

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)

Bebauungsplan Nr. 661 - Waldstraße/Schaffnerweg - für ein Gebiet südlich der Ruhrstraße tw., östlich der Munscheider Straße, nördlich des Schaffnerweges (von der Munscheider Straße bis einschließlich Haus-Nr. 64), westlich der Grundstücke Waldstraße 93, 102, 106 und Ruhrstraße 136 mit Verbindungsstück zur Waldstraße

1. Landesplanung
 - 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2 Landesentwicklungsplan I/II
2. Gebietsentwicklungsplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Flächennutzungsplanung
5. Bebauungsplanung
 - 5.1 Geltungsbereich
 - 5.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
 - 5.2.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 5.2.2 Wohnungsbedarf
 - 5.3 Planverfahren
 - 5.4 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 6.2 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)
7. Erschließung
 - 7.1 Straßenverkehrsflächen
8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
9. Entwässerung
10. Kennzeichnungen
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Städtebauliche Voraussetzung für Wohnungsbauförderung
14. Kosten

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, III

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 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 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 Geschößbau 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.

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.

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 Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Typ D). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.92 = 14.258. Nach der Bevölkerungsprognose bleibt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 mit ca. 14.130 stabil. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2000 von heute 35.470 auf 36.860 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.

Vor dem Hintergrund ist die beabsichtigte Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. 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 Bebauungsplan als "Wohnbaufläche" dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan

entwickelt.

5. Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche.

5.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Osten durch die bebauten Grundstücke Waldstraße 93, 102, 106 und Ruhrstraße 136 gebildet. Im Norden begrenzt die Ruhrstraße den Geltungsbereich, im Westen die vorhandene Bebauung an der Munscheider Straße. Die Südgrenze verläuft entlang des Schaffnerweges.

5.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Das überplante Gelände war bisher landwirtschaftlich genutzt. Es liegt innerhalb einer vorhandenen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Es gehört zum Siedlungsschwerpunkt Höntrop.

5.2.1 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 5.840 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

5.2.2

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 Wohnfläche. 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 zusammengenommen 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

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.

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

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 ist im wesentlichen zur Beschleunigung von Bebauungsplänen für Wohnungsbau eingerichtet worden.

5.3

Planverfahren

Aufstellungsbeschuß 12.11.92

Öffentliche Bekanntmachung 28.01.93

Mit Schreiben vom 15. Oktober 1992 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird. Der Grund für den Verzicht liegt in einer Beschleunigung des Verfahrens, um der akuten Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt möglichst kurzfristig begegnen zu können.

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

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 16.06. bis 30.06.93 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Artikel 2 § 5 WoBau ErlG öffentl. ausgelegt.

5.4

Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

Die neue Bebauung sollte an die vorhandene Bebauung angepaßt werden.

- Die Dichte der Bebauung übersteigt die vorhandene umliegende Bebauung.
- Grünflächen werden zerstört.
- Durch die neue Bebauung ist eine Verschattung der Grundstücke Waldstraße 104 - 106 gegeben.
- Keine Durchführung der Waldstraße zur Munscheider Straße.
- Ein Folgekostenvertrag zur Regelung der Kompensationsmaßnahmen sollte mit den Investoren ausgearbeitet werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Das geplante Wohngebiet soll zum Teil (nördl. Bereich) als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Planbereich 3 Geschosse.

6.2

Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)

Das geplante Wohngebiet soll zum Teil (südlich-westlicher Bereich) als "reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im westlichen Planbereich 3 und im östlichen Planbereich 2 Geschosse.

Maß der Nutzung und Bauweise

Die Bebauung ist in offener, aufgelockerter Bauweise mit starker Durchgrünung geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO).

Mit der GFZ-Ausweisung 0,8 werden die Forderungen des flächensparenden Bauens erfüllt, ein hochwertiges Wohnumfeld, insbesondere mit wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen, gewährleistet und eine beachtliche Kosteneinsparung z. B. durch Verzicht auf Tiefgaragen, erreicht.

7.

Erschließung

ÖPNV

Das gesamte Plangebiet liegt im 300 m Einzugsbereich der KOM-Haltestellen Munscheider Straße und In der Rott. Die o. g. Haltestellen werden von den KOM-Linien 346 und 354 jeweils im 30-Minuten-Takt bedient. Die Haltestelle Munscheider Straße wird zusätzlich von den KOM-Linien 345 und 390 jeweils im 20-Minuten-Takt angefahren.

