

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

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB)

Bebauungsplan Nr. 649 - Teil I - Dr.-C.-Otto-Straße - für ein Gebiet zwischen der Straße "Am Ruhrort", der Eiberger Straße und der Dr.-C.-Otto-Straße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplan
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Bestandsdarstellung
 - 2.2 Zielplanung für den Siedlungsschwerpunkt
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanung
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
 - 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2.2 Wohnungsbedarf
 - 4.2.3 Gewerbeflächenbedarf
 - 4.3 Zielplanung
 - 4.4 Planverfahren
5. Art der baulichen Nutzung
 - 5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 5.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
 - 5.3 Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO)
6. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.2 Mischgebiet
 - 6.3 Gewerbegebiet
7. Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Kindergarten - (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
8. Erschließung

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt.

Bochum, den 03. Aug. 1992

Der Oberstadtdirektor

L.A.

B. Schumann



- 8.1 Individualverkehr
- 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
9. Grünfläche (öffentlich) - Parkanlage -/- Spielplatz -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
10. Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
11. Altlastenuntersuchung und Sanierungsvorhaben
12. Lärmtechnische Untersuchung
13. Sonstige Kennzeichnungen
14. Hinweise
15. Kosten
16. Flächenbilanz

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 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 Planung zu beachten.

Nach § 19 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, insbesondere auf Siedlungs- und Freiraum auszurichten; d. h. das Land ist in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig entweder Siedlungsfunktionen oder Freiraumfunktionen erfüllen bzw. erfüllen sollen.

Dabei ist laut § 20 LEPro für die Entwicklung der Siedlungsstruktur ein funktional gegliedertes System zentralörtlicher Stufen zugrunde zu legen.

1.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 LEPro dargestellt. Mit 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im LEPro enthalten. Das LEPro legt nach §§ 19 und 28 für den Verkehrssektor das Schwergewicht der zukünftigen Entwicklung - unter Bezug auf das Siedlungsschwerpunkte-Konzept, der Konzentration der Siedlungsentwicklung nach räumlichen Ordnungsvorstellungen - auf den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist nach § 19 Abs. 3 LEPro in den Ballungskernen u. a. der Flächenbedarf für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener und strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen zu berücksichtigen.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und Flächenzuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

- Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung
- Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung
- Sicherung und Entwicklung des Freiraumes
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur

Auch die Sicherung des Flächenbedarfs für Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen zählt zu den zu verfolgenden Zielsetzungen im Bebauungsplan.

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 LEPro ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, daß die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft gefestigt wird, die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden sowie ein angemessenes Wirtschaftswachstum erreicht wird. Dabei ist der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend, die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze gemäß § 25 Abs. 3 LEPro vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis von 1986 liegt der Planbereich überwiegend im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, einem Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe, in unmittelbarem Anschluß an einen Wohnsiedlungsbereich.

Für die Wohnsiedlungsbereiche gelten entsprechend dem GEP u. a. folgende Ziele:

Ziel 18

- (1) Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 20

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsver-

sorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche formuliert der GEP u. a. nachfolgende Ziele:

Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.
- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit im Plangebiet zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissions-schutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

Ziel 30

Gewerbliche Bauflächen oder Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden.

Der GEP stellt lediglich die allgemeine Größenordnung und die annähernde räumliche Lage dar. Diese Darstellungen sind auf gemeindlicher Ebene weiter zu differenzieren und zu konkretisieren.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung sein sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

2.1 Bestandsdarstellung

Als südwestlicher Stadtteil Bochums wird Unter Dahlhausen geprägt durch eine stadtbildpflegerisch überwiegend interessante Altbebauung im östlichen und mittleren Bereich, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und

Industrie im westlichsten Abschnitt und seine topographisch hervorzuhobende Lage in der Kante des Ruhrhöhenzuges im südwestlichsten Teil.

Der Einfluß des Bergbaus auf die Siedlungsentwicklung und -struktur war weniger bedeutsam als der der Firma Dr. C. Otto, für deren Standortwahl ursprünglich das Vorkommen von Rohstoffen für die Herstellung feuerfester Steine an dieser Stelle ausschlaggebend war. Zur Unterbringung der Arbeitskräfte wurden Arbeiterwohnungen (Siedlung Dr. C. Otto) errichtet, die bis heute das Siedlungsbild durch Abhebung von der übrigen Bebauung prägen. Auf dem Hintergrund dieses heterogenen Siedlungsbildes hat sich eine unbefriedigende räumliche Struktur mit o. a. Verkehrsproblemen entwickelt, die es zu ordnen und zu verbessern gilt. Die siedlungsstrukturelle Problematik betrifft besonders den Teil Unter Dahlhausen, der westlich des Bahndammes liegt (Eiberger Straße/Dr.-C.-Otto-Straße).

