

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

gemäß § 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.M. § 9 Abs.8 BauGB)

zum

~~Satzungsentwurf~~ **Satzungsentwurf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 718 -**
Oberstraße - für ein **Gebiet** südöstlich der Oberstraße **und** nördlich
der **Güterbahnstrecke** Bochum/Witten

1. **Landesplanung**
 - 1.1 Ziele der **Raumordnung** und **Landesplanung**
 - 1.2 **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.4 **Anpassung** an die Ziele der **Raumordnung** und **Landesplanung**
2. **Stadtentwicklungsplanung**
3. **Flachennutzungsplanung**
4. **Bevolkerungsentwicklung**
 - 4.1 **Bedarf**
 - 4.1.1 **Bisherige Entwicklung**
 - 4.1.2 **Zukünftige Entwicklung**
 - 4.1.3 **Gesamtkapazität**
 - 4.1.4 **Verfügbarkeit**
5. **Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung**
6. **Bestandsaufnahme**
7. **Planverfahren**
 - 7.1. **Allgemeines**
 - 7.2. **Verfahrensablauf**
8. **Lage des Plangebietes**
9. **Planinhalt**

1. Landesplanung

1.1 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 nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

1.2 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die **Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert**, ist **Bochum** im Rahmen der zentralörtlichen **Gliederung** als **Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet** dargestellt (und hat damit zugleich die **Funktion** eines **Entwicklungsschwerpunktes** i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im **Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung** (Venlo, Duisburg, **Essen** - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden **Entwicklungsachse** (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat **Bochum** mit seinem oberzentralen **Einzugsbereich** Anteil an den differiert **strukturierten Gebieten** der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den **Ballungskernen** stehen **Ordnungsaufgaben**, die zur Verbesserung der **Flächenaufteilung** und -zuordnung **unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes** führen, im **Vordergrund** der **Bemühungen**.

Gem. § 21 **Landesentwicklungsprogramm** (in der Fassung vom 16.05.89) sind **Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit** als **Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren** zu erhalten, zu verbessern und zu **schaffen** durch: Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der **städtebaulichen Entwicklung**, siedlungsräumliche **Schwerpunktbildung**, **Sicherung** und **Entwicklung** des **Freiraumes** und **Flächenangebote** für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger **Wirtschaftsstruktur**.

1.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (**TGEP Bo/Her/Ha/En**) für den **Regierungsbezirk Arnsberg** aus dem Jahre 1986 liegt der **Planbereich** innerhalb eines **Wohnsiedlungsbereiches**.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch **Bauleitplanung** und **Wohnungsbauförderung** sollen die **Voraussetzungen für einen Wohnungsbau** ge-

schaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): Muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschößbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19: Soll zur Verbesserung der Siedlungsstruktur die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf, sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum in Betracht kommen.

1.4

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 22.01.1997 und 22.04.1997 hat die Stadt Bochum gem. § 20 Landesplanungsgesetz um Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Mit Verfügung vom 21.05.1997 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, daß die vorgelegte Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

2. Stadtentwicklungsplanung

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 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist **13 Siedlungsschwerpunkte** verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B,, B, C); 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 Plangebiet im Einzugsbereich des **Siedlungsschwerpunktes Höntrop**, einem **innerstädtischen** Entwicklungsschwerpunkt 3 Größenordnung (Typ C). Die **Einwohnerzahl** innerhalb des **Siedlungsschwerpunktes** betrug am 01.01.96 = 14 232. Die **Einwohnerzahl** innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der **derzeit gültigen Prognose** für das Jahr 2010 von heute 35 600 auf 36 100 steigen. Der **ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt** durch den **Zugang** von Aus- und Übersiedlern ist **hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt**. Neuere Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem **mittelfristigen Gesamtbedarf** von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (**bis zum Jahre 2010**).

Vor diesem Hintergrund ist die **Wohnbebauung zur Stützung vorhandener** Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem **31.01.80** - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als "Flache für Landwirtschaft/Dau-erkerkleingarten" dar. Nach Abschluß des Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im o. g. Bereich gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen-Gesetz im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

4.1 Bedarf

4.1.1 Bisherige Entwicklung

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der **Entwicklung** der Bevölkerungszahl und der pro **Einwohner** benötigten Wohnfläche.

