

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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB

Bebauungsplan Nr. 646 - Katholikentagssiedlung - für ein
Gebiet zwischen Dellenstraße, Harpener Hellweg und Schleipweg

1. Bestandsdarstellung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Flächennutzungsplanung
5. Bebauungsplanung
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 5.2 Bisheriges Planverfahren
6. Planungsanlaß
 - 6.1 Straßenquerschnitte
 - 6.2 Kanalisation
7. Planinhalt
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 7.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 7.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 7.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 7.6 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Erschließung
 - 8.1 Individualverkehr
 - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
9. Hinweis und Kennzeichnungen
10. Flächenbilanz
11. Kosten

I. Bestandsdarstellung

Der Ursprung der "Katholikentagssiedlung" geht auf den 73. Katholikentag, der 1949 in Bochum stattfand, zurück. Die dabei aufgebrauchten freiwilligen Spenden waren die Starthilfe für die, in den Jahren 1950 - 1953 in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern als Kleinsiedlerstellen, errichtete Siedlung.

Der Bereich der Siedlung war in dem bis zum Jahre 1969 gültigen Baustufenplan der Stadt Bochum als "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesen. Die ursprünglich 76 Siedlerstellen wurden nach einheitlichem Plan mit Stallungen zur Viehhaltung erbaut.

Gemäß den damals gültigen Bestimmungen für Kleinsiedlungen mußten Kleinsiedlungsgrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen; die Grundstücksgrößen liegen demnach bei 700 bis 1 100 qm.

Die Aufschließung des Geländes wurde von den Siedlern in Selbsthilfearbeit und in einfachster Form erstellt. Die Breite der Straßen und Wege variiert von 2,50 m über 3,50 m bis zu 4,65 m. Die Dimensionierung der Kanalisation ist aus Kostengründen für die seinerzeitigen Bedürfnisse ausgelegt worden.

Im Laufe der Zeit hat sich der optische Charakter der Siedlung mehr und mehr vom typischen Kleinsiedlungshaus entfernt und hin zum Einfamilienhaustyp entwickelt.

Die meisten Gebäude sind umgebaut, modernisiert und wertsteigernd verändert worden. Verklinkerungen, der Einbau größerer Fenster, Umbau von Eingangssituationen und Plattierungen von Fassadenteilen, Zusammenfassungen von Vorgärten ohne Grundstückstrennung und eine ansprechende Gestaltung dieser Bereiche sind festzustellen. Sie erwecken den Eindruck, sich in einem Einfamilienhausgebiet zu befinden, nicht aber in einer typischen Kleinsiedlung,

die aus echten Siedlerstellen im Sinne der Kleinsiedlungsbestimmungen besteht.

Dies sind deutliche Anzeichen dafür, daß sich die Anschauungen in den letzten 3 1/2 Jahrzehnten sehr stark gewandelt haben. Es erklären sich hieraus die Teilungs-, Verkaufs- und Bauwünsche, die inzwischen immer mehr aufgekomen sind.

2. 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.

2.1 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. Darüber hinaus geht es um die Förderung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Nach § 24 LEPro ist eine an ökologischen und ökonomischen Zielen ausgerichtete Stadterneuerung und Stadterhaltung vorrangig dort anzustreben, wo Wohnungs- und städtebauliche Mängel im Wohnumfeld und im gewerblichen Bereich bestehen oder die Funktionsfähigkeit von Siedlungsschwerpunkten gefährdet ist.

2.2 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, daß durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden sollen, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

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 Berücksichtigung finden.

3. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. 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 wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Funktionsbereich Bochum-Gerthe mit einer Einwohnerzahl von ca. 31.628 am 01.01.93. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf über 34.700 ansteigen.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum, der grundsätzliche Ziel-
aussagen zu 14 verschiedenen Sachbereichen formuliert,
wird im Sachbereich "Räumliche Ordnung" als Hauptziel
(1.1) die optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erho-
len und Infrastruktureinrichtungen postuliert.

Für den Sachbereich Wohnen nennt der Zielkatalog unter
3.1 als Hauptziel die Befriedigung des Wohnungsbedarfes
durch ein differenziertes Wohnungsangebot. Dieses Haupt-
ziel wird u. a. durch nachfolgende Oberziele konkreti-
siert:

Ziel 3.1.1: Bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung
mit Wohnungen.

Ziel 3.1.3: Verstärkung des Wohnungsbaues im Rahmen der
Stadterneuerung und Althauserneuerung.

Ziel 3.1.4: Schaffung von Wohnungen mit zukunftssicherem
Standard.