Die erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen liegen in Bezug auf die vorhandene Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zu den Wohnungen. Dies gilt auch für den Anschluß an das öffentliche Personen-Nahverkehrs-Netz (Bus, Straßenbahn, S-Bahn). Das Zentrum Unter Dahlhausen ist als Nahversorgungszentrum mit ca. 1.600 qm Geschäftsfläche in der Größenordnung der Zentren Eppendorf und Rosenberg.

2.2 Zielplanung für den Siedlungsschwerpunkt

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung) liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt Linden-Dahlhausen, einem innerstädtischen Entwicklungsbereich der Stufe C (3. Größenordnung), der die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen

Einrichtungen dieser Größenordnung zukünftig aufweisen muß, wobei diese Einrichtungen nicht nur im Hauptversorgungszentrum, sondern im notwendigen Umfang auch in wohnungsnaher Zuordnung, vorhanden sein müssen. Um diese Einrichtungen auszulasten, sind ausreichende Bevölkerungszahlen diesen zuzuordnen. Ein zusätzliches Angebot an Wohnungen, Geschäften und Büroflächen trägt zu besserer Auslastung der vorhandenen und zusätzlichen Einrichtungen bei und ist geeignet, das gewachsene Ortsteilzentrum zu stärken und zu stützen.

Ausgelöst durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern ist in den nächsten Jahren ohnehin zunächst mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, entgegen dem prognostiziertem Trend, der prinzipiell einen Rückgang der Bevölkerung belegte. Darüber hinaus sind die Ansprüche nach Wohnflächen gestiegen, so daß insgesamt auf die Neuschaffung von Wohnraum nicht verzichtet werden kann (vgl. ausführlicher Punkt 4.2.1 und 4.2.2).

Insgesamt können mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für zusätzlich 380 Wohnungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan trägt entscheidend zur Umsetzung der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen, der Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen und zur Aufwertung des Stadtteils Unterdahlhausen bei.

3. Flächennutzungsplanung

Die kommunale Bauleitplanung hat sich nach § 1 Abs. 4 BauGB und nach § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. So stehen im Ballungskern, zu dem Bochum gehört, die Ordnungsaufgaben im Vordergrund, die zu einer Verbesserung der hier vielleicht willkürlich und ungeordneten Flächenaufteilungen und -nutzungen unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen müssen.

Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten. Hierzu hat der Flächennutzungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und hierauf ausgerichtet, die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 649 vorwiegend "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Lediglich der äußerst nördliche Teil wird

als "Grünfläche - Parkanlage" einschließlich eines Spielplatzes ausgewiesen.

Diese Darstellung entspricht der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aktuellen Nutzung. Nach der Betriebsaufgabe stellte sich die Frage der weiteren Nutzung des Geländes. Aufgrund der derzeitigen Voraussetzungen (vgl. Punkt 2.2 und 4.2) wird eine Umnutzung der Fläche angestrebt, wobei der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist. Da das Vorhaben gemäß dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan bereits vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Gemäß der Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 20.06.90, Az.: 63.8.1-01 stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 649 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Grundsatz nicht entgegen.

4. Bebauungsplanung

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt den Dreiecksbereich zwischen der Dr.-C.-Otto-Straße, der Straße "Am Ruhrort" und der Eiberger Straße, wobei die vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße "Am Ruhrort" und westlich der Eiberger Straße nicht vom Bebauungsplan erfaßt werden.

4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Die Nutzung des Plangebietes war bis in die jüngste Zeit von Gewerbe und Industrie geprägt:

Im Jahre 1880 wurde auf dem Grundstück ein Hammerwerk (Dampfbetrieb) errichtet. Bis 1939 wurde außer dem Preß- und Hammerwerk eine Edelstahlschmiede und eine Glüh- und

Vergütungsanlage betrieben. Nach 1939 ging das Werk in den Besitz der Firma H. Schulte, Apparate- und Rohrleitungsbau über. Die Produktion erstreckte sich auf Schweißarbeiten, Bleilötung, Apparatebau und Installationsarbeiten aller Art. Im Jahre 1959 wurde die Firma von Dr. C. Otto übernommen, der hier zusätzlich einen Bauhof mit einer Lagerhalle errichtete.

