

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.

Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 673 - Semperstraße -

S T A D T B O C H U M

Begründung

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

zur Satzung über den

Vorhaben- und Erschließungsplan "Semperstraße"
- für ein Gebiet nördlich und östlich der Semperstraße -

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bevölkerungsentwicklung und Bedarf
 - 4.1 Bisherige Entwicklung
 - 4.2 Zukünftige Entwicklung
 - 4.3 Gesamtkapazität
 - 4.4 Verfügbarkeit
5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
7. Lage des Plangebietes
8. Planinhalt
 - 8.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 8.2 Stellplätze/Tiefgarage
9. Verkehrserschließung
 - 9.1 Äußere Erschließung
 - 9.2 Innere Erschließung
 - 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
10. Entwässerung
11. Eingriff und Kompensationsmaßnahmen/Bestandsbewertung

12. Flächen für Leitungsrechte
13. Richtfunkverbindung
14. Kennzeichnungen und Hinweise
15. Flächenbilanz
16. Kosten

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.

1.1 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.

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 Wohnsiedlungsbereich 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):

Insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muß darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschößbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Ziel 19:

Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur soll die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Ziel 20 (1):

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

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

1.3 Anpassung an die 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.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 18.12.75 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B 1, B 2, 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 Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.95 = 18 410. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2000 von heute 23 658 auf 22 732 sinken. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere Wohnungsbedarfssanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahr 2000).

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

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan als "Wohnbaufläche" dar.

4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

4.1 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.

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 gibt es einen 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 (Zunahme: 9 765 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind ca. 3 900 politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

Einwohnergröße in Zahlen:

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

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). Gleichzeitig stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ging - in den Jahren 1988 bis 1993 - die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm zurück; die Haushaltsgröße betrug nunmehr 2,2 Personen.

Insgesamt war der Anstieg der Wohnfläche/EW jedoch 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 der Wohnungsbedarf nicht ab sondern zu.

4.2 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 wiederum den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen.

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 Personen für die Bundesrepublik würde die Bevölkerungszahl 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 Personen betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1

500 - 2 500 Personen 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 zum Jahre 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, davon entfallen auf das Stadtgebiet von Bochum 393 000 Einwohner (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 zum Jahr 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 das Jahr 2000 zunächst von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und erst danach 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:

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

Bei einer Haushaltsgröße von 2,15 Personen werden somit insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen, ohne WE in Wohnheimen (Stand 31.12.1993), 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 die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve mit 1 %. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf 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, da vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

4.3 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 das Jahr 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

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

4.4 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 bleiben.

Dies wird zum Problem, da 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
- Grundstücke in Besitz von Wohnungsbaugesellschaften = ca. 1 500 WE.

Dadurch werden nur etwa 20 % der gesamten freien Wohnbaukapazitäten im FNP abgedeckt.

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. Für den Abbau der Restriktionen wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

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

5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund der unter v. g. Punkten beschriebenen Wohnungssituation beabsichtigt die Stadt Bochum, den betroffenen Bereich an der Semperstraße dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Insbesondere besteht eine Nachfrage nach kleinen Apartments in unmittelbarer Nähe zur Ruhr-Universität. Darüberhinaus stellt das Vorhaben eine Alternative zu den bereits vorhandenen Apartments im öffentlich geförderten Wohnungsbau dar.

Beabsichtigt ist die Errichtung von vier Gebäudekomplexen mit insgesamt 224 Appartements mit gehobener Ausstattung (148 Einraumappartments und 76 Zweiraumappartments) sowie einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Der Restbedarf für den ruhenden Verkehr wird oberirdisch nachgewiesen (200 Stellplätze).

6. Planverfahren

6.1 Allgemeines

Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes können - ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes - planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist, in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden. Voraussetzung ist, daß das Vorhaben nicht nach anderen Regelungen des Baugesetzbuches zulässig ist. Darüberhinaus muß ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. hierzu Pkt. 4 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf"), so daß das Planverfahren nach dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden kann.

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

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

6.2 Verfahrensablauf

Am 24.08.1994 faßte der Hauptausschuß der Stadt Bochum den Einleitungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Semperstraße".

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB fand im September/Oktober 1994 statt. Die Dauer der Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt und in der Zeit vom 21.03.1995 bis 04.04.1995 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

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

Nach dem Satzungsbeschluß wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der

zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum geschlossen wird, die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Satzung geregelt.

7. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Semperstraße/Ecke Laerholzstraße. Im Norden wird es von einem unbebauten Grundstück, im Nordosten von der Dauerkleingartenanlage "Laerholz" und im Südosten von einem Waldbereich begrenzt.

8. Planinhalt

Im wesentlichen wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Darüber hinaus werden eine Tiefgarage, Stellplätze sowie mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastete Flächen festgesetzt.

