

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

B e g r ü n d u n g

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 693 "Blütenweg" für ein Gebiet westlich der Straße "Blütenweg" (Haus Nr. 14 - 18) und nördlich der Seniorenwohnanlage Vogelstraße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
 - 3.1 Bedarf
 - 3.1.1 Bisherige Entwicklung
 - 3.1.2 Zukünftige Entwicklung
 - 3.1.3 Gesamtkapazität
 - 3.1.4 Verfügbarkeit
4. Flächennutzungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 5.1 Geltungsbereich
 - 5.2 Planverfahren
 - 5.2.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA-Gebiet -
7. Erschließung
 - 7.1 Innere Erschließung
 - 7.2 Äußere Erschließung
 - 7.3 Verkehrsführung
 - 7.4 ÖPNV
8. Entwässerung
9. Eingriffsbewertung
10. Kennzeichnungen
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Kosten

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend aufgeführten Programm und Plänen genannt und dargestellt.

1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum in Freiraumbereichen die Darstellungen und Funktionen Freiraum, Waldgebiete sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal), zutreffend.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Nach § 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes - ist die räumliche Struktur des Landes unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der natürlichen Gegebenheiten, der Erfordernisse des Umweltschutzes, sowie der infrastrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse so zu entwickeln, daß sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gesellschaft am besten dient.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Planungsgebiet als Bestandteil eines Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

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.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Da der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb eines dargestellten Wohnsiedlungsbereichs liegt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

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 überarbeitete und vom Rat am 30.03.95 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen 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 Höntrop, einem 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 36 200 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 2000).

Vor diesem Hintergrund kann die geplante Bebauung zur Dekung des steigenden Bedarfes an Wohnflächen sowie zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen beitragen.

3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

3.1. Bedarf

3.1.1 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 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. Der 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 Einwohner

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 Bevölkerung nicht zu sondern ab.

3.1.2 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."

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).

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) im Jahr 2000.

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 weiter 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) Haushaltsgröße/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:

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

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 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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 keinen 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.

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 Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, 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.

4. **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.80 wirksam. Gem. § 5 Baugesetzbuch hat dieser Plan für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Bereich des VEP's ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Hinweis auf ein Defizit an Spielflächen im Siedlungsbereich ist auf der Fläche das Planzeichen - Spielplatz - eingetragen.

5. **Vorhaben- und Erschließungsplan**

5.1 **Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan grenzt im Süden an die Seniorenwohnanlage Vogelstraße, im Westen an die Grünfläche östlich der Gartenstraße, im Norden an die Bebauung Blütenweg 6 a - 10 a und im Osten mit Erschließungsfunktion an die Straße Blütenweg.

5.2 **Planverfahren**

Einleitungsbeschuß über das Satzungsverfahren zum
Vorhaben- und Erschließungsplan 16.05.95

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 09.04.96 bis 23.04.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Dabei war die Dauer der Auslegung gemäß § 7 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3

BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt.

5.2.1 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:

- Keine Baustraße zur Gartenstraße bzw. In der Mark, da Grüngürtel durchschnitten wird.
- Anschüttung von Gartenabfällen im Anschluß an den westlichen Planbereich ggfls. Ablagerung von Schädlingsbekämpfungsmittel bzw. Düngemitteln, Styropor, Plastik, PVC, Autobatterien.
- Ein Anschluß der geplanten Bebauung an den Entwässerungskanal (Lage im Bereich der Grundstücke Gartenstraße 48-50) beinhaltet eine Verschlechterung der Entwässerungssituation, da es schon in der Vergangenheit zu Rückstau bzw. Überschwemmungen gekommen ist.
- Bisher kam es bei Regenfällen zu Auswaschungen aus dem Plangebiet auf die tiefer gelegenen Grundstücke. Von daher ist im Plan sicherzustellen, daß verdrängtes Aushubmaterial nicht im westlichen Bereich bzw. im Plangebiet abgeschüttet werden darf. Das verdrängte Bodenmaterial ist zu beseitigen.
- Durch die geplante Bebauung nimmt die Verkehrsbelastung auf dem Blütenweg unerträglich zu. Der Regelquerschnitt des Blütenweg ist nicht geeignet, diesen Verkehr aufzunehmen. Im Einmündungsbereich der Straßen In der Mark/Blütenweg ist die Grundstückfrage ungeklärt. Ein nachträglicher Ausbau würde die Straßenverkehrsfläche bis zu den Hauseingängen im Bereich unterer Blütenweg lenken. Ein Stauraum zur Straße wäre nicht mehr vorhanden.
- Der an den Planbereich angrenzende nordwestliche Bereich ist Wald im Sinne des Gesetzes. Zum Wald ist daher ein Abstand zur Wohnbebauung von 30 m einzuhalten.
- Die gedachte Baugrenze westl. Altenwohnheim und Blütenweg 6 a ist einzuhalten und die Höhe der Gebäude anzupassen.
- Begründung und Pläne stimmen nicht überein (mal 16 mal 18 WE im Plan 20 Häuser, so daß mit ca. 30 WE gerechnet werden kann. Im Plan sind zudem auch 28 Garagen ausgewiesen).
- Die Belastungszahlen, wie in der Begründung angegeben, entsprechen nicht der realistischen Entwicklung im Planbereich.
- Das Straßenprofil hat eine Breite von 4,18 m. Dieses Maß kann nicht als ausreichendes Straßenprofil bezeichnet werden. Die bisherige Aufgabe der Einbahnregelung läßt aufgrund der v.g. Breite Begegnungsverkehre nicht zu. Die während der Bauzeit angedachte Baustellenampel erscheint unmöglich und für die Anwohner unverträglich (w. v. Straßenprofil).

- Anregung, Baustellenzufahrt über westlich-nördlich angrenzenden Bereich, da Baumbestand nur geringfügig angetastet bzw. wieder neu aufgeforstet werden kann.
- Die Entwässerung des Planbereiches ist detaillierter darzustellen.
- Gesundheitliche Gefährdung durch Abgase, wenn Einbahnregelung aufgegeben wird.
- Die Aufstellung eines Zaunes zum Schutz der Fußgänger während der Bauzeit ist aufgrund der Grundstückszufahrten in seiner Wirkung fraglich.
- Die Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen ist nicht erforderlich, da dringender Wohnbedarf nicht besteht (§ 1 BauGB-MaßnahmenG). § 4 BauGB-MaßnahmenG wurde nicht berücksichtigt.
- Bei dem VEP geht es dem Vorhabenträger um rein wirtschaftliche Interessen.
- Bei einer Planverwirklichung erhöht sich das Verkehrsaufkommen und gefährdet die dort wohnenden Kinder und älteren Menschen.
- Der Einmündungsbereich Blütenweg/In der Mark ist durch die vorhandene Bebauung unübersichtlich. Dadurch unmittelbare Gefährdung, die bei Planverwirklichung drastisch zunimmt (hier insbesondere die Grundstückszufahrten Blütenweg 2 ff.).
- Eine Verbreiterung des Blütenweges würde zusätzliche Verkehrsteilnehmer auf den Blütenweg binden, um in den Bereich Holzstraße zu gelangen. Nur selten nutzen die Verkehrsteilnehmer die breitere Hesternstraße, um in den Bereich Holzstraße zu gelangen. Hier muß zur Entlastung des Blütenweges unbedingt eine Abhilfe geschaffen werden.
- Die geplante Bebauung führt zu einem unerträglichen, die Eigentumsgarantie des Artikel 14 belastenden, Lagenachteil.
- Es wird angeregt, die geplante Bebauung aus verkehrlicher Sicht über den Bereich Gartenstraße zu führen bzw. Verkehrsanbindung von der Straße In der Mark.
- Rein vorsorglich wird die Verletzung formellen und materiellen Rechtes generell gerügt.
- Die Bebauung sollte auf die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Grundstücksteile beschränkt bleiben um den vorhandenen Freiraumkorridor zu erhalten.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belasteten Flächen sind zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke zu belasten.
- Es wird angeregt, die nach § 4 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen als unzulässig festzusetzen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Die Festsetzung "Private Grünfläche" ist wie folgt zu ergänzen: "Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind unzulässig."
- Die Verkehrsfläche ist als Mischbaufläche anzulegen.
- Belag der Verkehrsfläche aus Verbundpflaster.
- Als Wendefläche ist der Typ 3 a vorgesehen.
- Um die Wendefläche ist eine 1,0 m breite Freihaltezone anzuordnen.
- Anschluß der Stichstraße an den Blütenweg in Form einer Überfahrt.
- Erforderliche Gebäudeangleichungen sind außerhalb der Verkehrsflächen wahrzunehmen.
- Freizuhaltende Sichtfelder sind verbindlich festzuschreiben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet (20 WE) soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Damit sich das v. g. Wohngebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt, ist die Bebauung in offener, aufgelockerter Bauweise geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im nördl. Planbereich 1 Geschoß und im südl. Planbereich 2 Geschosse. Orientierungswert der GFZ von 0,6.