Nach Aufgabe des Betriebes wurde das Grundstück von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) im Rahmen des Grundstücksfonds NW/Ruhr erworben. Die Frage der weiteren Nutzung des Geländes war u. a. auch abhängig von den Ergebnissen des in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung, welches im März 1989 vorgelegt wurde sowie die ergänzenden Untersuchungen und die Sanierungskonzeption, die im Juli 1990 vorlagen.

Aus heutiger Sicht war jedoch eine Fortführung der gewerblichen Nutzung auf dem gesamten Areal von vornherein abzulehnen:

- Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist nur über die Dr.-C.-Otto-Straße möglich, die für den Schwerlastverkehr nur bedingt bzw. nicht geeignet ist. Insbesondere der Verkehr in bzw. aus östlicher Richtung würde zu einer starken Belastung des Stadtteilzentrums Dahlhausen führen. Zum anderen wird der Schwerlastverkehr durch die vorhandenen topographischen Verhältnisse behindert. Zwar verfügt das Gelände über einen Gleisanschluß, erfahrungsgemäß kann jedoch nicht jeder Anlieferungsverkehr ausschließlich über die Bahn abgewickelt werden.
- Die für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Abstände zu den

nächstgelegenen Wohngebäuden (Eiberger Straße, Am Ruhrort) schränken die gewerbliche Nutzung auf einen kleinen Teilbereich der Gesamtfläche ein.

- Außerdem ist eine industrielle Nutzung in direkter Nachbarschaft zur südwestlich der Dr.-C.-Otto-Straße angrenzenden Wasserschutzzone III aus Gründen des Wasserschutzes als bedenklich anzusehen.
- Die erfolgte Aufwertung der Umgebung als Wohnstandort durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen an der Eiberger Straße und Am Ruhrort dürfte durch eine rein gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden.

Aufgrund der dargestellten Situation soll das Gelände einer anderweitigen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Diese Tatsache gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen an Bedeutung:

4.2.1 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

4.2.2 Wohnungsbedarf

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen.

Darüber hinaus resultiert der zusätzliche Bedarf ebenso aus den gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen. Die Wohnfläche pro Einwohner ist von Jahr zu Jahr größer geworden.

Lag der Wohnflächenanspruch pro Einwohner 1968 noch bei 22 m², so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 m²; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 m² mehr Wohnfläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 m² Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185.000 m².

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 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. Beim 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 eine rechnerischer Gesamtbedarf von 12.000 Wohnungen bis 1995. Dieser rechnerische Bedarf würde bis einschließlich 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistung 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 verbindliche 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.

Daher ist es unumgänglich auf Flächen zurückzugreifen, die im Flächennutzungsplan zwar nicht für den Wohnungsbau vorgesehen sind, jedoch aufgrund ihrer Lage geeignet sind, als Wohnstandort zu dienen.

Vor dem Hintergrund der o. g. 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. Es enthält hierfür u. a. die Regelung, wonach ein vorzeitiger Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch dann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hiermit ist dem Instrument des vorzeitigen Bebauungsplanes eine zunehmende Durchsetzungskraft verschafft. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan soll sodann im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Um diesem Leitgedanken zur Durchsetzung zu verhelfen, ist es notwendig, die Verfahrensvorschriften des BauGB wesentlich zu verkürzen, um somit dem Beschleunigungseffekt auch hier Rechnung zu tragen.

4.2.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Zielkatalog der Stadt Bochum wird als eines der Hauptziele der Grunddaseinsfunktion "Arbeit und Wirtschaft" die Sicherung der Arbeitsplätze und die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl genannt. Dementsprechend sollen u. a. die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, insbesondere wachstumsintensive Wirtschaftszweige, angesiedelt werden.

Aufgrund einer quantitativen Bewertung der Gewerbeflächen gilt es festzustellen, daß sich in Bochum größere zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf altindustriell genutzten Standorten befinden.

Insgesamt sind nur 247 ha von fast 1.700 ha Gesamtgewerbefläche ungenutzt. Ihre Verfügbarkeit wird jedoch durch folgende Restriktionen entscheidend eingeschränkt:

- betriebsgebundene Reserveflächen
- fehlende ausreichende Erschließung
- bergbauliche Einwirkungen
- Kontaminationen
- fehlende Verhandlungsbereitschaft

Diese Restriktionen zusammen ergeben eine außerordentlich schlechte Gewerbeflächenbilanz, so daß unmittelbar verfügbare Gewerbeflächen nicht bereitstehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine fortgeführte gewerbliche Nutzung ebenfalls diskussionswürdig, zumal sich insbesondere im Bochumer Süden fehlende Gewerbefläche stärker bemerkbar macht als in anderen Stadtteilen.