Ziel 3.1.5: Schaffung von Wohnungen an zukunftssicheren
Standorten.

Entsprechend vorgenannten Zielen der Sachbereiche "Räum-
liche Ordnung" und "Wohnen" soll der Bebauungsplan dazu
beitragen, durch eine angemessene Erweiterung des Wohn-
raumes, zeitgemäßes Wohnen in der Siedlung zu ermögli-
chen.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend
als Wohnbaufläche aus, lediglich im Süden des Plangebie-
tes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf/Kirche bzw.
Kindertageseinrichtung dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand von Wohnungen im Planbereich durch An- und Umbauten an den heutigen Wohnstandard entsprechend anpassen zu können. Da hierdurch keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen sollen, reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigenden Infrastruktureinrichtungen aus. Änderungen von Nutzungsdarstellungen sind daher nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bebauungsplanung

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Westen durch den Schleipweg, im Norden durch das Grundstück Altfridstraße 6 gebildet. Die Ostgrenze verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Florianstraße. Im Süden begrenzen z. T. der Harpener Hellweg und die südlich der Florianstraße gelegenen Grundstücke das Plangebiet.

Im Gegensatz zu der im Aufstellungsbeschluß gefaßten Abgrenzung ist der Planbereich im Norden und Süden um einige Grundstücke reduziert worden. Die Herausnahme aus dem Bebauungsplanbereich geschah vor dem Hintergrund, daß die Kriterien für die Aufstellung des Planes hier nicht vorliegen. Im Norden handelt es sich um die Grundstücke Schleipweg 5, 7 und 9. Der Schleipweg ist in diesem Abschnitt bereits ausgebaut und verfügt über eine ausreichende Entwässerung und verkehrliche Erschließung. Insbesondere am Schleipweg 9 wurde im Rahmen des Straßenausbaus Grundstücksfläche abgetreten und seitens der Stadt die Zusicherung gegeben, daß eine zusätzliche Bebauung möglich sei. Im Zuge der Kanalerneuerung wurde auf dem Grundstück ein 2. Abwasserrohr mit einer NW von 150 mm verlegt.

Ähnlich stellt sich die Situation im südlichen Planbereich dar. Die Erschließung der Grundstücke Harpener Hellweg 63 -75 erfolgt sowohl verkehrlich als auch entwässerungstechnisch über den Harpener Hellweg. Außerdem sind die Gebäude nicht im Zuge der "Katholikentagssiedlung" erbaut worden.

5.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß 15.02.90

Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit
Schreiben vom 12.09.90

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB Juli/August '90

Bürgerversammlung 07.08.90

Öffentliche Auslegung des vom 25.08.92
bis

Planentwurfes 25.09.92

5. Planungsanlaß

Die derzeitige Situation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

a) die meisten Gebäude sind bereits umgebaut, modernisiert oder wertsteigernd verändert worden;

b) es sind mehrere Genehmigungen zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf den Grundstücken erteilt worden:

- Harpener Hellweg 63 (Florianstr. 2) am 23.07.1971
- Schleipweg 33 (Augustinusstr. 3) am 25.04.1972
- Augustinusstr. 4 (Apostelplatz 3) am 23.06.1972
- Schleipweg 27 (Augustinusstr. 9) am 06.09.1973
- Augustinusstr. 8 (Apostelplatz 5) am 28.08.1974
- Theresiastr. 2 (Apostelplatz 8) am 18.09.1974;

- c) es existieren weitere Wünsche bzgl. einer Vergrößerung der Wohnfläche als auch für die Errichtung neuer Wohnhäuser.

Die vollzogene bzw. gewünschte Bautätigkeit resultiert in erster Linie daraus, daß einerseits bereits die zweite Generation der Bewohner mit in den Häusern lebt andererseits der Anspruch bzgl. der Wohnfläche generell gestiegen ist.

Insbesondere die aus Punkt c) zu erwartenden Veränderungen waren der Anlaß, mit Hilfe eines Bebauungsplanes einen einheitlichen Beurteilungsrahmen zu schaffen.

Da das Plangebiet planungsrechtlich als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu bewerten und gem. § 34 BauGB zu behandeln ist, sind in Anwendung dieser Vorschrift Anfang der 70er Jahre die o.g. Baugenehmigungen erteilt worden. In Anlehnung an diese Baugenehmigungen sind weitere Bauvoranfragen eingegangen. Schon damals waren die erteilten Genehmigungen nicht unumstritten, konnten aber aufgrund der o.g. Planungslage nicht verhindert werden. Außerdem verfügen alle Grundstücke über eine ausreichend große Grundfläche, so daß prinzipiell auf jedem Grundstück ein weiteres Wohngebäude erstellt werden könnte. Die Folge der Bautätigkeit war und ist der Verlust des ursprünglichen Charakters der Siedlung.

