

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.

Beschluß

Vorlage Nr.

STADT BOCHUM

Begründung

gemäß § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz
zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
i. V. m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 683 - Hauptstraße 207, 1.
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a - für ein Gebiet
westlich der Grundstücke Bonifatiusstraße 16 - 28, nördlich der
Grundstücke Münsterlinde 1 - 9 und östlich der Grundstücke
Stockumer Straße 1 - 5 sowie der Hauptstraße 209 - 213

1. Lage des Plangebietes
2. Landesplanung
 - 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
3. Gebietsentwicklungsplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplanung
6. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
 - 6.1 Bisherige Entwicklung
 - 6.2 Zukünftige Entwicklung
 - 6.3 Gesamtkapazität
 - 6.4 Verfügbarkeit
7. Bebauungsplanung
 - 7.1 Planverfahren
 - 7.2 Planinhalt
 - 7.3 Verkehrstechnische Erschließung
 - 7.4 ÖPNV
 - 7.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
 - 7.6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
 - 7.7 Grubengasaustritte
 - 7.8 Festsetzungen durch Text
 - 7.9 Flächenbilanz
 - 7.10 Kosten

Beschluß

Vorlage Nr.

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Langendreer im Innenbereich zwischen der Haupt-, Bonifatiusstraße, Münsterlinde und Stockumer Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindet sich der Real-Verbrauchermarkt. Direkt an das Plangebiet angrenzend finden sich fast ausschließlich Wohngebäude, entlang der Hauptstraße einige Gewerbebetriebe. In fußläufiger Entfernung zum Planbereich ist das Ortsteilzentrum Langendreer Dorf und der Marktplatz gelegen.

2. Landesplanung

2.1 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.

2.2 Landesentwicklungsplan 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.

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): Es 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 Geschoßbau 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

Beschluß

Vorlage Nr.

(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.

4. 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

Beschluß

Vorlage Nr.

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 Siedlungsschwerpunkt 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.

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

6.1 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 gekenn-

Beschluß

Vorlage Nr.

zeichnet. 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. 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. Von 1993 bis 1996 nahm die Bevölkerung wieder um 4236 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 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg

¹ Quelle Baulandbericht 1994

Beschluß

Vorlage Nr.

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.

6.2 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 unvermeid-

Beschluß

Vorlage Nr.

lich 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 (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 weiter erhöhte Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es

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

⁴ Vorlage des RP Arnsberg an den Bezirksplanungsrat am 02.12.93

Beschluß

Vorlage Nr.

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 Bestandserhaltungsniveaus 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:

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

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

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen

Beschluß

Vorlage Nr.

(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.

6.3 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

Beschluß

Vorlage Nr.

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.

6.4 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.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 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.

7. Bebauungsplanung

7.1 Planverfahren

Am 17.01.95 faßte der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 15.07.97 bis 15.08.97 statt.

Der Planbereich umfaßte zum Zeitpunkt des Einleitungs-

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

Beschluß

Vorlage Nr.

beschlusses Teile der Privatgrundstücke, die sich im Süden an das Plangebiet anschließen. Eine Bebaubarkeit dieser Grundstücke kann im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geregelt werden.

Aus diesem Grunde teilte die Verwaltung dem Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft und der Bezirksvertretung im Januar 1997 mit, daß der Planbereich entsprechend reduziert wird und sich gleichzeitig der Vorhabenträger geändert hat. An die Stelle der Häusser-Bau GmbH tritt nun die Buderus GmbH.

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Geltungsbereich des seit dem 31.01.91 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, durch den die Ansiedlung von Spielhallen im Zentrumsbereich von Langendreer geregelt werden sollte.

Der gültige Bebauungsplan soll durch die im folgenden aufgeführten Festsetzungen des VEP ergänzt werden:

7.2 Planinhalt

Der VEP sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten vor. Der Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a weist den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Mischgebiet mit folgenden textlichen Festsetzungen aus:

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.
2. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
3. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MI-Gebieten die allgemein zulässigen und die nach Planzeichen

Beschluß

Vorlage Nr.

1. nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

Restriktiv wirkt sich insbesondere das Planzeichen 2 auf die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus. Die Festsetzung über die in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen hat ihren Ursprung in der Tatsache, daß in den Versorgungszonen mit Hilfe dieser vertikalen Gliederung der Charakter des Stadtteils als homogene Einkaufszone mit einer gewissen Anzahl einladender Schaufensterflächen hervorgehoben werden sollte.

Diese Regelung betrifft in erster Linie die Straßenrandbebauung an der Alten Bahnhofstraße und an der Hauptstraße in der Umgebung des Marktplatzes. Weniger betroffen sind davon die zurückliegenden Gebäudezeilen und damit auch der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 683, so daß die Anwendung der Ausnahmeregelung für den gesamten Geltungsbereich die Zielvorstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a soll daher im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 683 um folgende textliche Festsetzungen ergänzt werden:

"Bauliche Nutzung

2. Es sind Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten sowie die notwendigen Stellplätze zulässig."

Darüber hinaus werden in den Planzeichen 3. - 6. für die einzelnen Baukörper die First- und Traufhöhen über NN exakt festgelegt. Unangetastet von dieser Regelung bleibt die Gebietskategorie, die als Mischgebiet festgesetzt wurde. Obwohl im Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur Wohngebäude zulässig sind, ist eine Änderung in Wohngebiet nicht möglich, da auch die Umgebungsbebauung, die von einer nicht unerheblichen Anzahl von Gewerbebetrieben geprägt wird, mit in die Betrachtung einbezogen werden muß.