4.3 Zielplanung

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll der in den Punkten 4.2.1 - 4.2.3 dargestellten Problematik kompromißartig entgegengewirkt werden.

Grundsätzlich verfolgt der Plan das Ziel, unter Beachtung seiner räumlichen Lage, dem enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen. Gleichzeitig soll er auch zu einer Lösung des Gewerbeflächenengpasses beitragen. Die Größe des Gewerbegebietes fällt, aufgrund der dargestellten nachteiligen Lage für eine gewerbliche Nutzung, entsprechend geringer aus als die der Wohnbaufläche.

Die Realisierung einer großflächigen Wohnbebauung auf dieser alten Industriebrache ist, wie bereits erwähnt, aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Das Gebiet weist eine unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum Dahlhausen auf, d. h. die zur Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs notwendigen Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus ist durch den nahegelegenen S-Bahn-Haltepunkt für eine gute Erreichbarkeit des Gebietes selbst gesorgt. Damit bietet der Standort bereits jetzt, im Gegensatz zu den Neubaugebieten auf der grünen Wiese, eine ausreichende infrastrukturelle Grundversorgung.

Weiterhin ist der Bereich in eine attraktive Umgebung eingebunden. Eine vorgesehene teilweise Nutzungsaufgabe der Gleisanlage ermöglicht die Schaffung einer Grünzone zwischen der Wohnbebauung Dr.-C.-Otto-Straße und der Ruhraue. Außerdem wird ein Anschluß des Grünzuges Hörsterholz im Norden angestrebt, so daß insgesamt eine Wegeverbindung zwischen den Grünbereichen Hörsterholz und Ruhraue bestehen würde.

Nach dem vorliegenden Konzept ergibt sich somit die Schaffung von ca. 180 Wohneinheiten. Hinzu kommen etwa 160 Plätze im Altenwohnheim sowie 40 Plätze für betreutes Wohnen, so daß insgesamt etwa 380 neue Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Während mit dem Bau des Altenwohnheimes und des südlichen Wohnbereiches bereits gemäß § 34 BauGB begonnen wurde, soll für die Gestaltung der nördlich anschließenden Wohnnutzung ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

In den Wohnbereich ist die Ausweisung einer Kindertagesstätte eingegliedert, da im Bezirk Bochum-Südwest insgesamt eine enorme Nachfrage nach Tagesstättenplätzen

besteht, die durch die Schaffung von neuem Wohnraum noch erheblich verstärkt würde.

Für den gesamten Planbereich ist eine Altlastenuntersuchung einschließlich einer Sanierungskonzeption erstellt worden. Die Ergebnisse brachten hervor, daß der Untergrund im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes keine großflächigen Verunreinigungen aufweist. Aus Gründen der Vorsorge wird jedoch die Herausnahme der gesamten Auffüllungsmaterialien im Gewerbe- und Wohnbereich vorgeschlagen (vgl. ausführlich Punkt 11).

Die GE-Ausweisung soll lediglich einen Rahmen für die Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe abstecken. Es sollen nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, da durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung verarbeitende Betriebe, die dem Abstandserlaß unterliegen ohnehin nicht zulässig wären.

Es sollen insbesondere Betriebe aus der näheren Umgebung (Linden, Dahlhausen) angesiedelt werden.

Für die Lage des Gewerbegebietes wurde insbesondere der Bereich entlang der Dr.-C.-Otto-Straße gewählt, da somit auf den Bau einer aufwendigen Erschließungsstraße, die vom Straßenprofil auch für regen Lkw-Verkehr ausgelegt sein müßte, verzichtet werden kann.

Dafür spricht weiterhin die im nördlichen Planbereich vorhandene Nähe zum Werk Dr. C. Otto. Darüber hinaus ist eine Bebauung entlang der Dr.-C.-Otto-Straße einer höheren Lärmbelastung durch die Straße selbst als auch durch die Bundesbahnstrecke angesetzt. Die gewerblichen

Gebäude wirken für die rückwärtige Wohnbebauung dagegen als Abschirmung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird dagegen der hier vorhandenen Zentrumsnähe höhere Priorität eingeräumt. Insbesondere soll auf dieser Fläche ein Altenwohnheim und eine Anlage für betreutes Wohnen (Eckbereich neue Erschließungsstraße/Dr.-C.-Otto-Straße) entstehen. Gerade ältere Menschen sind aufgrund ihrer möglichen eingeschränkten Bewegungsfreiheit auf kurze Fußwege angewiesen.