7. Erschließung

7.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Anbindung an den Blütenweg erschlossen.

7.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in Randlage des Zentrums Eppendorf und wird verkehrlich über die Straße "In der Mark" und Gartenstraße an das überregionale Straßennetz angebunden.

7.3 Verkehrsführung

Das als Mischfläche ausgebildete Straßenprofil des Blütenweges ist ausreichend breit

(i.M. 6,00) dimensioniert, um sowohl den ungeordnet in Seitenlage befindlichen ruhenden Verkehr als auch den fließenden Verkehr aufnehmen zu können. Schwierigkeiten bestehen lediglich für Lkw's, die den Gärtnerbetrieb anfahren wollen. Mit der geplanten Aufgabe dieses Betriebes zugunsten der vorgesehenen Wohnbebauung entfallen diese Probleme.

Das beabsichtigte Bauvolumen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei umfaßt ca. 20 Wohneinheiten.

Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen erzeugt eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 16 Kfz-Fahrten in der Zeit von 15.30 - 17.30 Uhr.

Durch Addition der diagnostizierten und der prognostizierten Belastungsdaten ergibt sich eine künftig zu erwartende Verkehrsbelastung von 63 Kfz-Fahrten in zwei Stunden im Querschnitt, d. h. ca. 35 Kfz/h bzw. 350 Kfz/Tag.

Aufgrund der errechneten Verkehrsdaten besteht kein Anlaß die bisherige Verkehrsführung im Bereich des Blütenweges zu verändern.

Die jetzige Situation mit Parkverkehr am Straßenrand trägt dazu bei, den Verkehrsfluß zu verlangsamen und für Fußgänger und Radfahrer sicherer zu machen.

Als Alternative käme nur die Aufgabe der Einbahnregelung auf dem Streckenabschnitt von In der Mark bis neue Stichstraße in Frage, mit absolutem Halteverbot in diesem Bereich.

Diese Lösung erscheint aus der Sicht der Verkehrsplanung jedoch weniger vorteilhaft, zumal die Belastung auf diesem Abschnitt höher und nur der Teilbereich von neuer Stichstraße bis Vogelstraße entlastet würde.

Es wird daher beabsichtigt, die jetzige Regelung beizubehalten.

Eine Befahrung der Straße Blütenweg von der Straße In der Mark bis zur vorhandenen Stichstraße Blütenweg könnte in Zukunft auch in beiden Fahrtrichtungen erfolgen (ohne Umbau). Das sind jedoch verkehrsregelnde Maßnahmen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt werden.

Für die Zeit der Abbruch- und Erdarbeiten ist eine Baustellenampel erforderlich. Der Gehwegbereich ist mit Haftmarkierung (gelbe Streifen und Pfosten) zu sichern. Die Kosten der Bedarfsampel betragen ca. 200,-- DM/Tag. Die Fahrtrichtung ist vorzuschreiben. In Abstimmung mit StA 31 ist ein Baustufenplan für Maßnahmen der beteiligten Firmen aufzustellen.