-16-

- a) **Bevölkerungsentwicklung**
In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Bochum wie in vielen anderen Städten durch einen ständigen Rückgang gekennzeichnet. Von 1975 bis 1987 nahm die Bevölkerung um 40 000 Einwohner ab.

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW

In den letzten Jahren ist eine veränderte Entwicklung zu beobachten. Von 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl in Bochum um 14 400 Einwohner an. Das Bevölkerungsanstieg ist nicht auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen (nach wie vor Sterbefallüberschuß) sondern in erster Linie auf eine verstärkte Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 34 577 im Jahr 1993 (9 765 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind ca. 3 900 politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

- b) **Wohnfläche pro Einwohner¹**
Entgegengesetzt zur Bevölkerungszahl verlief die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner. Sie stieg kontinuierlich um ca. 0,5 qm pro Einwohner und Jahr an, während die Einwohnerzahl abnahm. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1968 noch bei 22 qm, so war sie 1987 bereits auf 32,6 qm pro Einwohner gestiegen.

Die Zunahme der Wohnfläche steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. Je geringer die Haushaltsgröße wird umso höher ist die Wohnfläche pro Person. Lebten 1968 noch 2,7 Personen in einem Haushalt, waren es 1987 nur noch 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ab 1988 ging die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm bis 1993 zurück und die Haushaltsgröße stieg auf 2,2 Personen an.

Der Anstieg der Wohnfläche/EW war so stark, daß er durch den gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerung nicht kompensiert wurde; d. h. es gab trotz Bevölkerungsrückgang einen erheblichen Wohnungsbedarf. Trotz einer Wohnungsbauleistung von zeitweise über 1 000 Wohnungseinheiten pro Jahr nahm die Bevolke-

¹ Quelle Baulandbericht 1994

rung nicht zu sondern ab.

4.1.2

Zukünftige Entwicklung

a) **Bevölkerungsentwicklung**

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre läßt sich verhältnismäßig sicher vorhersagen. Schwieriger ist die der künftigen Wanderungsbewegungen, die u. a. von nicht voraussehbaren politischen Entwicklungen in Osteuropa u. a. Ländern abhängig sind, die den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen,

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 für die Bundesrepublik würde die Bevölkerung zunächst leicht ansteigen und vom Jahr 2000 an kontinuierlich sinken. Wenn die Bevölkerung gegenüber dem derzeitigen Stand stabil bleiben soll, müßte die jährliche Zuwanderungsrate 350 000 - 500 000 betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1 500 - 2 500 bedeuten.

Auch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) kommt zu dem Ergebnis, daß ohne immer höhere Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist.

"Ursache ist die niedrige Geburtenhäufigkeit. Sie liegt seit zwanzig Jahren unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus, wirkt sich aber - aufgrund der Trägheit demographischer Prozesse - erst mit erheblicher Zeitverzögerung auf die Bevölkerungszahl aus. Eine Verringerung oder gar Kompensation sowohl der langfristigen Bevölkerungsabnahme als auch der starken Alterung der Bevölkerung ist - wenn überhaupt - nur durch anhaltend hohe Zuwanderungen aus dem Ausland möglich."²

Für die Region Bochum (Bochum und Herne) prognostiziert die BfLR bis 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, das entspricht für das Stadtgebiet von Bochum einer gegenüber heute konstanten Zahl von 393 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz).³

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohn-

2 BfLR-Mitteilungen, Juli 1993: Perspektiven der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

3 Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung "Informationen zur Raumentwicklung", Heft 11/12.1992, S. 922

sitz) im Jahr 2000.⁴

Die vorliegenden Prognosenergebnisse für die Bundesrepublik stimmen grundsätzlich darin überein, daß bis 2000 ein leichter Anstieg bzw. mindestens eine konstante Bevölkerungszahl gegenüber 1993 zu erwarten ist, während nach 2000 die Entwicklung rückläufig sein wird, wenn nicht noch weitere Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es realistisch, für 2000 von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und nach 2000 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese Annahmen basieren auch auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, die seit 1970 von einer Geburtenrate weit unterhalb des langfristigen Bestandserhaltungsniveau geprägt ist.

