

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

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 630 - Hattinger Straße/Grünwaldstraße -
für ein Gebiet östlich der Hattinger Straße, südwestlich
der Erlenstraße, nördlich der Grünwaldstraße

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Bestandsdarstellung
 - 2.2 Zielplanung
3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Bisheriges Planverfahren
5. Lage des Plangebietes
6. Planinhalt
 - 6.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 6.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 6.3 Mischgebiet (MI)
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.5 Äußere Erschließung
 - 6.6 Kennzeichnungen
 - 6.6.1 Bodendenkmäler
 - 6.6.2 Vom Bergbau betroffene Flächen
 - 6.7 Kosten

1. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II (LEP I/II) i. d. F. vom 01.05.79, der erstmals auch im Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) die zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. Entwicklungsschwerpunkt i. S. d. § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPrG) vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen erster Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Enscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

1.2 Regionalplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGP Bo/Her/Ha/EN) des Regierungspräsidenten Arnsberg (1986) liegt das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich gem. Ziel 21 die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Flächen zu vollziehen, die im TGEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Der angestrebten Räumlichen Struktur entsprechend sollen nach § 25 LEPrG gewerbliche Arbeitsplätze vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten geschaffen und gefördert werden. Dabei ist ein möglichst vielseitiges Angebot an Arbeitsplätzen anzustreben.

Gemäß Ziel 19 ist zur Verbesserung der Siedlungsstruktur eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen anzustreben. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Dies bedeutet, daß nach §§ 6, 7 und 24 LEPrG die angestrebte Konzentration der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung auf die Siedlungsschwerpunkte eine rationelle Nutzung des nur begrenzt vorhandenen Flächenpotentials erfordert. Daher ist generell eine Erhöhung der Wohnsiedlungsbereiche in diesen Bereichen anzustreben.

Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als besondere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche u. a. berücksichtigt worden.

Dieses Konzept, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen wurde, 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 diesem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mitte, einem innergemeindlichen Schwerpunkt vierter Größenordnung (Stufe D), dessen zentraler Bereich im wesentlichen Grundversorgungsfunktionen zu erfüllen hat.

2.1 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes, der den Beginn der Geschäftslage des Zentrums Weitmar-Mitte-Bärenndorf markiert. Gleichzeitig liegt er unmittelbar an der bedeutensten Radialstraße zwischen der Bochumer Innenstadt und südwestlichen Stadtteilen. Am 01.01.87 betrug die Einwohnerzahl im Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mitte 15.550.

Das Versorgungsangebot entlang der Hattinger Straße ist durch unterschiedlich genutzte Bereiche mit bandähnliche Struktur geprägt.

Beginnend von der Kreuzung Hattinger Straße/Königsallee erstreckt sich diese Funktion im wesentlichen bis zum Beginn des Waldgebietes "Kleines Weitmarer Holz".

Schwerpunktmäßig heben sich aus dieser Struktur die Zentrumsbereiche Hattinger Straße (Königsallee bis etwa Gilsingstraße), Weitmar Bärenndorf (Einmündung Grünwaldstraße - Feuerbachstraße) sowie Weitmar-Mitte (Blumenfeldstraße - nördl. "In der Uhlenflucht") hervor.

Bis auf das Zentrum Hattinger Straße - das zusätzlich Angebote des aperiodischen Bedarfs umfaßt - ist die Versorgungsstruktur der Zentren im wesentlichen durch Angebote der Grundversorgung gekennzeichnet.

Die v. g. Zentrenbereiche wurden durch zusätzliche Angebote der Grundversorgung und der Dienstleistung im Verlauf der Hattinger Straße ergänzt.

Insbesondere im Bereich Weitmar Bärenndorf sind Ergänzungen der Versorgungsstruktur festzustellen. Südlich dieses Zentrums (Knoopstraße) befinden sich u. a. Geschäfte der Grundversorgung (Aldi, Coop, Plus) des periodischen Bedarfs (Drogerie, Blumen) und Dienstleistungsbetriebe.

Nördlich des v. 5. Zentrums befinden sich Einrichtungen der Dienstleistung (Gaststätte, Fahrschule, Schuhmacher) und des langfristigen Bedarfs (Weinhandlung, Second-Hand-Möbel). Ursprünglich war im jetzigen Ladenlokal der Weinhandlung ein Lebensmittelgeschäft mit 120 qm angesiedelt.