Es war auch angedacht, eine Baustellenzufahrt aus den Bereichen In der Mark bzw. Gartenstraße vorzusehen. Dies wurde jedoch aus folgenden Gründen aufgegeben:

Bei der v. g. Fläche handelt es sich um ein Wäldchen, welches im Forsteinrichtungswerk der Stadt Bochum mit 3.000 qm angegeben worden ist. Hier befindet sich ein Eichen- und Espen-Mischbestand, 50-jährig mit einzelnen 120-jährigen Eichen. Es hat Immissionsschutz, Klimaschutz und Erholungsfunktion in diesem Gebiet.

Der Eingriff im gesamten Waldbestand kann nicht nur als vorübergehend behandelt

werden. Er führt zu solch starken Veränderungen, daß das gesamte Wäldchen absterben wird.

Einer Umwandlungsgenehmigung wird von der Forstverwaltung nicht zugestimmt. Darüber hinaus müßte in einem Verhältnis von 1 : 2 bis 1 : 4 woanders in der Gemarkung Wattenscheid aufgeforstet werden.

7.4 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 390 im Zuge der Gartenstraße, Buslinie 365 im Zuge der Eppendorfer Straße und Buslinie 345 im Zuge der Ruhrstraße befahren. Damit in eine direkte Anbindung an das Zentrum Eppendorf, Zentrum Höntrop sowie nach Bochum bzw. Essen mit Schnellverkehrsanschluß der Deutschen Bahn AG (S 1 Düsseldorf - Dortmund) gegeben.

8. Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung des Plangebietes (häusliches Schmutzwasser) besteht die Möglichkeit zur Gartenstraße den Anschluß vorzusehen. Das Regen- und Schmutzwasser ist zu trennen. Das Regenwasser als auch das Wasser aus dem Verkehrsraum ist nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Bodenerkundungs-Sickerversuchsgutachten durch das Büro "Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Schütz, Walz, Pulsfort, Beng-Wuppertal (IGW) Hohlscheidter Straße 50, in 42349 Wuppertal durchgeführt.

Das v. g. Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach der ATV-Richtlinie 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", herausgegeben von der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. im Januar 1990, kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren k Werte im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die ermittelten Werte sind kleiner als der untere Grenzwert.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Felderkundungen ist der Untergrund für die geplante Versickerung der Regenwässer wenig geeignet.

Aufgrund der v. g. Untersuchungen wurden im westlichen Planbereich Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung der Dachentwässerung und der Verkehrsraumflächen festgesetzt, da so über die Regenrückhaltung zeitlich verzögert das Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Da der Entwässerungskanal Blütenweg schon überlastet ist, wird beabsichtigt, die häuslichen Schmutzwasser aus dem Planbereich in den Kanal Gartenstraße abzuleiten. Der Abwasserkanal Gartenstraße ist ausreichend groß dimensioniert, so daß er problemlos die häusl. Abwässer aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß bei der Einleitung in den Kanal es sich nur um häusl. Abwässer handelt. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser), welches zu einer Verschlechterung der Entwässerungssituation führen würde, wird im Plangebiet

durch Rückhaltung dem Grundwasser zugeführt.

9. Eingriffsbewertung

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Hier befindet sich ein aufstehendes Gewächshaus mit befestigten Flächen im Außenbereich. Das heißt, derzeit ist die überplante Fläche bis zu 80 % versiegelt. Da die beplante Fläche künftig deutlich weniger versiegelt sein wird (53 % - Bebauung, befestigte Fläche, Verkehrsfläche -) werden Ausgleich und Kompensationsmaßnahmen für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erforderlich, da aus ökologischer Sicht eine Verbesserung eintritt.

10. 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).

11. Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

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

12. Flächenbilanz

WA	ca.	6.950 qm
Öffentliche Straßen		
- Verkehrsfläche -	ca.	950 qm
private Grünfläche	ca.	1.075 qm
Fläche für Regenrückhaltung	ca.	825 qm
		<hr/>
	ca.	9.800 qm
Versiegelte Fläche		
Gebäude	ca.	1.560 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	950 qm
private Verkehrsfläche	ca.	1.700 qm
(einschließlich Garagen)		
		<hr/>
	ca.	4.210 qm

13. Kosten

Mit dem Investor ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen.
Danach trägt der Investor die Kosten der Erschließung.