebauungsplanes soll der vorhandene Baubestand festgeschrieben werden, die dazwischen liegenden Baulücken können geschlossen werden.

Für die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 eine Unterschreitung der Höchstgrenze laut § 17 BauNVO um vier Zehntel vorgesehen, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der o. g. Höchstgrenze.