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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 674 Grabelohstraße/Wittkampstraße - Teil I - für ein Gebiet östlich der Grabelohstraße, südlich der Bebauung Oberstraße und nordwestlich der Bundesbahnstrecke Witten Hbf./Dortmund Hbf.

1. Landesplanung
1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
1.2 Landesentwicklungsplan I/II

2. Gebietsentwicklungsplan

3. Stadtentwicklungsplanung

4. Flächennutzungsplan

5. Vorhaben- und Erschließungsplan
5.1 Bevölkerungsentwicklung
5.1.1 Bedarf
5.1.1.1 Bisherige Entwicklung
5.1.1.2 Zukünftige Entwicklung
5.1.1.3 Gesamtkapazität
5.1.1.4 Verfügbarkeit
5.2 Geltungsbereich
5.3 Planverfahren
5.4 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. VV. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

6. Art und Maß der baulichen Nutzung
6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA-Gebiet
6.2 Kindertagesstätte

7. Erschließung
7.1 Innere Erschließung
7.2 Äußere Erschließung
7.3 ÖPNV

8. Entwässerung

9. Lärmschutzmaßnahmen

10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensations- maßnahmen

11. Kennzeichnungen

12. Hinweise

13. Flächenbilanz

14. Kosten

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 nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

1.2. Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

2. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 werden nördliche und westliche Teile des Planungsgebietes als Wohnsiedlungsbereiche, der südl. Teil (von einer Eisenbahnstrecke durchschnitten) als Agrarbereich dargestellt.

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 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 (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.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 12.03.93 hat die Stadt Bochum gem. § 20 Landesplanungsgesetz um die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Mit Verfügung vom 25.05.93 hat der Regierungspräsident Arnsberg bestätigt, daß dem Planvorhaben Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

3. 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.

Das überarbeitete und vom Rat am 30.03.95 beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte drei verschiedener Größenordnungen auf.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Langendreer, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ B). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.94 = 22 222. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2000 von heute 31 851 auf 33 000 ansteigen. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Der Wohnbaulandbericht der Stadt Bochum (Februar 1994) sagt aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahre 2000).

Vor dem Hintergrund ist beabsichtigte Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung zu begrüßen.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bebauungsplans als "Fläche für die Landwirtschaft" dar, an die im Norden und Westen Wohnbauflächen anschließen. Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchgeführt wird, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 2 WoBauErlG im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

5.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

5.1.1 Bedarf

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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:

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 Neubaubedarf von 4 600 Wohngen 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.

5.1.1.3 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 Baulüken 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.

5.1.1.4 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 Generaationen 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.

5.2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Teil I grenzt im Westen an die Wittkampstraße. Im Norden wird der Bereich bis an die vorhandene Bebauung Oberstraße geführt. Den süd-östlichen Abschluß bildet die Bahnlinie Witten Hbf./Dortmund Hbf.

5.3 Planverfahren

Einleitungsbeschluß über das Satzungsverfahren
zum Vorhaben und Erschließungsplan 20.06.95.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 15.08.95 bis 01.09.95 öffentlich ausgelegen.

5.4 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:

- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Ausweisung einer Transformatorenstation

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Gesamtbereich südlich der Oberstraße, nördlich bzw. westlich der Eisenbahnlinien ist ein städtebaulicher Wettbewerb durch die Stadt Bochum durchgeführt worden.

Die vorgelegte Planung orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des 1. Preisträgers.

Nach dem Planentwurf sollen ca. 218 WE in überwiegend II bis IV und in einem Punkt in IV- bis V-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die unterschiedliche Geschossigkeit ergibt sich aufgrund der Topographie, da die Firstlinie der Gebäude eine einheitliche Höhe erhalten soll.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beträgt ca. 120 WE. Der Anteil im freifinanziertem Wohnungsbau liegt bei ca 98 WE.