8.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Plangebiet kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als "Allgemeines Wohngebiet" eingestuft werden. Diese Einstufung wurde zum einen auch bereits für die Beurteilung des Bereiches südlich der Semperstraße vorgesehen, zum anderen war die Ausweisung "WA-Gebiet" ebenfalls schon in dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 437 Teil II; der den Bereich des heutigen Vorhaben- und Erschließungsplanes erfasst, beabsichtigt.

Eine Einstufung als "Reines Wohngebiet" ist an dieser Stelle aufgrund der Nachbarschaft zu der Adam Opel AG/Werk I nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde bereits eine gutachterliche Untersuchung zur Feststellung der Geräuschsituation durchgeführt. Diese Untersuchung ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

"Tagsüber liegt der Schallpegel am geplanten Standort der Gebäude weit unter 55 dB(A), so daß die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet von daher akustisch sicher gerechtfertigt ist.

Nachts liegt der Mittelungspegel zwischen den Werten, die im Allgemeinen Wohngebiet, und denen, die im Mischgebiet als erwünschte Zielwerte gelten. Dabei ist berücksichtigt, daß überwiegend allgemeine Verkehrsgeräusche das Gesamtgeräusch bestimmen und die vom Opelwerk stammenden Geräusche von nachgeordneter Bedeutung sind. Die Unterschiede der Abstände zwischen den Meßpunkten und dem Werk sind so gering, daß sie als Erklärung der recht unterschiedlichen Ergebnisse nicht infragekommen. Geht man davon aus, daß der Grundgeräuschpegel am Punkt 2 allein durch Betriebsgeräusche bestimmt ist, so beträgt deren Mittelungspegel (Wirkpegel) am Standort der neuen Häuser 40 dB(A), der Beurteilungspegel im Sinne der TA-Lärm liegt bei 37 dB(A). Wegen des im einzelnen nicht zu ermittelnden Anteils des

Verkehrsgeräusches am Grundgeräuschpegel liegt der tatsächliche Wert noch niedriger. Soweit es die Betriebsgeräusche angeht, sind besondere Schallschutzmaßnahmen bei den Neubauten nicht erforderlich. Der Gesamtgeräuschpegel überschreitet zwar den schalltechnischen Orientierungswert von 40 dB(A), die Überschreitung bleibt aber erheblich kleiner als 10 dB. Sie liegt damit in einem Bereich, innerhalb dessen z. B. nach der Vornorm zu DIN 18005 auf die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann."

Um dieses Ergebnis jedoch nochmals abzusichern bzw. bestätigen zu lassen, erstellte der RW TÜV Essen, der ebenfalls für die Adam Opel AG zuständig ist und somit auch deren Belange kennt und berücksichtigen kann, ein weiteres schalltechnisches Gutachten. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"5 Beurteilung der Geräuschemissionen

Aus den Meßergebnissen läßt sich ableiten, daß die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Werkes 1 der Adam Opel AG in Bochum im Bereich des Plangebietes zwischen 39 und 40 dB(A) liegen. Der Nachtrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird damit gerade eingehalten. Gleiches gilt auch für den schalltechnischen Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005.

Diese Werte wurden bei einer Schallausbreitungssituation mit leichtem Mitwind festgestellt. Dabei wehte der Wind aus nordöstlichen Richtungen. Im Jahresmittel tritt diese Situation relativ selten auf. Überwiegend weht der Wind aus West bis Südwest, wobei aufgrund der Gegenwindsituation deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Zur überwiegenden Zeit des Jahres werden daher die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche im gesamten Plangebiet deutlich unter 40 dB(A) liegen.

Wir gehen daher davon aus, daß wegen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ausreichender Schallschutz gegenüber Gewerbegeräuschen gewährleistet ist, und daß keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern erforderlich sind."

Darüberhinaus kommt eine Ergänzung des Gutachtens zu der Feststellung, daß "... für nähergelegene Bezugspunkte am Schlüterweg und der Schattbachstraße bereits Nachtrichtwerte von 40 dB(A) festgesetzt wurden. Zusätzliche Festsetzungen für die Wohnbebauung im Plangebiet sind unseres Erachtens auch zukünftig nicht erforderlich, da bei Einhaltung der Nachtrichtwerte an den Aufpunkten Schlüterweg und Schattbachstraße auch die Einhaltung des Nachtrichtwertes im Plangebiet sichergestellt ist."

Trotz dieser Ergebnisse setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan fest, daß im Bereich der Außenwände, die zum Opelwerk I gerichtet sind, nur Bäder, Flure und Küchen zulässig sind, um so eine relativ ungestörte Wohnnutzung gewährleisten zu können.

Die Gutachten sind Bestandteile der Begründung.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" sollen vier Gebäudekomplexe entstehen, in denen insgesamt 224 Wohnungen - aufgeteilt in 148 Einraum- und 76 Zweiraumapartments - untergebracht werden.