- b) Haushaltgröße/Wohnfläche pro Person
Für die Bedarfsermittlung ist zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung die Wohnfläche pro Einwohner von Bedeutung. Wie bereits dargestellt, sinkt diese Zahl zur Zeit etwas ab nachdem sie vorher über einen langen Zeitraum kontinuierlich zugenommen hat.

Bei einer konstanten Einwohnerzahl ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Person wieder steigen wird. Diese Annahme erscheint vor allem deshalb gerechtfertigt, da die Haushaltgröße bei der deutschen Bevölkerung immer noch weiter sinkt und bei den Zuwanderern ein gewisser "Nachholbedarf" an Wohnflächenbedarf zu erwarten ist.

Bis zum Jahr 2000 wird daher ein leichter Rückgang der Haushaltgröße auf 2,15 Personen pro Haushalt angenommen.

- c) Wohnungsbedarf
Aufgrund der geschilderten Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich damit folgende Berechnung des Wohnungsbedarfs in Bochum bis zum Jahr 2000:

$$\begin{array}{r} 407\ 000 \text{ Einwohner} \\ - \quad 8\ 000 \text{ Heimbewohner} \\ \hline 399\ 000 \text{ Einwohner (in Wohnungen)} \end{array}$$

Bei 2,15 Personen pro Haushalt werden dann insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen (ohne WE in Wohnheimen), so daß sich ein Neubaubedarf von 4 600 Wohnungen errechnet.



Hierzu kommen noch der Ersatzwohnungsbau, der entsprechend den Erfahrungswerten der Vergangenheit mit 0,2 % pro Jahr angenommen wird und mit 1 % die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf bis 2000 belauft sich somit auf 8 900 Wohnungseinheiten.

Nach 2000 wird die weitere Entwicklung voraussichtlich wieder durch zurückgehende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sein. Dies bedeutet aber keineswegs die Gefahr von Leerständen, da von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird also weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

4.1.3

Gesamtkapazität

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind ca. noch 200 ha freie Wohnbauflächen enthalten.

Diese Flächen reichen aus für die Errichtung von ca. 10 000 Wohnungen. In diesen Kapazitäten sind alle Baulücken enthalten. Die Baulücken sind nicht flächenmäßig sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) beurteilt worden.

Über den Flächennutzungsplan hinaus gibt es weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Dies sind zusätzlich zum FNP noch ca. 100 ha mit einer Kapazität für etwa 6 000 Wohnungen.

Damit ergibt sich eine Gesamtkapazität für den Bau von ca. 16 000 Wohnungen in Bochum. Diese Zahl ist etwa doppelt so hoch wie der für 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes zu beachten.

4.1.4

Verfügbarkeit

Für die tatsächliche Bedarfsdeckung ist zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist, bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird. Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstücke von ihren Besitzern nicht für Eigennutzung benötigt werden und als Kapitalanlage oder als Erbe für nachfolgende Generationen unbebaut gelassen werden.

Dies wird zum Problem, weil sich nur ein geringer Anteil der Wohnbauflächen des FNP im **Besitz der Stadt** bzw. im Besitz VON Wohnungsbaugesellschaften befinden:

- städtische **Grundstücke** für ca. 500 WE
- **in Besitz** von Wohnungsbaugesellschaften **Grundstücke** für ca. 1 500 WE.

Dies sind nur etwa 20 % der **gesamten freien** Wohnbaukapazitäten im FNP.

Um die **privaten Flächen einer Wohnbebauung** zuzuführen, sind die Erhebungen über **bebaubare Grundstücke** kartiert und öffentlich **zugänglich gemacht worden**, so daß sich **bauwillige**, grundstückssuchende Interessenten **informieren** können. Diese Aktion **hat allerdings keine** spürbaren **Effekt** für die **Bebauung privater Grundstücke** gebracht.