6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Das geplante Wohngebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die besondere städtebauliche Konzeption des Preisträgers aus dem Ideenwettbewerb mit

1. Zeilenbildung, Reihung von Gebäudekörpern,

2. geschlossene Bauweise,

3. Reduktion der Abstände zwischen den Zeilen auf 5,00 m und Anordnung von Fußwegen,

4. Stellplatzanlagen auf sep. Grundstücken,

5. Platzaufweitungen in der Straßenflächen führen zur Reduktion von "reinen Flächen" des Baugrundstückes, obgleich die Bauweise tatsächlich nicht verdichteter entstehen

6. Mauerhäuser vor den Platzanlagen,

welche im Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend aufgenommen wurde, hat Lösungen verursacht, die höhere Ausnutzungszahlen auf einzelnen Baugrundstücken erforderlich werden lassen, damit die Planung verwirklicht werden kann.

Die Anordnung von Gebäudezeilen erfolgt in geschlossener Bauweise. Die Gebäudezeilen werden giebelseitig zur Aufnahme des durch die Gesamtbebauung führenden Fußweges auf eine Breite von 5,0 m durchstoßen. Der Zwang zur Längsausdehnung der Baukörper entsprechend den Ausdehnungen der Baugrundstücke (mind. teilw.) führt, wegen Fehlens von giebelseitiger Grundstückstiefe, zum Anspruch auf höhere Ausnutzungszahlen.

Dachformen und Dachkonstruktionen jeder Zeile sehen in etwa gleiche absolute Höhenentwicklungen vor. Aufgrund der nach Nord-West fallenden Geländeoberkante entstehen deshalb und beabsichtigt mehrgeschossige (2-5-geschossige) Gebäudekörper, beginnend jeweils mit einem Geschoß weniger bei den Durchstichen (Fußwege). Da flächengleiche Grundstücksbereiche mit Gebäuden unterschiedlicher Geschoßanzahl bebaut werden sollen, ergibt sich zumindest bei höhergeschossiger Bauweise auch hier der Bedarf nach entsprechenden Ausnutzungszahlen.

Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 lassen eine Förderung von Mietwohnungen grundsätzlich zu, wenn das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält.

Die Zahl der Vollgeschosse und der Orientierungswert der Geschoßflächenzahl von 1,0 dürfen, vor allem an innerstädtischen Standorten, insbesondere überschritten werden, wenn eine höhere Geschoßflächenzahl aufgrund der Bauleitplanung zulässig ist.

Im weiteren ist zu beachten, daß ausgedehnte Freiflächen sich anschließen.

Das Erschließungskonzept sieht den Nachweis des Kfz-Stellplatzbedarfs in einem nicht unwesentlichen Anteil auf externen Flächen vor. Da diese Flächen den "reinen" Baugrundstücken dadurch tatsächlich entzogen werden, führt dieses, wenn allein nach Grund- und Geschoßflächenzahlen beurteilt wird, zu einer verdichteten Bebauung. Tatsächlich aber bleibt durch Erweiterungen der Haupterschließungsflächen zu Platzanlagen in den Kreuzungsbereichen Haupterschließung und Haupterschließung/Fußweg die Bebauung ausreichend aufgelokert.

Die Aufreihung von Carportzeilen entlang der Haupterschließungen (tlw. verkehrsberuhigt) erfolgt auf eigenen Grundstücksbereichen.

6.2 Kindertagesstätte

Im nord-westlichen Planbereich, östl. der Wittkampstraße ist geforderter Kindergarten ausgewiesen. Er bildet die Eingangssituation zum Planbereich von Norden.

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Randlage des Zentrums Langendreer und wird verkehrlich über die Oberstraße und Hauptstraße an das überregionale Straßennetz angebunden.

7.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wittkampstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sollen fünf Erschließungsstraßen mit integrierten Plätzen die Zuwegung ermöglichen (siehe auch Punkt 6.1). Gleiches gilt für die Zufahrtsstraße entlang der Stadtmauer, an der Carports errichtet werden.

7.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Bus-Linie 369 (60-Minuten-Takt) im Zuge der Oberstraße (Haltestellen Im Mühlenkamp, Brundelstraße und Dürener Straße) befahren. Damit ist eine direkte Anbindung an das Zentrum Langendreer sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn (S4 in Lütgendortmund) gegeben.

8. Entwässerung

Das Regenwasser der Dächer, das nicht zur Gartenbewässerung genutzt wird, soll in Versickerungsgräben dem Grundwasser zugeführt werden.