Aufgrund der Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben sowie der Lage zur Dr.-C.-Otto-Straße soll dieser Bereich als Mischgebiet festgelegt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich zwei Wohnhäuser: Die alte Villa an der nördlichen Grenze des Gebietes soll, zumal sie unter Denkmalschutz steht, erhalten bleiben und betrieblich genutzt werden, als Büroraum. Damit entspricht die Nutzung der in GE-Gebieten Zulässigen. Das Wohnhaus Dr.-C.-Otto-Straße 184/186, welches sich mitten im Gewerbegebiet befindet, soll beseitigt werden. Zum einen ist der bauliche Zustand nach Aussagen der Mieter sehr schlecht, zum anderen würde ein reines Wohngebäude an dieser Stelle die gewerbliche Nutzung in Frage stellen. Aufgrund der durch den Plan angestrebten langfristigen Ordnung im Plangebiet, sollten mögliche Konflikte von vornherein vermieden werden. Es wird jedoch für eine sozialverträgliche Umsetzung der Mieter durch die LEG oder die Stadt gesorgt. Zunächst wird mit dem Abriß solange gewartet, bis Ersatzwohnraum, möglicherweise im Neubaugebiet, gefunden ist.

Die räumliche Trennung der beiden unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch einen Grünbereich, der zum einen aufgeschüttet und zum anderen dicht bepflanzt werden

soll. Zur Geländemodellierung kann das bei der Auskoffierung der Baugruben für den Wohnbereich entnommene Auffüllungsmaterial verwendet werden.

Aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Nutzung im äußerst südlichen Planbereich wird hier die Festsetzung Mischgebiet getroffen. Die hieran anschließenden Bereiche werden ebenfalls in diese Kategorie miteinbezogen.

4.4 Planverfahren

Aufstellungsbeschuß	29.03.90
Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB	14.03.91
Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern	Mai 90
Bürgerversammlung	16.05.90
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.06.-19.07.91

Eine Teilung des Bebauungsplanes in einen Teil I und II erfolgt aufgrund der Verlegung des Bolzplatzes in den Bereich des Parkplatzes an der Straße "Am Ruhrort". Um eine zeitliche Verzögerung der übrigen Planung zu vermeiden, ist die Bearbeitung im Rahmen eines Teiles II notwendig.

7. Art der baulichen Nutzung

5.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Auf die Ausweisung als reines Wohngebiet wird aufgrund der Umgebungsbebauung verzichtet. Nicht nur die Nähe einiger Betriebe, wie z. B. Dr. C. Otto, sondern auch die Lärmemissionen der Dr.-C.-Otto-Straße sowie der Eisenbahnlinie erlauben nur eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Ferner sollte die Möglichkeit bestehen, Nahversorgungseinrichtungen anzusiedeln.

Die neuzuschaffenden ca. 180 Wohneinheiten sollen vorwiegend oder ganz mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

5.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Mischgebiet bezieht sich in seiner räumlichen Ausdehnung auf den südlichen Bereich des Plangebietes. Es erfaßt damit vorwiegend den hier befindlichen Bestand an Gebäuden, die von der eigentlichen Planung in ihrer baulichen Substanz nicht berührt werden. Der hieran anschließende neu zu planende Bauteil wird mit in die Kategorie Mischgebiet eingeschlossen. Dazu zählt in erster Linie der Bereich, der das geplante Altenwohnheim und die Gebäude mit betreutem Wohnen aufnehmen soll.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet soll gewährleistet sein, daß die im Planbereich befindlichen mischgebietsverträglichen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand geschützt werden sollen. Insgesamt ist mit der hier vorliegenden Planung eine Verbesserung der Verhältnisse für die Wohnbereiche verbunden. Die bisherige Situation war gekennzeichnet durch eine direkte Nachbarschaft mit störendem Gewerbe, welches nach der Planrealisierung durch Wohnbebauung ersetzt wird.

Vorsorglich, und aus Gründen der von der Dr.-C.-Otto-Straße und der Bahnlinie ausgehenden Lärmemission, werden textliche Festsetzungen zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Punkt 12).