Insbesondere die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, sei es durch Neubau oder durch großzügige Anbauten, stellt die größte Gefahr für den Siedlungsbereich dar; denn mit der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum wird gleichzeitig ein Anwachsen der Einwohnerzahl ermöglicht. Die vorhandenen Erschließungseinrichtungen sind jedoch auf eine höhere Einwohnerzahl nicht ausgelegt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Bereiche Straßenausbau und Kanalisation.

6.1 Straßenquerschnitte

Die vorhandenen Straßenräume sind gemessen an dem heutigen Standard gemäß den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE von 1985) bzw. "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-Q)" als nicht zeitgemäß zu bewerten. Sie lassen auf den meisten Abschnitten, aufgrund der geringen Fahrbahnbreite von lediglich 2,50 - 3,50 Metern, nur einen Einbahnverkehr zu (Schleipweg, Augustinusstraße und Florianstraße). Das bedeutet außerdem, daß ein Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht möglich ist. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Siedlung ließe daher die verkehrliche Erschließung schnell an ihre Grenzen stoßen. So sind die o.g. Baugenehmigungen Anfang der 70-er Jahre nur unter dem Gesichtspunkt eines erforderlichen Ausbaus der Verkehrswege beurteilt worden. Verschiedene Ausbauvarianten sind auf einer Bürgerversammlung am 17.12.84 vorgestellt worden. Sie wurden jedoch mehrheitlich abgelehnt, da für die Straßenverbreiterungen und den Ausbau von Gehwegen zwangsläufig die Gartenflächen beansprucht werden müssen.

Andererseits darf der positive Aspekt der vorhandenen Straßenprofile nicht außer Acht gelassen werden - sie bedeuten von sich aus schon eine Verkehrsberuhigung, die nach einem Ausbau, beispielsweise durch Blumenkübel, erst wiederhergestellt werden müßte.

Besonders deutlich wird dieses Problem am Schleipweg. Durch einen Ausbau bestünde die Gefahr, daß der Schleipweg als Verbindungsstraße zwischen Rosenbergstraße und Harpener Hellweg genutzt würde.

6.2 Kanalisation

Bzgl. des baulichen Zustandes des Kanalnetzes ist eine Untersuchung mittels eines Kanal-Fernauges durchgeführt worden, die ergab, daß keine baulichen Mängel vorhanden sind.

Die Berechnung der Kapazitätsauslastung hat ergeben, daß die Kanäle für den vorhandenen Stand der Bebauung (ca. 30 % versiegelte Fläche) ausreichend dimensioniert sind.

Die Schließung einzelner Baulücken (Steigerung des Versiegelungsgrades auf ca. 40 %) ist für die entwässerungsmäßige Erschließung ebenfalls noch als unproblematisch anzusehen. Eine Erneuerung des Kanalnetzes steht unter diesen Voraussetzungen daher nicht zur Debatte.

Sollte die befestigte Fläche jedoch auf 60 % gesteigert werden (Ausschöpfung sämtlicher Baumöglichkeiten), würde die Erneuerung einer Kanallänge von insgesamt 520 Meter erforderlich werden. Die dabei anfallende Bausumme belief sich auf ca. 830.000 DM, die auf die Anlieger im Rahmen der Erschließungsbeitragszahlung umzulegen wäre. Eine besondere Position nimmt wiederum der Schleipweg ein, da er zur Zeit gar keine Entwässerung enthält.

Abschließend kann festgehalten werden, daß eine großzügige Neubebauung in der Siedlung eine vollständige Erneuerung der Erschließungsanlagen, sowohl der Verkehrswege als auch des Kanalnetzes, verursachen würde, die nicht nur einen erheblichen Kostenfaktor für die Bewohner darstellen sondern auch den Charakter der Siedlung weiter beeinflussen würden.

7. Planinhalt

Das Ziel des Bebauungsplanes leitet sich aus der im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geäußerten Meinung der Mehrheit der Bewohner ab. Danach wird eine begrenzte Erweiterung der Wohnbaufläche bei einer Orientierung am ursprünglichen Charakter der Siedlung gewünscht. Insbesondere wird ein Ausbau der Verkehrswege durchweg abgelehnt.