Die bandartige Versorgungsstruktur entlang der Hattinger Straße entspricht den angrenzenden Wohnbauflächen, die parallel der Hattinger Straße im Bereich des SSP Weitmar-Mitte und in Teilbereichen des SSP Bochum-Innenstadt angesiedelt sind.

2.2 Zielplanung

Bis zum Jahr 1995 wird die Einwohnerzahl in diesem Bereich auf 14.071 zurückgehen. Um noch weitergehende Bevölkerungsverluste zu verhindern ist eine der Voraussetzungen ein gutes Angebot an Grunddaseinsfunktionen, wozu auch die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zählt. Die Ziele der Stadtentwicklung sind im Rahmen der Bochum-Planung im Zielkatalog zusammengefaßt. Für den Sachbereich Arbeit und Wirtschaft wird als Oberziel 8.2 die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl genannt. Zielkatalog und räumliches Nutzungskonzept lassen sich für den Planbereich gleichermaßen anwenden und umsetzen, indem innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Einzelhandels- Dienstleistungsangebote mit entsprechenden Arbeitsplätzen gesichert werden.

Der Bebauungsplan nimmt die schon im Durchführungsplan Nr. 51 vom 20.06.1960 und die in den Baustufenplänen von 1955 und von 1961 vorgesehenen Nutzungsstrukturen auf.

In all diesen Plänen war der an der Hattinger Straße angrenzende Grundstücksbereich zwischen Erlenstraße und dem Verbindungsweg Hattinger Straße/Grünewaldstraße als "Gemischtes Wohngebiet" (C-Gebiet) dargestellt.

Im Baustufenplan von 1961 erfolgte diese Ausweisung sogar über den o. a. Bereich hinaus und umfaßte zusätzlich den an der Hattinger Straße grenzenden Bereich südlich des Verbindungsweges bis zur Straße "Vorn Kiwitt".

Zuvor war dieses Gebiet, wie auch die übrigen Bereiche an der Grünewaldstraße / Erlenstraße, als Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der bisherigen, stetigen gewerblichen Nutzung (vgl. a. Pkt. 6.3. S. 13 ff) kristallisierte sich jedoch der Bereich entlang der Hattinger Straße zwischen Erlenstraße und Verbindungsweg als "Mischgebiet" heraus.

Weitere Gründe liegen hierfür in den positiv beschiedenen Bauanträgen und den vorliegenden Bauvoranfragen, die ebenfalls die Nutzung "Einzelhandel" beinhalten bzw. beinhalten. Hierdurch ist erkennbar, daß gewerbliche Nutzungen an dieser Stelle gewünscht und auch erwünscht waren.

Weiterhin sind die Lage des Gebietes an einer Hauptverkehrsstraße - es handelt sich hierbei um die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 51 -, sowie die Tatsache, daß sich in unmittelbarer Nähe eine Straßenbahnhaltestelle befindet, zu beachten.

Durch die Festsetzung "Mischgebiet" werden diese vorhandenen Gegebenheiten und Entwicklungen berücksichtigt.

Gleichzeitig werden auch alle Nutzungen berücksichtigt, die zur Schaffung eines städtebaulich erwünschten Kleinzentrums notwendig sind.

Aufgrund des hohen Wohnanteils im Mischgebiet selbst wie auch in den benachbarten Bereichen, sollen störende Nutzungen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt bzw. verhindert werden.

Aus diesem Grunde sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht und daher ausgeschlossen worden.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sollen ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein.

Als Ausnahmen sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die mit der "Nahversorgung" in Einklang zu bringen sind, so soll eine Ansiedlung z. B. von Kfz-Betrieben oder größeren Spielhallen ausgeschlossen werden.

Hierdurch soll der Rahmen für das städtebauliche Ziel "Schaffung einer Nahversorgung" abgegrenzt und gesichert werden.

In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete soll die überwiegende Wohnnutzung erhalten bleiben. Eine Ausweisung als Reine Wohngebiete ist jedoch durch die Lage an der Hattinger Straße bzw. an der stark befahrenen Erlensstraße sowie durch die Ausstrahlung des direkt angrenzenden Mischgebietes nicht denkbar.