5.3 Gewerbegebiete - GE - (§ 8 BauNVO)

Gemäß der BauNVO sind in Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung soll in dem hier vorliegenden Gewerbegebiet weiter eingeschränkt werden. Aufgrund der bereits erwähnten direkten Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung sollen nur die in Mischgebieten üblicherweise zulässigen Betriebe zugelassen werden. Auf eine Herabstufung als Mischgebiet wird allerdings verzichtet, denn bei einer Mischgebietsfestlegung wäre prinzipiell auch eine reine Wohnbebauung möglich.

Aus o. g. Grund soll folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

- Gestaltung - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zielsetzung ist ein städtebaulich attraktives Gewerbegebiet zu schaffen, d. h. es sollen die Fehler der Vergangenheit, insbesondere eine fast vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche, vermieden werden.

§ 2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichen 2

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anzahl der auf offenen Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume ist hierauf nicht anzurechnen.

Diese Festsetzung dient einer ökologisch befriedigenden Bepflanzung innerhalb der einzelnen Grundstücksflächen. Um individuelle betriebliche Erfordernisse nicht bereits im Vorfeld zu behindern, werden die Standorte für die Bepflanzung nicht vorgegeben.

Planzeichen 3

Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je acht Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Dadurch werden die Stellplätze gestalterisch integriert und das Kleinklima verbessert, da die Bäume als Staubfilter wirken, für Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen und Schatten spenden.

Da auch im WA- bzw. MI-Gebiet Stellplatzanlagen geschaffen werden, wird diese Festsetzung für alle Baugebiete getroffen.

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen des Wohngebietes wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse wird auf vier begrenzt.

Damit orientiert sich die Bebaubarkeit der Grundstücke an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO (vgl. § 17 BauNVO). Die Baugrenzen werden großzügig festgelegt, um zur Gestaltung des Baugebietes, hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen, einen möglichst großen Spielraum offenzuhalten.

6.2 Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen, d. h. eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2.

Bei der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird eine Differenzierung vorgenommen. Grundsätzlich sind maximal vier Geschosse vorgesehen. Für den Bereich, auf dem das Altenwohnheim seinen Standort finden soll, werden dagegen generell fünf Geschosse und im Mittelbereich des Baukörpers sechs Geschosse als Obergrenze festgesetzt.

6.3 Gewerbegebiet

Gemäß den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgelegt. Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Auch im Gewerbegebiet werden großzügige Baugrenzen gezogen, um den jeweils unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.

7. Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Kindergarten - (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im unmittelbaren Planbereich ist die Ausweisung einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens vorgesehen.

Diese Festsetzung resultiert aus dem enormen Nachfrage-
druck nach o. g. Einrichtungen. Mit der Schaffung von
zusätzlich 180 Wohneinheiten darf mit einem weiterhin,
steigenden Bedarf gerechnet werden.

8. Erschließung

8.1 Individualverkehr

Ein Teil des Baugebietes insbesondere das Gewerbegebiet
ist durch die bereits bestehenden Verkehrswege
(Dr.-C.-Otto-Straße und Eiberger Straße) erschlossen. Für
die Erschließung des inneren Wohnbereiches ist von der
Dr.-C.-Otto-Straße aus in nördlicher Richtung eine knapp
300 m lange Stichstraße vorgesehen. Durch eine nicht ge-
radlinige Straßenführung, insbesondere durch die Schaf-
fung zweier platzartiger Bereiche, soll der Pkw-Verkehr
zu einer rücksichtsvollen Fahrweise angehalten werden.

Im Zuge des endgültigen Ausbaus und der Gestaltung der
Wohnstraße könnte der Aspekt "Spielraum Straße" aufge-
griffen werden.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Insbesondere die MI-Bereiche und die anschließenden Teile
des WA-Gebietes werden durch den Bahnhof Bochum-Dahl-
hausen, der S-Bahn-Strecke Essen - Hattingen sowie durch
die Endstelle der Stadtbahn-/Straßenbahnlinie 318 er-
schlossen. Der Bahnhof Dahlhausen ist Verknüpfungspunkt
mehrerer Buslinien.

Weiterhin kann eine Fußwegeverbindung durch den nörd-
lichen Teil des Wohngebietes mit der Verbindung zur
Eiberger Straße in Höhe der Häuser Eiberger Straße 43/49
zu einem günstigen Anschluß auch dieses Bereiches an das
Busliniennetz führen.