Wie unter Pkt. 6 dargestellt, läßt sich dieses Ziel nur erreichen, indem eine weitere Verdichtung im Siedlungsbereich verhindert wird.

Im einzelnen sollen dazu folgende Festsetzungen getroffen werden:

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Siedlungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Eine Festsetzung als reines Wohngebiet gem. § 3 BaunVO ist aufgrund der Nähe zu den Autobahnen A 43, A 40 bzw. mehreren Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Lärmbelastungen nicht möglich.

Um zu verhindern, daß sich durch die WA-Ausweisung möglicherweise störende Betriebe ansiedeln wird folgendes Planzeichen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planzeichen 3

Die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben,

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO)

Gemäß der vorhandenen Bebauung wird die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung von durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen soll der Ausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoß ausnahmsweise ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen soll sich das 2. Vollgeschoß jedoch ausschließlich im Dachgeschoß befinden, wobei gleichzeitig eine durch bautechnische Maßnahmen versteckte 3-Geschossigkeit verhindert werden soll. Folgendes Planzeichen dient dieser Zielsetzung:

Planzeichen 2

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II ist ausnahmsweise zulässig, wenn

- a) das 2. Vollgeschoß ein ausgebautes oder ausbaufähiges Dachgeschoß und
- b) das 2. Vollgeschoß das oberste Geschoß ist und
- c) sich keine weiteren Aufenthaltsräume über dem 2. Vollgeschoß befinden können.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Diese Ausweisung beruht auf den Höchstgrenzen für allgemeine Wohngebiete bei 1 Vollgeschoß, gemäß den Baunutzungsverordnungen von 1968 bzw. 1977, da der Großteil der An- und Umbauten nach diesen BaunVOen durchgeführt worden sind.

7.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit Hilfe von Baugrenzen werden im Planentwurf Möglichkeiten aufgezeigt, die den Veränderungswünschen der Bewohner im Hinblick auf eine Vergrößerung der Wohnfläche entgegenkommen. Damit wurde Abstand genommen von dem auf der Bürgerversammlung vorgestellten Planentwurf Nr. 2. Anhand der in der Siedlung bereits erfolgten Anbauten sind Hauserweiterungen unter dem Aspekt untersucht worden, daß bei gleichen Haustypen möglichst einheitliche Ausbauten vorgesehen sind. So sind die Erweiterungen teils zur Seite, teils nach

hinten zu erklären. Die zur Seite vorgeschlagenen Anbauten sind teilweise versetzt vom ursprünglichen Gebäude dargestellt, um sich der Fassade abgesetzt unterzuordnen. Damit soll erreicht werden, daß der Hauscharakter ablesbar bleibt.

Bei den nach hinten zulässigen Hauserweiterungen sind Gebäudetiefen von maximal 14 m möglich. Diese Beschränkung resultiert aus der Tatsache, daß die Mehrheit der Anbauten nach der alten Bauordnung beurteilt u. a., wonach 14 m zulässig waren. Aus Gründen der Gleichbeurteilung soll dieses Maß grundsätzlich im Bebauungsplan Anwendung finden. Darüber hinaus kann mit einer 14 m Bautiefe weitestgehend die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung ausgeschlossen werden. Bei der gemäß der neuen Bauordnung zulässigen Tiefe von 16 m könnte die Zielsetzung des Bebauungsplanes weitaus leichter untergraben werden.

Dennoch sind im Siedlungsgebiet Neubaumöglichkeiten vorhanden. An der Augustinusstraße 2 und 6 (hintere Grundstücke Apostelplatz 2 und 4) sowie auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Apostelplatz 9 erfolgte die Ausweisung, da bei den erstgenannten Grundstücken bereits Teilungsgenehmigungen vorliegen, ansonsten auf den Nachbargrundstücken Wohngebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet wurden. Das Einverständnis erging mit dem Hinweis, daß eine Bebaubarkeit der o.g. Grundstücke ebenfalls möglich ist.

Die Möglichkeit der Baulückenschließung zwischen der Florianstraße 2 und 2 b soll ermöglicht werden, da eine Entwässerung über den Harpener Hellweg erfolgen kann. Außerdem wurden auch hier bereits Teilungsgenehmigungen erteilt. Keine Neubaumöglichkeiten werden dagegen am Schleipweg (westliche Grundstücksbereich der Augustinusstraße 1 - 23) ausgewiesen. Es existieren zwar bereits zwei Wohnhäuser (Schleipweg 27 und 33); die Baugenehmigungen wurden jedoch schon Anfang der 70-er Jahre unter anderen Planungsvorstellungen erteilt (vgl. Punkt 6) und sollen daher nicht als Beurteilungsmaßstab im derzeitigen Bebauungsplanverfahren gelten.

