

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 § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 671 - Kernader Straße/In der Hei - für ein Gebiet südlich der Bebauung Am Hang 1 - 13, westlich der Kernader Straße, nördlich der Straße In der Hei und östlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Planungsanlaß
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Rahmenbedingungen
 - 5.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 5.2 Wohnungsbedarf
6. Verfahrensablauf
7. Bestandsaufnahme
8. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 8.4 Lärmschutzmaßnahmen
9. Erschließung
10. Kennzeichnungen und Hinweise
11. Flächenbilanz
12. Kosten

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Osten durch die Kernader Straße, im Süden durch die Straße "In der Hei" und im Norden durch die vorhandene Bebauung "Am Hang" gebildet. Die Westgrenze verläuft als Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenzen der o. g. Bebauung, westlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

2. Planungsanlaß

Nach dem zur Zeit gültigen Planungsrecht ist der Bebauungsplanbereich Teil des seit dem 14.04.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 170 a. Dieser weist für den Bebauungsplanbereich Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Umfeld des vorhandenen älteren Hauses Kernader Str. 376 ist jedoch nie Landwirtschaft betrieben worden.

Angesichts des wachsenden Wohnbedarfs (vgl. ausführlicher Punkt 5) ist eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Neuaufstellung für diesen Bereich zugunsten einer Wohnnutzung vorgesehen.

Das Verfahren soll aufgrund der Dringlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

3. 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.

3.1 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.

3.2 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. Gemäß Ziel 18 (2) muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschosßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19 soll zur Verbesserung der Siedlungsstruktur die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

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

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 18.12.75 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, C, D); 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 Weitmar-Mark, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.92 = 17.663. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 18.020 steigen. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2000 von heute 36.331 auf 38.010 ansteigen. 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 Gesamtbedarf von ca. 12.000 Wohneinheiten zu rechnen ist (s. Punkt 5.2).

Vor diesem Hintergrund ist die beabsichtigte Wohnbebauung auch zur Stützung vorhande-

ner Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung zu begrüßen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern in den Jahren 1979 bis 1987 steigt seit 1988 die Bevölkerungszahl wieder. Die Stadt Bochum verlor jährlich 0,76 % ihrer Einwohner, seit 1988 ist jedoch wieder ein Bevölkerungszuwachs von 5,84% EW, das sind 0,7 % Zuwachs pro Jahr, festzustellen.

31.12.1978	427.188
31.12.1987	394.661
31.12.1988	396.976
31.12.1989	400.503

Diese Zunahme resultiert überwiegend aus dem Zuzug durch Aus- und Übersiedler; 1989 betrug der Zuzug 4.400 Personen.

Unter Berücksichtigung des verstärkten Zuzugs von Aus- und Übersiedlern wurden Anfang 1990 die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2000 neu prognostiziert.

o	1995	412.000 Einwohner
o	2000	408.000 Einwohner

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Weitmar-Mark betrug am 01.01.1992 = 17.663. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr auf ca. 18.020 ansteigen.

5.2 Wohnungsbedarf

Trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen. Dies hängt vor allem mit gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen zusammen. Die Wohnfläche pro Einwohner ist von Jahr zu Jahr größer geworden.

Lag der Wohnflächenanspruch pro Einwohner 1968 noch bei 22 qm, so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 qm; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 qm mehr Wohn-

fläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 qm Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185.000 qm.

Diese Zunahme der Wohnfläche/Einwohner hängt vor allem mit der Entwicklung der Haushaltsgröße zusammen. Diese betrug noch 1968 2,7 Pers./Haushalt und sank bis 1987 auf 2,1 Pers./Haushalt.

Der Anteil an Eigentumswohnungen stieg von 1968 mit 15 % auf 21 % im Jahr 1987 an. Gleichzeitig änderte sich die Zusammensetzung der Privathaushalte:

Haushalte mit	1970	1987	Veränderung 1970/87
1 Person	39.779	68.585	+ 72 %
2 Personen	48.411	56.813	+ 17 %
3 Personen	36.838	32.514	- 12 %
4 und mehr Personen	37.653	24.653	- 34 %

Danach beträgt der Anteil der 1 und 2 Personenhaushalte noch heute 68 Prozent.

Ein weiterer Effekt ist die Veränderung im Bestand an Privathaushalten, die einerseits durch die Gründung neuer Haushalte selbständig werdender Kinder, andererseits durch die Auflösung von Privathaushalten bei Sterbefällen erfolgt. Seit Jahren liegt die Zahl der Gestorbenen, die als Indikator für den Abgang an Privathaushalten vom Wohnungsmarkt gewertet werden kann, konstant bei ~ 5.000 pro Jahr. Gleichzeitig beträgt die Anzahl der Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren, bei denen in der Regel eine Haushaltsgründung erfolgt, ca. 6.500 Personen.