Damit ist eine Anbindung an die Stadtzentren Bochum und Herne sowie an das Schnellverkehrsnetz in Wattenscheid-Höntrop (S 1/21) und BO-Dahlhausen (S 3) gewährleistet.

Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bereits bestehenden Straßen Schaffnerweg, Waldstraße sowie eine Stichstraße mit Wendekreis von der Waldstraße.

Die Anbindung erfolgt an die Munscheider Straße.

T.1 Straßenverkehrsfläche

Die Planstraße und die Straßenverbindungsstücke Waldstraße - Schaffnerweg sind in abgestuften Straßenbreiten zwischen 5,50 m, 7,50 m, 9,00 m vorgesehen.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sind die abgestuften Straßenbreiten dem Verkehrsaufkommen angepaßt, Begegnungsverkehr ist möglich.

In den breiten Straßenabschnitten sind Elemente der Verkehrsberuhigung in Form von Baumscheiben und Pflanzkübeln sowie zusätzliche Parkstände gem. § 325 StVO vorgesehen.

8. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 4 /1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können". Als Eingriff gemäß § 4 galten bis zum 30.04.93 die "Errichtung von Straßen, Garagen und befestigten Flächen". Der Bau von Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes galt nicht als Eingriff.

Durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, das am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, wurde ein neuer § 8 a in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt, der mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 (2) Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 (9) BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB - Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Nach dieser Neuregelung ist über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entscheiden, und zwar nach Maßgabe der bauleitplanerischen Abwägung.

Ausnahmen, z. B. für Wohngebäude hat der Bundesgesetzgeber nicht vorgesehen.

Er hat aber die Länder ermächtigt (§ 8 b (1) Nr. 1 bzw. 2), Regelungen zu treffen, daß bestimmte Vorhaben nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind.

Im Landtag NW wird zwar z. Z. ein Novellierungsentwurf beraten, der u. a. bestimmt, daß Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind; anzuwenden ist aber z. Z. das unmittelbar geltende Bundesrecht.

Der zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgelegte und angeführte landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 661 entspricht danach nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag definiert nämlich nur die Erschließungsstraßen und -wege, Garagen und Stellplätze als Eingriffe in Natur und Landschaft und ermittelt eine Kompensationsfläche von 900 qm. Nach Gesetzeslage hätten aber sämtliche Vorhaben in die Kompensationsflächenberechnung einfließen müssen.

Die von hier aufgrund der Gesetzeslage durchgeführte Berechnung ergab eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 4.590 qm und eine zusätzliche Kompensationsfläche von 1.200 qm.

Damit ergibt sich insgesamt eine Kompensationsfläche von 2.100 qm.

Im Abschnitt 8 der Begründung zum Bebauungsplan (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wird angeführt, daß aufgrund der dichten Bebauung die Kompensationsmaßnahmen nicht im Plangebiet durchgeführt werden können und daher eine Ausgleichszahlung gem. § 5 Landschaftsgesetz geleistet werden soll.

§ 5 Landschaftsgesetz ist aber wegen des unmittelbar geltenden Bundesrechts nicht mehr anwendbar.

Es besteht jedoch noch eine Möglichkeit, daß in einem Folgekostenvertrag mit den Investoren Kosten und Aufwendungen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen geregelt werden. Dieser Vertrag ist bis zum Stand des Planaufstellungsverfahrens gem. § 33 BauGB abzuschließen.

Die Kosten und Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Brachfläche mit Gehölzstrukturen

2.100 qm herstellen und pflegen 6 DM/qm = 12.600 DM

2.100 qm Grunderwerb 10 DM/qm = 21.000 DM

33.600 DM

Sollte es den Investoren doch noch möglich sein, Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen, so reduziert sich je nach Qualität der Maßnahmen die Ersatzgeldzahlung bzw. kann gar auf eine Zahlung verzichtet werden. Der Bauherr hat bis zum Stand des Planaufstellungsverfahrens gem. § 33 BauGB das Ersatzgeld zu zahlen bzw. Fläche zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

Die Zahlung des Ersatzgeldes bzw. die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und deren Konkretisierung ist über einen öffentlich rechtlichen Erschließungsvertrag gem. § 54 VVfG abzusichern.

Die gegebenenfalls detaillierte Gestaltungsplanung der Maßnahmen ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung vorzulegen.

9. Entwässerung

Bis zum Bau der im Rahmen der Emschersanierung vorgesehenen Einzugsgebiete ist beabsichtigt, die zukünftig anfallenden Abwässer aus dem Planungsgebiet der Kläranlage Emschermündung zuzuleiten.