Das detaillierte Entwässerungssystem wird z. Z. nach den Auflagen des Tiefbauamtes überarbeitet. Das Ergebnis und die daraus resultierenden Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

9. Lärmschutzmaßnahmen

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bezüglich der Bundesbahnstrecke Witten Hbf./Dortmund Hbf. und deren Auswirkung auf die heranrückende Wohnbebauung ein Lärmgutachten durch das Büro Waning Consult GmbH, Westring 25, 44787 Bochum erstellt. Die gutachterlichen Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Bei der vorgenommenen Lärmberechnung wurden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes berücksichtigt. Das bedeutet, daß die Wohnbebauung hinsichtlich ihrer geplanten Lage und Höhe in die Berechnung der Schallausbreitung integriert wurde. Somit wurde sowohl die abschirmende als auch reflektierende Wirkung der geplanten Gebäude beachtet. Dies gilt insbesondere für die östliche Randbebauung parallel zur IC-Strecke, bestehend aus einer 3 m hohen Lärmschutzwand mit nach Westen anliegenden Mauerhäusern und Carports.

Ferner wurde südlich der Brücke Wittkampstraße eine Lärmschutzwand (h = 3 m) sowie die Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalles (h = 3 m) geplant und berücksichtig. Im einzelnen haben die Lärmschutzbauwerke folgende Höhe und Länge:

LS-Bauwerk	Abschnitt	Länge	Höhe über Gelände
LS-Wand	Tunnelportal bis Brücke Wittkampstraße	220 m 4 m	3 m 3 - 2 m
LS-Wand	südl. Brücke Wittkampstr. - LS-Wall	4 m 7 m	2 - 3 m 3 m
LS-Wall	Ende LS-Wand vorh. LS-Wand	50 m	3 - 0 m

Die Berechnung wurde sowohl für den Außenbereich (nur Tageszeitraum) als auch für die geplanten Wohngebäude (Tages- und Nachtzeitraum) durchgeführt.

Außenbereiche

Um eine möglichst umfassende und flächendeckende Beurteilung im Außenbereich (Garten) zu erhalten, wurde eine flächenhafte Darstellung der Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes entwickelt.

Hieran zeigt sich, daß der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum bereits an den Grenzen des Plangebietes eingehalten wird. In den Außenbereichen zwischen den geplanten Wohngebäuden liegen die Pegel sogar unter 50 dB(A). Die vorgesehenen Lärmschutzbauwerke am östlichen Rand sind somit ausreichend dimensioniert. Auch der von der Oberstraße verursachte Straßenverkehrslärm läßt die Lärmbelastung am nordwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes nicht über 55 dB(A) ansteigen.

Geplante Wohnbebauung

An den geplanten Wohngebäuden wurde die Lärmbelastung an allen Gebäudeseiten und für alle Stockwerke (zwei- bis fünfgeschossig) durchgeführt. Die abschirmende Wirkung der aktiven Lärmschutzbauwerke wurde bei der Berechnung der Pegelwerte berücksichtigt. Die Gebäudelärmkarte dient zur umfassenden und übersichtlichen Darstellung der Lärmbelastung an den Gebäuden (siehe Gutachten).

Am Tag ergaben sich folgende Pegelwerte an der geplanten Wohnbebauung:

Erdgeschoß/Untergeschoß:	37 - 62 dB(A)
1. Obergeschoß:	37 - 63 dB(A)
2. Obergeschoß:	36 - 63 dB(A)
3. Obergeschoß:	38 - 50 dB(A)
4. Obergeschoß:	41 - 46 dB(A)

Die Berechnung für den Tageszeitraum ergab, daß an den geplanten Wohngebäuden die 55 dB(A) nur an den Mauerhäusern am östlichen Rand des Plangebietes überschritten werden. Dort werden an den nördlichen und südlichen sowie besonders an den östlichen Gebäudeseiten Pegelwerte von bis zu 63 dB(A) erreicht (dunkelrote Farbmarke). An den übrigen Wohnhäusern liegen die Pegelwerte überall unter 55 dB(A). Hier sind keine zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Nachtzeitraum wurden folgende Lärmpegel an den Fassaden berechnet:

Erdgeschoß/Untergeschoß:	34 - 63 dB(A)
1. Obergeschoß:	35 - 63 dB(A)
2. Obergeschoß:	28 - 63 dB(A)
3. Obergeschoß:	35 - 50 dB(A)
4. Obergeschoß:	37 - 47 dB(A)

Die Pegel erreichen die gleichen Höchstwerte wie am Tage. Da jedoch der schalltechnische Orientierungswert für den Nachtzeitraum 10 dB(A) niedriger ist, ergeben sich an deutlich mehr Gebäudeseiten Pegelüberschreitungen. Die höchsten Lärmpegel werden auch in der Nacht an den im Osten geplanten Mauerhäusern erzielt. Im Untersuchungsgebiet wird der Orientierungspegel an den im Süden geplanten Gebäuden und dort besonders an den nach Südosten und Süden und Südwesten ausgerichteten Gebäudeseiten überschritten.

Grund hierfür ist die im Süden verlaufende Personen- und Güterzugstrecke, deren Gleis Richtung Witten dort in Dammlage verläuft. Der hiervor ausgehende Schienenverkehrslärm kann durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen nur bedingt abgeschirmt werden. Dies gilt besonders für die oberen Stockwerke.

An den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten sind die Lärmbelastungen deutlich geringer und der Orientierungswert wird überall eingehalten. Schlafräume mit Fenstern an dieser Gebäudeseite brauchen keinen zusätzlichen Lärmschutz.

Passiver Lärmschutz

Wie die Ergebnisse der Pegelberechnungen an den Gebäudefassaden zeigen, sind je nach Grundrißgestaltung an einzelnen Gebäude zusätzlich zu den beschriebenen aktiven Lärmschutzbauwerken passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich (siehe Gutachten).

Für den Tageszeitraum würden nach VDI 2791, Tab. 2 und Tab. 3 mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmaß > 32 dB) an der östlichen Gebäudeseite der Mauerhäuser die Innenpegel für Wohnräume eingehalten.

In der Nacht wären bei Schlafräumen dort mindestens Fenster der Klasse 3 (Schalldämmaß > 37 dB) erforderlich. An den übrigen im Nachtraum betroffenen Gebäuden sind Fenster der Klasse 2 ausreichend.

Bei der Grundrißgestaltung sollten die Gebäudelärmkarten beachtet werden, da sich der Umfang der zusätzlich erforderlichen passiven Maßnahmen danach richtet, welche Nutzung und Lage den Räumen zugewiesen wird. Werden Schlafräume mit ihren Fenstern z. B. überwiegend an die nach Norden ausgerichtete Gebäudeseite gelegt, sind mit Ausnahme der Mauerhäuser keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Gutachten wurde bezüglich der geänderten Geschossigkeit überprüft und ergänzt.

10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Heimer und Herbstreit Umweltplanung, Alte Bahnhofstraße 56 in 44892 Bochum erstellt. Die gutachterlichen Maßnahmen sind in einer Karte dargestellt. Der Begleitplan wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ebenfalls wird die gutachterliche Stellungnahme zur "Ersatzmaßnahme" in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Die Veränderung der Nutzung, d. h. Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in eine Wohnbaufläche, führt zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet sollen verhindern, daß nachhaltige negative Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild entstehen. Die Bewertung aller Faktoren erfolgt durch Vergleich des vorhandenen Zustandes mit dem zukünftigen Zustand. Für die Faktoren Landschaftsbild, Wasser, Boden und Klima/Luft erfolgt eine qualitative Eingriffsbewertung. Dagegen wird der Faktor Biotop- und Artenschutz quantitativ nach der Methode Adam et al. (1989) bewertet. Für den Kindergarten ist eine separate Eingriffsbilanzierung erforderlich, die zusätzlich neben der Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet und die Grünflächen, dargestellt ist. Für den Bolzplatz ist keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich, da die ausgewiesene Fläche für den geplanten Spielbereich zur Hälfte (ca.

1000 qm) als extensive Wiese gestaltet und der Bolzplatz mit einer Strauchpflanzung eingefaßt wird. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich für den Verlust der Ackerflächen angerechnet.