Zur **realistischen** Einschätzung der **Verfügbarkeit** der Angebotsflächen werden sie **aufgeteilt** in Baulücken und größere zusammenhängende Flächen:

- a) Baulücken
Für die Baulücken wird angenommen, daß sie bis zum Jahr 2000 zu 30 % für **Wohnungsbau** in **Anspruch** genommen werden; d. h. es können 2000 Wohnungen in Baulücken errichtet werden. Dieser Ansatz erscheint nicht zu hoch, da er unter den Werten liegt, die in einer **Untersuchung der Universität Dortmund** ermittelt worden sind.⁵
- b) Einzelflächen (FNP + GEP)
Alle **Einzelflächen**, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, wurden hinsichtlich der bestehenden Restriktionen untersucht und zusammengestellt. Zu den Restriktionen gehören Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht (FNP-Änderung, **B-Plane**), Erschließung und Altlasten. Zum **Abbau der Restriktionen** wurde eine **Arbeitsgruppe** eingesetzt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die **Bebauungsmöglichkeit** im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauf Flächen, die für Wohnungsbau **verfügbar** sind oder **kurzfristig** verfügbar gemacht werden können, enthält eine **Kapazität** für ca. 7 000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine **Gesamtkapazität** von ca. 9 000 WE, die den **Bedarf bis 2000** deckt.

5 "Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung", Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1991

5. **Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung**

Vor dem **Hintergrund** der unter v. g. Punkten **beschriebenen** Wohnungssituation **beabsichtigt** die **Stadt Bochum**, den **betroffenen** Bereich an der **Oberstraße** dem **Wohnungsbau** zur **Verfügung** zu stellen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von **Einfamilienhäusern** mit insgesamt **38 Wohneinheiten** und **Mehrfamilienhäuser** mit insgesamt **28 Wohneinheiten**.
Die erforderlichen **Stellplätze** bzw. **Garagen** werden in **Zuordnung** zu den **Gebäuden** nachgewiesen.
Details s. **Pkt. 10 "Planinhalt"**.

6. **Bestandsaufnahme**

Das **Plangebiet** liegt am **östlichen** Rand des **Bochumer Stadtteils Langendreer**.

Das **Gebiet** umfaßt eine **Fläche** von ca. **1,5 ha**. Die **Fläche** wird **derzeit ackerbaulich** genutzt.

Südlich an das **Gebiet angrenzend** verläuft eine **etwa 6 m tief eingeschnittene Bahntrasse**; **westlich** sowie **nordöstlich** wird das **Plangebiet** von **vorhandener** **Bebauung** an der **Oberstraße** begrenzt. Nach **Südosten** erstrecken sich **landwirtschaftlich genutzte** **Flächen**.

7. **Planverfahren**

7.1 **Allgemeines**

Mit dem **Instrument** des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** können - ohne **Aufstellung** eines **Bebauungsplanes** - **planungsrechtliche Grundlagen** für die **Verwirklichung** bestimmter **Vorhaben**, deren **Durchführung dringlich** ist, in einem **vereinfachten** **Planaufstellungsverfahren** geschaffen werden.

Voraussetzung ist, daß das **Vorhaben** nicht nach anderen **Regelungen** des **Baugesetzbuches** (**BauGB**) zulässig ist. Darüberhinaus muß ein **Planungserfordernis** entsprechend **§ 1 Abs. 3 BauGB** vorliegen (**§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG**).

Diese **Voraussetzungen** sind hier gegeben (vgl. hierzu **Pkt. 5 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf"**), so daß das **Planverfahren** nach dem **BauGB-MaßnahmenG** **durchgeführt** werden kann.

Wesentlicher **Bestandteil** der **Satzung** ist der vom **Vorhabenträger** vorgelegte und mit der **Gemeinde abgestimmte Plan** zur **Durchführung** der **Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen**.

Weiterhin verpflichtet sich der **Vorhabenträger** durch **einen** sog. **"Durchführungsvertrag"**, die **Planung** innerhalb einer bestimmten **Frist** zu realisieren.

7.2 Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 04.02.1997 faßte der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 718 - Oberstraße -.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Dauer der Auslegung Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde **gern.** § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt und in der Zeit vom 30.06.1997 (jeweils einschließlich) bis 14.07.1997 durchgeführt.

Während dieser Auslegungszeit wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen war eine Änderung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 718 erforderlich.

Die Änderungen erstrecken sich auf die Stellung der zu errichtenden Gebäude im westlichen Planbereich, auf die Öffnung der im südlichen Bereich vorgesehenen Bebauung an einer Stelle, d. h. Unterbrechung der bisherigen geschlossenen Baugrenze, und auf die Anlage eines Teiches im südwestlichen Plangebiet.

Die von den Änderungen betroffenen Beteiligten erklärten gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB ihr Einverständnis zu diesen Änderungen. Die Änderungen sind aus dem Änderungsplan Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 718 ersichtlich.