9. Grünfläche (öffentlich) - Parkanlage -/- Spielplatz -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als Parkanlage ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient im südlichen Bereich in erster Linie als Abschirmung des Wohngebietes von der Gewerblichen Nutzung. Darüber hinaus erfüllt sie, insbesondere im nördlichen Teil, die Funktion eines wohnungsnahen Grünbereichs. Mit Hilfe von Geländemodellierungen soll die Grünfläche attraktiv gestaltet werden (Festsetzung als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB). Zur Geländemodellierung kann das bei der Auskofferung der Baugruben entnommene Auffüllungsmaterial verwendet werden (vgl. ausführlicher Punkt 11).

Durch die Erschließung des Grünbereiches mit einem Fußwegenetz, kann die Grünfläche als eine Verbindung des regionalen Grünzuges C und der Ruhraue dienen. Der am nördlichen Planbereich befindliche Spielplatz soll geringfügig nach südosten verlegt werden, da die Anwohner der Grundstücke Am Ruhrort 28 - 36 die Möglichkeit erhalten sollen, ihre Grundstücke zu erweitern. Außerdem soll der innerhalb der Spielfläche vorhandene Bolzplatz aufgrund von Anwohnerbeschwerden in den Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Straße "Am Ruhrort" verlegt werden (Durchführung durch Teil II zum Bebauungsplan Nr. 649).

Bei beiden Spielplatzbereichen - sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des Plangebietes - handelt es sich um Spielplätze der Stufe B, die für Kinder im schulpflichtigen Alter bis zu 14 Jahren bestimmt sind.

Die Lage dieser Spielbereiche ist jeweils so gewählt, daß sie einerseits gut von den überwiegend neu entstehenden Wohnbereichen innerhalb des Plangebietes, andererseits

aber auch von Kindern, die außerhalb des Plangebietes wohnen, erreicht werden können. Die Versorgung der Bevölkerung in Dahlhausen mit Spielplätzen kann somit verbessert werden.

Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Umnutzung von ehemals gewerblicher Fläche in Wohnbaunutzung handelt, also nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft, sind Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll die an der Dr.-C.-Otto-Straße gelegene Gasstation der Stadtwerke Bochum verlegt werden. Weiterhin ist zur Versorgung des Neubaugebietes die Errichtung von zwei Transformatorstationen geplant. Die Standorte der Stationen werden gemäß den Erfordernissen der Stadtwerke Bochum im Bebauungsplan ausgewiesen.

11. Altlastenuntersuchung und Sanierungsgutachten

Im Auftrage der LEG wurden von der Ingenieurgemeinschaft Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH die Feldarbeiten und vom Institut Fresenius die chemischen Analysen durchgeführt.

Die Eluatanalysen der Auffüllungen ergaben in keinem Fall eine Überschreitung der geltenden Richtlinien für die Deponieklasse II. Bei zwei weiteren Beprobungsdurchgängen des Grundwassers wurden, wie schon im Vorfeld, keine erhöhten Belastungen des Grundwassers festgestellt ¹⁾.

Sanierungskonzeption

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen ist das angestrebte Sanierungskonzept durchzuführen. Das im Baugebiet anfallende Auffüllungsmaterial soll mit Hilfe eines Siebverfahrens in den groben und feinen Anteil zerlegt werden. Das Grobmaterial kann nach erfolgter Zerkleinerung in den Baubereich eingebracht werden.

1) vgl. ausführlich Industriebrache Dr. C. Otto Ergänzende Untersuchungen und Sanierungskonzeption für die Realisierung der angestrebten Nutzung; LEG, Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Juli 1990

Das Feinmaterial, das nach dem derzeitigen Kenntnisstand einen Anteil von 30 - 70 % am gesamten Auffüllungsmaterial darstellen wird (ca. 34.000 - 80.000 cbm, soll in den Grünbereich verbracht werden.

Die Aufschüttung kann ca. 44.000 cbm aufnehmen. Sollte der Anteil des Feinmaterials diese Kapazität überschreiten, ist eine Deponierung außerhalb erforderlich.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen für die Nutzungsbereiche zu ergreifen. Diese werden als Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Wohnbereich

Kennzeichnung A

- a) Herausnahme der gesamten Auffüllungsmaterialien und Verbringung in dem Grünbereich, mit Ausnahme der Fundament- und Mauerwerksreste, die zerkleinert und wieder eingebaut werden. Aufgrund des relativ geringen Flurabstandes des Grundwassers könnten bei den Aushubarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.
- b) Der Aushub der Auffüllungsmaterialien ist fachlich zu begleiten, um evtl. auftretende Verunreinigungennester zu erkennen und getrennt entsorgen zu können.
- c) Nach Aushub der Auffüllungen ist die Baugrube bis zur Gründungskote der geplanten Wohngebäude lagenweise mit recyceltem Material (Deponieklasse 1) aufzuschütten und zu verdichten. Im Bereich der zukünftigen Gebäude sind Verdichtungsprüfungen vorzunehmen.