Als Kompensationsumfang der Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben wurde eine Fläche von insgesamt 14.617 m² ermittelt, für die folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen waren: auf einer insgesamt 14.482 m² großen Ackerfläche sollte ein Teil der Fläche (6.798 m²) in eine Wiese mit Baum- und Strauchgruppen sowie Obstbäumen und Obststräuchern umgewandelt werden. Entlang der Böschung war ein dichter, 10 m breiter und 150 m langer Gehölzstreifen mit heimischen, bodenständigen Straucharten vorgesehen. Ein nördlicher Teilbereich der Ackerfläche (7.684 m²) sollte ebenfalls als extensive Wiese mit Bau- und Strauchgruppen sowie Obstbäumen und -sträuchern bepflanzt werden (siehe hierzu GÖP Bauvorhaben "Wittkampstraße", Juli 1995).

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde zwischenzeitlich der Wunsch geäußert, zu prüfen, ob auch andere Kompensationsmaßnahmen in Frage kommen. Als neue Kompensationsmaßnahme wird statt der Anlage einer Obstwiese die Aufforstung eines Teils der ehemaligen Sandabgrabung Heimelsberg auf einer Fläche von 14.680 m² vorgeschlagen. Diese Alternative wird hinsichtlich ihrer kompensatorischen Wirkung im Vergleich zu der innerhalb des GÖP vorgeschlagenen Maßnahme beurteilt:

Bei der Alternativfläche handelt es sich um einen Teil der verfüllten Sandabgrabung sowie derzeit ackerbaulich genutzte Flächen, die in einem Umfang von insgesamt ca. 14.680 m² aufgeforstet werden soll. Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsplan Bochum-Mitte-Ost im Entwicklungsraum 3.5, der gleichzeitig auch zum Landschaftsschutzgebiet L 16 der Stadt Bochum gehört. Entwicklungsziel ist hier bei der Rekultivierung, die Belange des westlich angrenzenden schutzwürdigen Gebietes zu beachten und den Arten- und Biotopschutz durch die Anlage von ökologischen Vernetzungsstrukturen zu unterstützen. Die Abgrabung ist nach Abgrabungsgesetz genehmigt und soll nach Abschluß einer späteren landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Auch diese Flächen sind Teil des regionalen Grünflächensystems (Regionaler Grünzug E).

Nach Angaben des Umweltamtes wurde die Sandgrube als Deponie für Boden, Bauschutt, Hausmüll und Industrieabfälle genutzt. Erdarbeiten bzw. Ausschachtungsarbeiten einer Tiefe von mehr als 1 m dürfen auf diesen Flächen nicht durchgeführt werden. Durch die beabsichtigte Aufforstung des Geländes werden keine Ausschachtungsarbeiten in dieser Tiefe erforderlich, so daß dann "seitens der Gruppe Altlasten gegen die o.g. Maßnahme keine Bedenken (bestehen) (a.a.O.). Nach Wiederherstellung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen mit einer ausreichend mächtigen Schicht kulturfähigen Lehmbodens wird aus den heute als Sandabgrabung genutzten Bereichen der

Kompensationsfläche ein aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes geringwertiges Ackerbiotop entstehen, so daß diese Flächen prinzipiell für eine Kompensation in Frage kommen. Durch die Anlage eines 14.680 m² großen Feldgehölzes aus bodenständigen, einheimischen Baum- und Straucharten können die durch das geplante Bauvorhaben "Wittkampstraße" entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Die zeitliche Realisierung erfolgt mit dem Baufortschritt.

11. 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).

12. Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlichen 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 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).

13. Flächenbilanz

Straßen:		
-	Verkehrsfläche	7.241,20
-	Begleitgrün	513,38
Wanderweg (fremd)		693,94
Grünfläche		2.643,53
Kindergarten		1.363,95
Bauland (Kfz-St.-Platz einschl.)		20.273,85
Gesamtsumme		32.729,85

14. Kosten

Mit dem Investor ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen. Danach trägt der Investor die Kosten der Erschließung. Die für den Bau des Bolzplatzes erforderliche Fläche ist durch die Stadt Bochum zur Verfügung zu stellen (städt. Besitz), da der Bolzplatz einem größeren Einzugsgebiet dient. Die Flächen für den Kinderspielplatz und den Kindergarten werden vom Investor der Stadt unentgeltlich übertragen.