Mit dem Satzungsbeschluß wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum geschlossen wird, die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Satzung geregelt.

8. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Oberstraße und im Süden von der Bahnstrecke Bochum/Witten begrenzt.

9. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit insgesamt 38 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen entstehen.

Durch textliche Festsetzungen wird festgelegt, in welchen Bereichen die o. a. unterschiedlichen Hausformen errichtet werden sollen; dabei werden in Teilbereichen gleichzeitig auch die jeweils zulässige Anzahl der Wohnein-

heiten und in allen Bereichen die erforderlichen Stellplätze festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht folgende Aufteilung der zu errichtenden Wohngebäude vor:

Im östlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten zulässig (vgl. Planzeichen 6).

Im nördlichen Plangebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten vorgesehen (vgl. Planzeichen 5).

Westlich sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten (vgl. Planzeichen 4) sowie Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit **insgesamt** zwei Wohneinheiten geplant (vgl. Planzeichen 9).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser mit insgesamt 8 (vgl. Planzeichen 7) bzw. 10 Wohneinheiten (vgl. Planzeichen 8) errichtet.

Im gesamten Plangebiet wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 **festgesetzt**.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im westlichen Bereich auf max. III, in den übrigen Bereichen auf max. II begrenzt.

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt; die Satteldächer sollen eine Neigung zwischen 30° und 45° erhalten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die für ein "Allgemeines Wohngebiet" maßgeblichen Werte einzuhalten.

Erschließung

- Innere Erschließung -

Das Plangebiet wird durch eine neue Ringstraße mit einer Breite von 5,00 m und einer Lichtraumbreite von 6,00 m erschlossen.

Diese Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden und ist dementsprechend im Planentwurf auch als "Verkehrsberuhigte Zone" ausgewiesen.

Die Lage der Einmündungen in die Oberstraße sind sowohl in der Entfernung untereinander als auch in der Entfernung zu den Kurvenbereichen der Oberstraße so gewählt, daß ein gefahrloses Einfahren in die wenig frequentierte Oberstraße möglich ist.

Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den einzelnen Wohnbereichen erfolgt über Wohnwege bzw. kurze Stichstraßen, die schmaler ausgebaut werden.

Über die Stichstraße im südöstlichen Planbereich kann das hinter dem Wohngebiet und der hieran angrenzenden Kompensationsfläche gelegene landwirtschaftlich genutzte Gelände erreicht werden.

Um eine Gefährdung des Verkehrs auf der Ringstraße auszuschließen, ist entlang den Straßenkanten ein Lichtraumprofil von 0,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält eine dementsprechende folgende textliche Festsetzung :

Straßenplanung

Planzeichen 3

Entlang den Straßenkanten ist ein Lichtraumprofil von 0,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- Äußere Erschließung -

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

So kann einerseits direkt über die Oberstraße die Unterstraße bzw. in Verlängerung die Wittener Straße erreicht werden, die die direkte Verbindung zur Bochumer City darstellt; andererseits ist ein direkter Anschluß an die B 235 gegeben, die den Stadtteil Langendreer mit Witten und Dortmund verbindet und gleichzeitig auch einen Anschluß sowohl an die BAB 40 als auch an die BAB 44 bietet.

- Öffentlicher Personennahverkehr -

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 369 mit den Haltestellen "Oesterheidestraße" und "Siebenplaneten" im 60-Minuten-Takt erschlossen.

Damit ist ein direkter Anschluß an die benachbarten Nebenzentren sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG (Verknüpfungspunkte Bochum-Langendreer und Dortmund-Lütgendortmund) gegeben.

Entwässerung/ Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a Landeswassergesetz LWG)

Gem. § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von dieser Pflicht nicht greifen.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift wurde durch das Grundbaulaboratorium Bochum am 05.06.1997 eine "Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes" für das Bauvorhaben Oberstraße in Bochum-Langendreer erstellt.

Dieses Gutachten wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt Hagen nochmals vom Grundbaulaboratorium überarbeitet, um die optimalste Lösung für die Beseitigung der Niederschlagswasser zu finden.