Da jedoch eine Veränderung der derzeitigen Qualität dieser Wohngebiete nicht erwünscht ist, werden durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der als "Reines Wohngebiet" festgesetzte Bereich bleibt von den vorhandenen Nutzungen in den anderen Gebieten unberührt. Durch seine Lage südlich des Verbindungsweges

zwischen Hattinger Straße und Grünewaldstraße und nördlich der Straße "Vorm Kiwitt" ist er als in sich abgeschlossen zu sehen.

Durch die Festsetzung "WR-Gebiet" soll das ungestörte Wohnen in diesem Bereich gesichert und erhalten werden.

3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Hattinger Straße ist eine der radialen Hauptausfahrtsstraßen, die Zentrum und Außenstadtteile verbindet. Ein Großteil der Bebauung entlang der Hattinger Straße wird im Erdgeschoß gewerblich genutzt. Dies gilt auch tlw. für den Planbereich. Hier befinden sich jedoch noch Baulücken, die einen erheblichen Gestaltungs- und Funktionsmangel darstellen.

Ferner befanden und befinden sich auch noch heute im rückwärtigen Bereich einiger Grundstücke gewerbliche Betriebe, die ebenfalls eine Störung darstellen und den negativen Gesamteindruck dieses Bereiches verstärken. Städtebaulich ist es daher wünschenswert, das nur im Ansatz vorhandene Versorgungszentrum zu stärken.

In den unmittelbar angrenzenden Bereichen "An der Landwehr" und "Wiesental" ist verstärkt eine ältere Bevölkerungsschicht festzustellen. So liegt hier z. B. der Anteil der über 60jährigen Bewohner um ca. 9 % höher als in den anderen Stadtteilbereichen. Gerade für diese Bevölkerungsschicht ist die Schaffung einer Nahversorgung erstrebenswert.

4. Bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 09.07.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 630 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 23.07.87 ortsüblich bekanntgemacht. Die Erörterung der Planung mit den Bürgern gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 07.07.87 bis 27.07.87 stattgefunden; die Bürgerversammlung wurde am 13.07.87 durchgeführt.

Da der Rat der Stadt Bochum die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Maßgabe beschlossen hat, daß das weitere Verfahren so durchzuführen sei, daß nach der öffentlichen Auslegung vom 17.08. - 16.09.87 der Satzungsbeschluß in der Sitzung des Rates am 08.10.87 möglich wird, mußte die ursprünglich vorgesehene Frist bis zum 15.09. 1987 für die Bürgerbeteiligung wie o. a. verkürzt werden. Mit Schreiben vom 16.07.87 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt worden. Der Auslegungsbeschluß wurde als Dringlichkeitsentscheidung gem. § 43 Abs. 1 Satz 3 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 03.08.87 gefaßt.

Die entsprechende Veröffentlichung erfolgte am 07.08.87. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.08.87 - 16.09.87 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.87 über die Auslegung benachrichtigt.

5. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Hattinger Straße, grenzt also direkt an eine der Hauptverbindungsstraßen zu der Bochumer Innenstadt. Im Osten wird es durch die Erlensstraße, im Südosten durch die Grünwaldstraße begrenzt.

6. Planinhalt

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und deren bisherigen und künftigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan für den Bereich Erlenstraße 2 - 4 und Hattinger Straße 181 - 195 "Mischgebiet", für den Bereich Erlenstraße 6 bis 12, Grünwaldstraße 2 - 8 sowie Hattinger Straße 197 bis 213 "Allgemeines Wohngebiet" und für den übrigen Bereich "Reines Wohngebiet" fest.

Da für den Teilbereich "Mischgebiet" der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum Wohnbaufläche ausweist, wird im Parallelverfahren eine entsprechende Änderung durchgeführt.

Die Restbereiche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6.1 Reines Wohngebiet (WR)

Der Bereich südöstlich des Verbindungsweges zwischen Hattinger Straße und Grünwaldstraße wird als "Reines Wohngebiet" festgesetzt (§ 3 BauNVO). Dieses Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

Im Gegensatz zu dem sich nordwestlich anschließenden "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) ist hier eine Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen in direkter Nachbarschaft nicht gegeben.