Die mangelhafte Entwässerungssituation ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß der Schleipweg über keinen

Kanal verfügt, d. h. es wäre entweder ein Ausbau dieses Verkehrsweges oder der Augustinusstraße erforderlich, falls die Entwässerung hierüber erfolgen sollte.

Außerdem ist der Schleipweg für ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Die notwendige Fahrbahnverbreiterung nach Westen wäre ein unzumutbarer Eingriff in die Kleingartenanlage und würde im Bebauungsplanverfahren zu einem Abwägungsfehler führen. Eine Aufrechterhaltung des Schleipweges als Einbahnstraße mit einer zusätzlichen Bebauung muß schon aufgrund der Länge der Straße als ungeeignete Lösung angesehen werden. Darüber hinaus würde diese Maßnahme zu einem weiteren Verkehrsaufkommen in der Augustinusstraße führen, die dafür ebenfalls nicht ausgelegt ist.

Gemäß der auf der Bürgeranhörung vertretenen Meinung soll der Schleipweg nicht ausgebaut werden - er ist daher auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Großteil der Gebäude im Eingangsbereich Vorbauten als Windfänge errichtet worden. Da dies auch bei den übrigen Häusern möglich sein sollte, wird folgendes Planzeichen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planzeichen 1

Die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gerichtete Baugrenze darf ausnahmsweise für die Errichtung von Windfängen um bis zu 2 Meter in Richtung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschritten werden.

7.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche umfaßt die Verkehrswege Altfrid-, Augustinus-, Florian-, Laurentius-, Monika- und Theresiastraße sowie Apostelplatz. Aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten können diese gemäß ihrem vorhandenen Ausbau festgelegt werden, wobei die in den Kreuzungsbereichen der Straßen derzeit genutzten Kurvenradien Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus werden die beiden Fußwege zwischen der Augustinusstraße und dem Apostelplatz sowie zwischen der Florianstraße und der außerhalb des Plangebietes gelegenen Delenstraße als Fußgängerbereiche festgelegt.

7.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche zwischen der Monikastraße, der Laurentiusstraße und dem Grundstück Monikastraße 12 wird mit der o.g. Ausweisung gekennzeichnet. Hier befindet sich das Kirchengebäude, ein Kindergarten sowie zwei weitere Gebäude der Katholischen Kirchengemeinde Heilig-Geist.

7.6 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Mittelbereich des Apostelplatzes wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

8. Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Hauptverkehrsstraße Harpener Hellweg. Hieran ist das Plangebiet über die Straßen Schleipweg/Monikastraße und Laurentiusstraße angeschlossen. Während die Laurentiusstraße in beiden Fahrtrichtungen befahren werden kann, ist über den Schleipweg lediglich eine Ausfahrt aus dem Plangebiet möglich. Von Norden her ist der Bereich über die Verkehrswege Maischützen-/Rosenbergstraße/Schleipweg/Altfridstraße an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des direkten Einzugsbereiches vorhandener oder geplanter Anlagen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.

Der Busverkehr läuft peripher in der Maischützenstraße (Buslinie 364, Papenholz - Gerthe, Fahrplantakt 60 Min.).

Die Haltestelle Laurentiusstraße wird von der Buslinie 336, Bochum-Hauptbahnhof - Lütgendortmund, in der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt und in der Nebenverkehrszeit im 20-Minuten-Takt bedient.

9. Hinweise und Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan sollen folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen werden.

- Hinweise

- o Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.
- o 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 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).

Im Falle einer Bebauung der heutigen Freiflächen, ist das ~~Westfälische~~ Museum für Archäologie 4 Wochen vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen, um eine Baustellenbeobachtung und ggf. Dokumentation vornehmen zu können.

- o Bei einer Neubebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine Versickerung bzw. Rückhaltung des nicht verschmutzten Oberflächenabwassers von Dachflächen und Gehwegen hinzuwirken.
- o Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Verkehrswege Bundesautobahnen A 40, A 43 und Harpener Hellweg sowie durch das Gewerbegebiet "Auf dem Anger" südlich des Plangebietes ist das Wohngebiet durch Lärm vorbelastet.

- Kennzeichnung

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).

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,74 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,74 ha
Straßenverkehrsfläche	<u>0,65 ha</u>
	gesamt 7,13 ha

11. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen, da das Ziel des Bebauungsplanes in erster Linie in der Sicherung des Bestandes zu sehen ist.