Durch die versetzte Bauweise der Baukörper sowie durch eine intensive Begrünung der

Außenanlagen mit Bäumen und Sträuchern entsteht eine aufgelockerte Bebauung. Ebenso ist eine punktuelle Begrünung der Außenfassaden vorgesehen. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung auf max. IV begrenzt.

8.2 Stellplätze/Tiefgarage

Um ausreichend Parkraum zu schaffen, werden in den Außenanlagen die erforderlichen 200 Stellplätze integriert. Von diesen 200 Stellplätzen liegen 15 Stellplätze zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt im Anschluß an die südöstliche Plangebietsgrenze. Die Realisierung dieser Stellplätze wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert. Zur Auflockerung der Stellplatzbereiche werden Bäume angepflanzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, so daß diese vorgesehene Anpflanzung gewährleistet ist.

Weiterhin werden 24 Stellplätze in einer Tiefgarage im mittleren Planbereich untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Semperstraße.

9. Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

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

So kann über Semper- und Markstraße die Universitätsstraße schnell erreicht werden, die die Verbindung zwischen der Bochumer City, der Ruhruniversität Bochum und dem Stadtteil Langendreer darstellt und die gleichzeitig einen direkten Anschluß an die BAB 43 und den Sheffieldring bietet.

9.2 Innere Erschließung

Die vorhandene z. Z. nur asphaltierte Zufahrt von der Semperstraße zur Dauerkleingartenanlage "Laerholz" innerhalb des Plangebietes wird als Erschließungsstraße ausgebaut und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt durch die im Zuge der Semperstraße verkehrende Buslinie 372 (Bochum-Langendreer/Uni-Center). Der Haltepunkt "Peter-Parler-Weg" befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Semperstraße/Einmündung Peter-Parler-Weg).

Die Buslinie verkehrt in der Normalverkehrszeit zweimal in der Stunde, in den Schwachverkehrszeiten - montags bis freitags nach 19.00 Uhr, samstags nach 14.00 Uhr, sonntags ganztägig - im 60-Minuten-Takt.

Weitere Anschlußmöglichkeiten durch verschiedene Buslinien (Richtung Bochum-

Weitmar/Oberdahlhausen; Richtung Witten; Richtung Wuppertal) bzw. durch die U 35 (Hustadt/Herne) sind durch Umsteigemöglichkeit im Bereich des Uni-Centers gegeben.

Das Uni-Center selbst bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Das direkte Nahversorgungszentrum liegt jedoch an der Markstraße.

10. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt, die in den Kellerräumen untergebracht werden sollen, und zur Versorgung der WC-Spülungen benutzt.

Anderenfalls wird es durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Um diese Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation sicherzustellen, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen

1. Das in dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallende Regenwasser kann zur Versorgung der WC-Spülungen benutzt werden oder muß auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

11. Eingriff und Kompensationsmaßnahmen/Bestandsbewertung

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

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

Aufgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG). Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung.

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

Textliche Festsetzungen

3. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vom Dezember 1994 und August

1995 (Ergänzung), aufgestellt von Herrn Dipl.-Ing. Klaus Schulze, aufgeführten Maßnahmen sind auszuführen.

Darüberhinaus enthält auch der Durchführungsvertrag eine entsprechende Verpflichtung für den Vorhabenträger.

12. Flächen für Leitungsrechte

An der südlichen sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Fernheizleitung der Fernwärmeversorgung Universitäts-Wohnstadt Bochum GmbH.

Die Trasse wird mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Fernwärmeversorgung Universitäts-Wohnstadt Bochum GmbH planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der noch auszubauenden Erschließungsstraße verläuft die Versorgungstrasse (Wasserhausanschluß/Stromanschluß) der Stadtwerke Bochum GmbH für die städtische Kleingartenanlage Laerholz e. V.

Da diese private Straße auch gleichzeitig die Zuwegung bzw. die Zufahrt zu den Parkplätzen der Kleingartenanlage darstellt, wird die Fläche sowohl mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit als auch zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH belastet.

13. Richtfunkverbindung

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Essen - Schwerte 201011/002 der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr.

Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Bauhöhe von 170 m über NN in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches nicht überschritten werden.

Dementsprechend erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzungen:

2. Um das Funkfeld der Richtfunkverbindung der Telekom nicht zu beeinträchtigen, ist die maximale Bauhöhe auf 170,00 m ü. NN beschränkt.

14. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein.

Es wird empfohlen, vor Aufnahme einer Bautätigkeit den Bereich gutachterlich untersuchen zu lassen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261, Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 + 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 437 Teil III a, aufgehoben.

15. Flächenbilanz

Die Größe des "Allgemeinen Wohngebietes" beträgt ca. 10 000 qm.

16. Kosten

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