Pro Jahr benötigen somit 1.500 Einwohner zusätzlichen Wohnraum, da die Restfamilie nicht umgehend in eine kleinere Wohnung umzieht. Das entspricht jährlich etwa 700 Haushalten.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose, die den Zuzug von Aus- und Übersiedlern miteinbezieht, ergibt sich bis 1995 eine Zunahme von ca. 12.000 Einwohnern. Dies entspricht etwa 6.000 zusätzlichen Haushalten, die Wohnungen benötigen. Hinzu kommt der Ersatzbedarf durch die Umnutzung, Abbruch oder Zusammenlegung, der mit etwa 0,5 % jährlich

angenommen werden muß. Bei einem Wohnungsbestand von - 180 000 Einheiten errechnet sich hieraus bis 1995 ein Bedarf von 5 000 Wohnungen.

Beide Faktoren zusammengekommen ergeben einen Bedarf von ca. 11.000 Wohnungen bis 1995. Rechnet man noch eine Leerstandsreserve von 1.000 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein rechnerischer Gesamtbedarf von 12.000 Wohnungen bis 1995. Dieser rechnerische Bedarf würde bis einschließlich 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistungen von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen.

Ein vorrangiges Ziel ist es auf diese neue Situation möglichst kurzfristig zu reagieren. Eine Nutzung aller für Wohnzwecke geeigneten Bereiche ist daher unumgänglich. Der Flächennutzungsplan enthält Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau die dem ermittelten Bedarf rechnerisch in etwa entsprechen. Erfahrungsgemäß ist jedoch aufgrund der individuellen Entscheidung der jeweiligen Eigentümer eine tatsächliche Bebauung der Grundstücke nicht gewährleistet.

In Anlehnung an die dargestellte Situation soll der Entwurf zum Bebauungsplan einen Beitrag zur Bewältigung der Wohnungsprobleme leisten.

Aufgrund der allgemeinen Dringlichkeit bzgl. des fehlenden Wohnraumes, soll das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

6. Verfahrensablauf

Vor dem Hintergrund der besonderen Dringlichkeit bei der Befriedigung der Wohnungsnachfrage besteht nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) die Möglichkeit, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu verzichten (vgl. § 2 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch).

Den Bürgern wird stattdessen im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls erst während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes beteiligt. Auf eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

7. Bestandsaufnahme

Der Planbereich ist mit einem Zweifamilienhaus, Anbau sowie einem Nebengebäude

(Schuppen) bebaut. Die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche erfolgt entgegen der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 170 a, als brachgefallene Ackerfläche, z. Z. Wiese. Die Umgebung ist sowohl im Norden als auch östlich der Kernader Straße durch reine Wohnbebauung geprägt. Die Gebäudehöhe variiert von einem bis zwei Geschossen.

Der westliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche könnte für eine Weiterführung der Königsallee benötigt werden. Nach den aktuellsten Planungen würde die Königsallee südlich der Straße "Am Hang" aus der Tunnellage auftauchen und im weiteren Verlauf oberirdisch geführt werden. Der Bebauungsplanbereich wird jedoch von der Trassenführung nicht direkt tangiert.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Wie bereits unter Punkt 4 dargestellt, liegt der Planbereich innerhalb des Funktionsbereiches eines Siedlungsschwerpunktes, so daß aus städtebaulicher Sicht die beabsichtigte Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen als sinnvoll erachtet wird.

Die geplante Wohnbebauung ist als Teil einer zusammenhängenden Bebauung zu betrachten, die sich vom Ortszentrum Stiepel nach Süden fortsetzt. Mit der vorgesehenen Maßnahmen findet dieser Bebauungszusammenhang auf der westlichen Seite der Kernader Straße ihren Abschluß und wird nach Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Freiraum abgegrenzt.

Aufgrund der Umgebungsbebauung, die durch reine Wohnnutzung geprägt ist, sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes ebenfalls keine größeren Betriebe zugelassen werden. Es ist daher vorgesehen, folgendes Planzeichen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zur Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Obergrenzen. Mit der vorgesehenen Eingeschossigkeit soll eine der Nachbarschaft angepaßte Bebauung gewährleistet werden.

8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient insbesondere dazu eine Erschließung der Wohnhäuser über den gemeinsamen Anschluß an der Straße "In der Hei"

zu gewährleisten.

8.4 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der durch den Straßenverkehrslärm der Kemnader Straße hervorgerufenen Überschreitung der für WA-Gebiete zulässigen Immissionsschutzwerte von 55/40 dB/A, soll folgende Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes getroffen werden:

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Planzeichen 2

Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind in dem WA-Gebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grunde dürfen als Fenster nur solche verwendet werden, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

9. Erschließung

Die wegemäßige Erschließung des derzeit bebauten Grundstückes erfolgt über einen provisorisch mit Asphalt befestigten, 2,20 m breiten Weg. Die Steigung im oberen Teilstück beträgt ca. 10 % und mündet im spitzen Winkel auf die Kemnader Straße. Bei der Einfahrt kann das Grundstück daher nur in Fahrrichtung von Süden nach Norden direkt angefahren werden. Für Versorgungsfahrzeuge ist die Anfahrt besonders schwierig.

Eine weitere Bebauung ist daher von einer verkehrsgerechten Anbindung an die Kemnader Straße abhängig. Um dies zu gewährleisten, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Anbindung über die Straße "In der Hei" gesichert werden. Die bestehende Zufahrt kann dann nicht mehr weiterbestehen. Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan zur Kemnader Straße die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt".

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- 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).

- Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 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).

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)

= Gesamtfläche

ca. 0,4 ha

12. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.