Das überarbeitete Gutachten, datiert vom 01.10.1997⁶, be-

6 Grundbaulaboratorium Bochum UCON-Ing.-Gesellschaft, Dr. Riedel, Dr. Odendahl GmbH
Bauvorhaben Oberstraße in Bochum-Langendreer
hier: Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
des Untergrundes, Bochum, 01.10.97

bezieht sich auf die Versickerung des Wassers, das auf den Gebäuden anfällt und gesammelt wird. Das Niederschlagswasser auf den unbefestigten Flächen wird auch zukünftig so versickern wie bisher.

Für das Regenwasser, das auf den Gebäuden anfällt, gilt, daß eine Versickerung konzentriert nicht möglich ist. Aus diesem Grunde soll die Versickerung in Form einer dezentralisierten, oberflächennahen Rigolenversickerung erfolgen, sofern noch gewisse Zusatzmaßnahmen getroffen werden.

Als Zusatzmaßnahme ist u. a. vorgesehen, sämtliche Rigolenstränge mit einem Notüberlauf auszustatten, um überschüssige Wässer in den im südwestlichen Geländebereich geplanten Teich einzuleiten.

Dieser Teich soll als Rückhalte- und Versickerungsbecken dienen.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann u. a. auch davon ausgegangen werden, daß eine Gefährdung der bereits vorhandenen Bebauung durch die geplante Neubebauung eher entschärft als vergrößert wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält eine folgende textliche Festsetzung:

Allgemeines

Planzeichen 2

Die Behandlung des Niederschlagswassers hat gemäß dem Entwässerungsgutachten des Grundbaulaboratoriums Bochum vom 01.10.1997 zu erfolgen.

Das o. a. Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen landschaftspflegerischen Begleitplan vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben enthalten muß.

Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist: es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffes selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen

(§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG NW). Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben "Oberstraße" in Bochum-Langendreer, Heimer & Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, April 1997).

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan/Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Um die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Allgemeines

Planzeichen 1

Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegexischen Begleitplan/ Grünordnungsplan von dem Büro Reimer & Herbstreit, Bochum, vom April 1997, durchzuführen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und des Denkmalpflege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Methanausgasungen/Kohlendioxidgehalte

Aufgrund eines Hinweises aus der Verwaltung wurden zu dem Thema "Methanausgasungen" folgende Gutachten erstellt:

1. Gefährdungsabschätzung von Gasaustritten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 718 - Oberstraße -, 44892 Bochum (Langendreer), durch DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, vom 12.09.1997, und
2. Baugrunauntersuchung, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 718 - Oberstraße - in Bochum-Langendreer; Gutachten zur Gefährdung von Grubengasaustritte, durch UCON Ingenieurgesellschaft Dr. Riedel) Dr. Odendahl GmbH, Bochum, VON Oktober 1997.

Das Gutachten zu I. kommt zu folgendem Ergebnis:

"Das Areal des Erschließungsplanes Nr. 718 liegt in einem Bereich starker Methangasmigration. Auf dem Grundstück selbst wurden noch keine CH 4-Ausgasungen gemessen. Eine Ausgasungsgefahr für dieses Grundstück ist aber nicht auszuschließen. Prophylaktisch sollten daher die Häuser mit einer Gasdrainage in Abhängigkeit der genauen geologischen Verhältnisse versehen werden. Alternativ ist im Gegensatz dazu durch Meßreihen zu erkun-

den, inwieweit Ausgasungen in Abhängigkeit der Witterung auf dem Grundstück auftreten".

Aufgrund dieses Ergebnisses entschied sich der Investor für die alternativ genannte Lösung und ließ weitere Meßreihen durchführen.

Das daraufhin erstellte Gutachten zu 2. kommt zu diesem Ergebnis:

"Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes (Wohnanlage) wie folgt zu bewerten:

Die Untersuchung der Bodenluft hat für die erkundete Fläche hinsichtlich des Gehaltes an Methan unauffällige Werte ergeben, aus denen vor dem Hintergrund der zukünftigen Nutzung der Fläche keine Gefährdung abzuleiten ist. Die Anordnung einer Gasdrainage ist somit nicht erforderlich.

Bei der Untersuchung der Bodenluft wurden jedoch Kohlendioxidgehalte (CO₂) festgestellt.

Beim Kohlendioxid handelt es sich um ein farb- und geruchloses Gas, das nicht brennbar ist. Es ist 1,5 mal schwerer als trockene Luft und kann in geschlossenen Räumen den Sauerstoff verdrängen.