Außerdem liegt das Plangebiet lärmtechnisch gesehen im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlage des westlich der

Beschluß

Vorlage Nr.

Hauptstraße gelegenen Verbrauchermarktes. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und auf eine Geschößflächenzahl von 1,2 beschränkt. Zulässig ist maximal eine zweigeschossige Bauweise. Alle Wohngebäude sollen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 45 ° erhalten.

7.3 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll durch eine neue Stichstraße mit einer Breite von 6,0 m und einem Wendekreis am Ende erschlossen werden. Die Straße wird als Privatstraße gebaut und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich zur Hauptstraße soll bei der Ausfahrt auf die Hauptstraße nur nach rechts abgebogen werden können.

Die Erschließung der Häuser selbst erfolgt ab der Stichstraße über Wohnwege.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. breitfugigem Pflaster auszuführen.

7.4 ÖPVN

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bochum - Langendreer über den eine Anbindung an das S-Bahn-Netz gewährleistet ist. Außerdem verkehren in der Hauptstraße mehrere Buslinien im 20-Minuten-Takt.

7.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a BNatSchG, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die hierbei entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bilanziert.

Der LBP, der vom Büro Heimer + Herbstreit⁶ erstellt wurde, ist Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind beim Bau der Wohnanlage zu beachten. Entsprechendes regelt das Planzeichen 1 der textlichen Festsetzungen:

⁶ Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bauvorhaben - Hauptstraße - in Bochum, Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan, Bochum, im Juni 1997

Beschluß

Vorlage Nr.

"Allgemeines

1. Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan/Grünordnungsplan vom Büro Heimer + Herbstreit, Bochum vom Juni 1997 durchzuführen."

Der LBP führt allerdings zu dem Ergebnis, daß der Eingriff durch die Neupflanzungen im Bearbeitungsgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es ist eine Ersatzgeldzahlung zu leisten. Das Ersatzgeld soll für die ohnehin schon für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Flur 11, Flurstück 43 (ehemalige Sandabgrabung Heimelsberg) verwandt werden. Hier sollen die Ersatzmaßnahmen für das Bauvorhaben "Wittkampstraße" realisiert werden (vgl. GOP und LBP Bauvorhaben "Wittkampstraße"/Gutachterliche Stellungnahme "Ersatzmaßnahme", H + H Umweltplanung, 1996). Die Maßnahmen sollen entsprechend dem Defizit des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 683 ergänzt werden.

7.6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 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 der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, daß die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden kann. Aufbauend auf dieser gesetzlichen Grundlage wurden vom Grundbaulaboratorium Bochum insgesamt drei Berichte zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes⁷ durchgeführt.

⁷ Grundbaulaboratorium Bochum, Ing.-Gesellschaft mbH Riedel-Odendahl, Bauvorhaben Hauptstraße 207 in Bochum-Langendreer

hier: Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

1. Bericht vom 22.05.1996

2. Bericht vom 02.05.1997

3. Bericht vom 01.10.1997

Beschluß

Vorlage Nr.

Diese Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß eine zentralisierte Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers in Form einer Schachtversickerung, aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte, nicht möglich ist.

Daher ist gemäß des 3. Berichtes eine Rigolenversickerung vorgesehen.

7.7 Grubengasaustritte

Aufgrund der Hinweise des Landesoberbergamtes NRW auf mögliche Methanausgasungen wurde die UCON Ingenieurgesellschaft (Grundbaulaboratorium Bochum) beauftragt, diesbezüglich ein Gutachten zu erstellen⁸.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Bodenluft für die erkundete Fläche hinsichtlich des Methangehaltes nur unauffällige Werte enthält, aus denen, vor dem Hintergrund der zukünftigen Nutzung der Fläche, keine Gefährdung abzuleiten ist. Die Anordnung einer Gasdränage ist somit nicht erforderlich.

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

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

Bei teilweise oder vollständig in den Boden einbindenden Bauwerken werden die in den Hinweisen (vgl. Punkt 7.8) aufgeführten Maßnahmen notwendig.

7.8 Festsetzungen durch Text

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Hinweise und Kennzeichnungen:

Hinweise

⁸ UCON-Ingenieurgesellschaft Dr. Riedel/Dr. Odendahl GmbH
Baugrunduntersuchung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.
683 Hauptstraße in Bochum-Langendreer, Gutachten zur Gefährdung durch Grubengasaustritte, Bochum Oktober 1997

Beschluß

Vorlage Nr.

- Ergänzung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bisher gültige Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a wird ergänzt.
- 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Kampfmittelbeseitigung
Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Die schlechte Qualität der Luftbilder läßt jedoch keine Aussage über mögliche Blindgängereinschlagstellen zu.

Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung (Tel.: 910-1408, -3681 oder -3682) - außerhalb der Dienstzeiten die Polizei - zu informieren.

Beschluß

Vorlage Nr.

Kennzeichnungen

- o 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.

Innerhalb der blauumrandeten Bereiche können besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- o Grubengasaustritte
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 Bodengasen gesichert werden. Als Sicherungsmaßnahme wird eine Verfüllung des Arbeitsraumes mit bindigem Boden bis zur Geländeoberkante in Verbindung mit einer Ringdränage angesehen. Ferner ist die Kellersohle in WU-Beton mit konstruktiver Mattenbewehrung herzustellen. Kellerlichtsschächte sind dicht mit der Kelleraußenwand zu verbinden.

7.9 Flächenbilanz

Fläche für die Errichtung von	
Einfamilienhäusern	ca. 0,5 ha
Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 0,1 ha</u>
Gesamt	<u>ca. 0,6 ha</u>

7.10 Kosten

Durch die Realisierung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.