Angesichts der zeitlichen Dimension der Gesamtsanierung des Emschersystems sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Es wird der Nachweis geführt, daß die mit dem o. g. Bebauungsplan verbundene hydraulische und frachtmäßige Belastung einschließlich der Zusatzbelastung früherer Bebauungspläne nicht mehr als 10 % über dem Gesamtanteil des Gemeindeeinzugsgebietes liegt.

Als Stichtag für die Belastungsbetrachtung gilt der 01.01.1992.

Zu der zum 01.01.1992 ermittelten Abwassermenge und -fracht, die als

Ausgangswert für alle weiteren Beurteilungen dient, ist dem STAWA Herten eine Bestätigung der Emschergenossenschaft vorzulegen.

2. Es wird eine Stellungnahme der Emschergenossenschaft vorgelegt, aus der hervorgeht, durch welche Maßnahmen und ab wann die mit dem Planvorhaben verbundene zusätzliche Abwasserfracht und -menge unter Berücksichtigung weiterer Be- und Entlastungen des Gesamteinzugsbereiches der Kläranlage Emschermündung in dieser so behandelt werden können, daß bereits heute mindestens die Anforderungen der ersten Abwasserverwaltungsvorschrift vom 16. Dezember 1982 eingehalten und der Abschluß der Sanierung für CSB, $\text{NH}_4\text{-N}$ und N_{Ges} innerhalb von 5 Jahren und für P innerhalb von 2 Jahren sichergestellt ist.

Das anfallende Abwasser wird direkt in die Gewässer "Grenzgraben bzw. Goldhammer Bach" eingeleitet.

Vor der Einleitung von Mischwasser ist eine Behandlung des Abwassers vorzuschalten.

Gemäß § 54 LWG obliegt bei mehr als 500 angeschlossenen Einwohnern die Abwasserbeseitigungspflicht dem Verband. Ein Abwasserbeseitigungskonzept, das alle erforderlichen Baumaßnahmen enthält, muß noch vorgelegt werden.

In Hinblick auf die Entwässerung von Dachflächen soll das anfallende Regenwasser möglichst zurückgehalten und Überschüsse, durch Versickerung dem Grundwasser abgeführt werden.

10.

Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende sonstige Kennzeichnung:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist oberflächennaher Abbau umgegangen, der im gesamten Planbereich bei einer Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaues erfordern kann (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

11.

Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Im Geltungsbereich 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).

12.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.247 qm
Reines Wohngebiet (WR)	12.300 qm
Straßenverkehrsfläche	<u>2.851 qm</u>
Gesamt	<u>17.398 qm</u>

Städtebauliche Voraussetzung für die Wohnungsbauförderung

Innerhalb der WA-Fläche (Insgesamt 90 WE) ist tiw. sozialer Wohnungsbau vorgesehen. Die beabsichtigten Festsetzungen erfüllen die für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus notwendigen Voraussetzungen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB - 1984).

Lage im Wohnsiedlungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Höntrop (siehe Punkt 2).

Die Standortqualität bietet die Voraussetzung für ein gesundes und ruhiges Wohnen. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

Alle Versorgungseinrichtungen sind in dem ca. 1,5 km entfernt liegenden und verkehrsmäßig gut erschlossenen Zentrum von Höntrop bzw. Eppendorf vorhanden.

Zur Erschließung siehe Punkt 7.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Südpark von Wattenscheid große zusammenhängende Freiflächen, die der Bevölkerung zur Naherholung dienen können.

Einfügen der Bebauung in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur
In die Umgebungsbebauung, überwiegend geprägt durch eine II- bis III-geschossige Wohnbebauung, fügt sich die geplante Neubebauung harmonisch ein.

Begrenzung der Bebauung auf maximal 3 Vollgeschosse

Die Planung sieht eine bis zu III-geschossige Bebauung vor (siehe Punkt 6.1)

Orientierungswert der GFZ von 0,8

Dieser Orientierungspunkt wird nicht überschritten (siehe Punkt 6.1 - 6.2).

14.

Kosten

Erschließungsstraße Wohngebiet (einschl. Kanalbauten, Beleuchtung usw.)	740.000,- DM
Durchführung Waldstraße u. Schaffnerweg	<u>155.000,- DM</u>
	895.000,- DM

Die Stadt Bochum hat nach den gesetzlichen Bestimmungen max. bis zu 10 % der Erschließungskosten zu tragen.