

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 § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m.
§ 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

zum

Satzungsentwurf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 717
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a - für ein
Gebiet nordwestlich der Gerichtstraße und nordöstlich der Straße
Eschweg

- 1. Landesplanung
 - 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplanung
- 2. Stadtentwicklungsplanung
- 3. Flächennutzungsplanung
- 4. Bevölkerungsentwicklung
 - 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
 - 7.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
- 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 Freiraums 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 geschaffen 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 Geschosßbau 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.

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 weite-

re 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, B₁, B₂, 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 Langendreer, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B²). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.97 = 21 761 Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 von heute 31 200 auf 34 800 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 "Fläche für den Gemeinbedarf" dar. Der seit dem 01.02.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a weist die überplante Fläche im wesentlichen als "öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz" aus. 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.

- a) Bevölkerungsentwicklung
In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungs-

- 7 -

entwicklung 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
31.12.1996	404 846 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. Von 18993 bis 1996 nahm die Bevölkerung wieder um 4 236 Einwohner ab.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 35 766 im Jahr 1996 (10 954 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind 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 2,1,6 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 zeit-

weise über 1 000 Wohnungseinheiten pro Jahr nahm die Bevölkerung 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

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

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

geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) 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 erhöhte 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 Haushaltsgröße 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 Haushaltsgröße 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:

407 000 Einwohner
- 8 000 Heimbewohner

399 000 Einwohner (in Wohnungen)

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 Neubedarf 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 beläuft 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 berücksich-

-11-

tigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist, bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird. Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstück 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-Pläne), 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 Bau-

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

programme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauf lächen, 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. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

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

Beabsichtigt ist die Errichtung einer 3-geschossigen Wohnhausgruppe Im Winkel von Gerichtstraße und Eschweg mit insgesamt 38 Wohnungen und 18 Stellplätzen in einer Tiefgarage und 20 Außenstellplätze. 1 Stellplatz wird voraussichtlich abgelöst. Details s. Pkt. 9 "Planinhalt".

6. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt inmitten des Bochumer Stadtteils Langendreer. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2500 qm. Das Grundstück ist eine unbebaute Freifläche. Ein Teil des Grundstückes war früher bebaut. Etwa 2/5 der Fläche ist durch eine Decke aus Bitumenasphalt versiegelt und wird z. Zt. als Aufstellplatz für Altpapier- und Glas-Sammelbehälter genutzt.

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. 4 "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 14.01.1997 faßte der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 717 - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a

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 des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan lag in der Zeit vom 20.08.97 bis 03.09.97 öffentlich aus.

7.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Details bezüglich Ersatzgeldzahlung, Schutz der Straßenbäume an der Straße Eschweg sowie der Bäume an der Nordwestgrenze zum Spielplatz sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

8. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Amtsgerichtgebäude und dem Eschweg. Es wird östlich begrenzt durch die Gerichtstraße und westlich durch eine öffentliche Spielplatzanlage.

9. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll eine 3-geschossige Wohnhausgruppe im Winkel von Gerichtstraße und Eschweg errichtet werden. Die Hauseingänge sind zum Innenhof an der Nordost- und Nordwestseite gerichtet. Die Dachgeschosse sollen ausgebaut werden. In den 5 Häusern

werden 16 Zweiraumwohnungen und 22 Dreiraumwohnungen gebaut. 8 Wohnungen im Erdgeschoß sollen "barrierefrei" im Sinne der DIN 18025 Teil 1 sein. Das Bauvorhaben soll durch Mittel des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für PKW ist wie folgt geplant:

- 18 Stellplätze in einer Tiefgarage, Dachfläche begrünt, z. T. unter dem Gebäude, Zufahrt von der Gerichtstraße
- 15 Stellplätze in einer offenen Stellplatzanlage im Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Stellplätze hinter dem Amtsgericht, Zufahrt von der Gerichtstraße
- 5 Stellplätze im Innenhof, Zufahrt vom Eschweg
1 Stellplatz wird voraussichtlich abgelöst.

Das städtebauliche Umfeld ist bestimmt durch eine dichte Wohnbebauung mit zum Teil geschlossenen Hausketten, 2- bis 3-geschossig mit Satteldächern und an der Nordseite durch das Stadtbild bestimmende Gebäude des früheren Amtsgerichtes (Traufhöhen von ca. 14,50 m; Firsthöhen von ca. 23,0 m, im mittleren Teil des Hauses ca. 27,0 m).

Das Plangebiet wird als Wohngebiet festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. III begrenzt.

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

Erschließung

Das Grundstück ist durch die Gerichtstraße und die Straße Eschweg voll erschlossen. In den v. g. Straßen sind alle notwendigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Antennenkabel, Telefon).

ÖPNV

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch die Buslinien 355, 364 und 369 mit der Haltestelle Langendreer Amt gut erschlossen.

Damit ist eine direkte Anbindung an die benachbarten Nebenzentren sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG gegeben.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Oberflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen ist vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Antrag auf Genehmigung zur Versickerung ist nach § 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde (Umweltamt)

zu stellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im weiteren Planverfahren gutachterlich nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu verrieseln, ortsnah in ein Gewässer einzuleiten oder gedrosselt dem städtischen Kanalnetz zuzuführen. Dem Tiefbauamt ist ein Entwässerungskonzept mit prüffähigen Unterlagen und Darstellung der Entwässerungseinrichtungen vorzustellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält eine dementsprechende textliche Festsetzung (vgl. Planzeichen 3).

Die Entwässerung der häuslichen Abwasser erfolgt durch die öffentliche Sammelkanalisation.

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 Begleitplan zum Bauvorhaben "Gerichtstraße / Eschweg" in Bochum-Langendreer, Landschaftsarchitektin Heide Kremer - Malmsheimer BDLA, Bochum, Mai 1997).

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung.

Um die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan die textliche Festsetzung, daß die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (vgl. Planzeichen 4).

Für die im v. g. landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Kompensationsflächen, die außerhalb des Plangebietes liegen und dem Investor nicht gehören, wird die Kompensation in Form eines Ersatzgeldes geregelt.

Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen

Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet ein Bombenabwurfgebiet ist, ist es erforderlich, dem "Amt für öffentliche Ordnung" die ausgehobene Baugrube rechtzeitig, ca. 5 Tage vor Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden.

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.

- 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 Landschaftsverband 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

17 -

ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a aufgehoben.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2500 qm.

Kosten

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