- d) Im Bereich zukünftiger Ziergärten ist eine Überdeckung mit 0,5 m kulturfähigem Boden erforderlich.

Gewerbebereich

Kennzeichnung B

- a) In den Bereichen mit geplanter Gewerbebebauung ist in gleicher Weise zu verfahren wie in Kennzeichnung A (kontrollierte Herausnahme der Auffüllungen, Einbau von Recycling-Material).
- b) Die Auffüllungsmaterialien, die bei der Auskoffering im Bereich der Gewerbebebauung anstehen, können in den Grünbereich verbracht werden. Analog zu den Wohnflächen sind vorsorglich zusätzliche Auslaugbarkeitsprüfungen (Deponieklasse 2) durchzuführen.
- c) Auf den verbleibenden, nicht versiegelten Freiflächen hat zum Schutz vor partikulärer Verfrachtung von Schadstoffen eine Überdeckung mit ca. 0,5 m mächtigem unbelastetem Boden zu erfolgen.

Grünbereich

Kennzeichnung C

- a) Das bei der Auskoffering der Baugruben (gem. Kennzeichnung A und B) entnommene Auffüllungsmaterial soll im Grünbereich zur Geländemodellierungen verwendet werden.
- b) Zum Schutz gegen partikuläre Verfrachtung, orale Aufnahme und Auslaugung durch versickerndes Niederschlagswasser ist das eingebaute Auffüllungsmaterial mit einer 0,35 - 0,5 m mächtigen bindigen unbelastete-

ten Bodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen. Zur Verminderung der Versickerungsrate kann eine Geländeprofilierung mit flachen Südhängen (erhöhte Verdunstungsrate) und steilen Nordhängen (erhöhter Oberflächenabfluß) beitragen.

Zwischen Auffüllungsmaterial und Bodenabdeckung ist eine Dränmatte anzulegen, die an eine Fassung für das Oberflächenwasser (Kiesgraben) anzuschließen ist.

Das gefaßte Oberflächenwasser kann über einen Versickerungsbrunnen in den Untergrund abgeleitet werden.

12. Lärmtechnische Untersuchungen

Die lärmtechnische Untersuchung wurde von der Stadt Bochum, Abt. Verkehrsplanung des Planungsamtes durchgeführt und umfaßte die Fläche nordöstlich der Dr.-C.-Otto-Straße zwischen der Straße "Am Ruhrort" und der Eiberger Straße. Maßgebend waren die Immissionsquellen Straßenverkehr der Dr.-C.-Otto-Straße sowie des Parkplatzes am Bahnhof und der Schienenverkehr des benachbarten Gleiskörpers. Gemäß diesem Gutachten wurde folgende textliche Festsetzung abgeleitet:

§ 3 Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB)

Planzeichen 4

Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen in allen Geschossen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Weitere Einzelheiten sind der Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 649 - Dr.-C.-Otto-Straße von der Abteilung Verkehrsplanung des Planungsamtes Bochum zu entnehmen.

13. Sonstige Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende sonstige Kennzeichnung:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. 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 BauGB).

14. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, FAX 02761-2466)) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

15. **Kosten**

Erschließungsstraße (einschließlich Gehwege, Beleuchtung, Entwässerung usw.)	ca. 900.000,-- DM
Fußweg	ca. 60.000,-- DM
Parkplatz	ca. 240.000,-- DM
Gesamt	<hr/> ca. 1.200.000,-- DM =====

Die Kosten für die Herrichtung der Grünfläche werden von der LEG übernommen.

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

16. Flächenbilanz

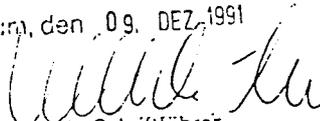
Allg. Wohngebiet	2,5 ha
Mischgebiet	2,9 ha
Gewerbegebiet	1,3 ha
Fläche f. Gemeinbedarf	0,2 ha
Grünfläche	2,4 ha
Straßenverkehrsfläche	0,7 ha

Gesamt	10,0 ha
	=====

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 09. DEZ. 1991


Stellv. Schriftführer