Bei einer nicht unterkellerten Bauweise geht vom Kohlendioxid in der Bodenluft keine Gefährdung aus.

Bei Bauwerken, die teilweise oder vollständig in den Boden einbinden (Kellerräume etc.), besteht grundsätzlich die Gefahr, daß Kohlendioxid bei entsprechender Wegsamkeit in die Kellerräume eindringt und zu einer Gefährdung der Nutzer führen kann.

Gebäude, die in den Boden einbinden, müssen daher durch entsprechende Maßnahmen gegen das Eindringen von Bodengas gesichert werden. Als ausreichende und preisgünstige Sicherungsmaßnahme wird eine Verfüllung des Arbeitsraumes mit bindigem Boden bis zur Geländeoberkante in Verbindung mit einer Ringdrainage angesehen. Ferner ist die Kellersohle in WO-Beton mit konstruktiver Mattenbewehrung herzustellen. Kellerlichtschächte sind dicht mit der Kelleraußenwand zu verbinden".

Die Begründung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan erhält eine dementsprechende Kennzeichnung.

Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

.. Kennzeichnungen

Vom Bergbau betroffene Flächen

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 Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden

müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Es wird grundsätzlich darauf **hingewiesen**, daß bei **Eingriffen** in den Untergrund **Gasaustritte an der Tagesoberfläche** nicht ausgeschlossen werden können. Vor der Errichtung von **baulichen Anlagen** ist ein **Sachverständiger zur Klärung der Ausgasungsverhältnisse hinzuzuziehen**.

Methanausgasungen/Kohlendioxidgehalte

Die **Untersuchung** der Bodenluft hat für die **erkundete Fläche hinsichtlich des Gehaltes an Methan unauffällige Werte** ergeben, aus denen vor dem **Hintergrund der zukünftigen Nutzung** der Fläche keine **Gefährdung abzuleiten** ist. Die **Anordnung einer Gasdrainage** ist somit nicht erforderlich.

Bei der **Untersuchung der Bodenluft** wurden jedoch **Kohlendioxidgehalte (CO₂) festgestellt**.

Beim **Kohlendioxid** handelt es sich um ein farb- und geruchloses Gas, das **nicht brennbar ist**. Es ist **1,5 mal schwerer als trockene Luft** und kann in geschlossenen Räumen den **Sauerstoff verdrängen**.

Bei einer nicht unterkellerten **Bauweise** geht vom **Kohlendioxid** in der **Bodenluft** keine **Gefährdung** aus.

Bei Bauwerken, die **teilweise oder vollständig in den Boden einbinden** (Kellerräume etc.), besteht grundsätzlich die **Gefahr**, daß **Kohlendioxid bei entsprechender Wegsamkeit in die Kellerräume eindringt** und zu einer **Gefährdung der Nutzer** führen kann.

Gebäude, die **in den Boden einbinden**, müssen daher durch **entsprechende Maßnahmen gegen das Eindringen von Bodengas gesichert werden**. Als **ausreichende und preisgünstige Sicherungsmaßnahme** wird eine **Verfüllung des Arbeitsraumes mit bindigem Boden bis zur Geländeoberkante in Verbindung mit einer ringdrainage** angesehen. Ferner ist die **Kellersohle in WU-Beton mit konstruktiver Mattenbewehrung herzustellen**. **Kellerlichtschächte** sind **dicht mit der Kelleraußenwand zu verbinden**.

Hinweise

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe** (Tel.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die **Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)**, falls diese nicht vorher von den **Denkmalbehörden freigegeben wird**. Der **Landschafts-**

verband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbilddauswertung konnte nur Bedingt durchgeführt werden, da die schlechte Qualität keine Aussagen, über mögliche Blindgängereinschlagstellen zuläßt.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich, das Absuchen der Freiflächen ist zu empfehlen.

Sollte ein Absuchen der Baugrube beantragt werden, ist Bezug auf die Fundstellennummer der Luftbilddauswertung zu nehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Öffentliche Ordnung (Tel.: 910-1408/ 910-3682) -außerhalb der Dienstzeit die Polizei - zu informieren.

Richtfunkverbindung

Um das Funkfeld der Richtfunkverbindung de Telekom nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal Bauhöhe von 215 m über NN nicht überschritten werden.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Kosten

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.