In dem Teilbereich, in dem das "Mischgebiet" (MI) an das WR-Gebiet grenzt, sind Garagen für die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen sowohl im WA-Gebiet als auch im WR-Gebiet selbst, so daß hierdurch keine Beeinträchtigungen vorliegen, die der Festsetzung WR-Gebiet widersprechen würden.

Die Einhaltung der Lärmrichtwerte bezüglich der Zumutbarkeit zwischen der gewerblichen Nutzung im MI-Gebiet und der WR-Gebiet-Ausweisung ist durch ein gesondertes Gutachten überprüft und geklärt.

Somit liegen keine Gründe vor, die die Ausweisung eines WA-Gebietes an dieser Stelle verlangen würde.

Die Sicherung und Erhaltung des ungestörten Wohnens in diesem Bereich ist städtebaulich erwünscht.

6.2 Allgemeins Wohngebiet (WA)

Für die Bereiche Hattinger Straße 197 - 213, Erlenstr. 2 - 12 und Grünewaldstraße 2 - 8 sind aufgrund der Nachbarschaftsnutzungen Ausweisungen als "Reines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet" nicht möglich. Daher werden hier "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Im Bereich des WA-Gebietes entlang der Hattinger Straße ist fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Eine Ausweisung als WR-Gebiet ist jedoch aufgrund des Verkehrslärmes, der von der Hattinger Straße - es handelt sich hierbei um die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 51 - ausgeht, nicht möglich.

Ebenso ist eine Ausweisung des Bereiches als MI-Gebiet in Anlehnung an das sich nordöstlich anschließende MI-Gebiet nicht denkbar, da die vorhandene Nutzung diese Ausweisung nicht rechtfertigen würde. Eine dementsprechende Umstrukturierung an dieser Stelle ist städtebaulich auch nicht erwünscht. Der Verbindungsweg zwischen Hattinger Straße und Grünewaldstraße zieht eine deutlich erkennbare Grenze zwischen diesen beiden verschiedenartig genutzten Bereichen.

Im Bereich des WA-Gebietes Erlenstraße/Grünewaldstraße ist ebenfalls überwiegende Wohnnutzung vorhanden. Eine

Ausweisung als WR-Gebiet ist hier aufgrund der Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Nutzung (z. B. Tischlerei) im angrenzenden MI-Gebiet nicht gerechtfertigt.

Jedoch soll auch hier die derzeitige Qualität des Wohngebietes und der vorherrschende Wohncharakter erhalten bleiben; eine evtl. Veränderung ist nicht erwünscht.

Aus diesem Grunde erhält der Bebauungsplan für die WA-Gebiete folgende textliche Festsetzung:

"Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)".

Durch diese Einschränkung ist in beiden Bereichen die Tendenz zu "Reinen Wohngebieten" erkennbar.

6.3 Mischgebiet (MI)

Die Bereiche Hattinger Straße 181 - 191 und Erlenstr. 2 bis 4 werden als "Mischgebiet" festgesetzt (§ 6 BauNVO). Diese Festsetzung ergibt sich aus den bisherigen Nutzungen in diesem Bereich (heutige Nutzungen: Fahrschule, Versicherungsagentur, Gaststätte, Tischlerei, Weinhandlung, frühere Nutzungen: Kohlenhandlung, Busbetrieb) und berücksichtigt darüberhinaus auch mögliche, zukünftige Entwicklungen. Aufgrund der o. a. Nutzungen und der dadurch bedingten Vorbelastung dieses Bereiches, insbesondere der Auswirkung der gewerblichen Nutzung auf die umliegende Wohnbebauung, entstehen durch die Festsetzung als "Mischgebiet" keine wesentlichen Änderungen in diesem Teilbereich.

Mit der Ausweisung "Mischgebiet" wird das im Ansatz vorhandene Kleinzentrum Friederikastraße/Hattinger Straße gesichert. Gleichzeitig werden darüberhinaus auch alle Nutzungen berücksichtigt, die zur Schaffung eines städtebaulich erwünschten kleineren Versorgungszentrums not-

wendig sind. Um Nutzungen, die nicht der Nahversorgung dienen einschränken bzw. verhindern zu können, sieht der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung vor;

"Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen, sonstigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig; die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig (§ 7 Abs. 5 BauNVO)".

Diese Einschränkungen stellen gleichzeitig eine Sicherung des vorgegebenen Rahmens dar.

Auf den Grundstücken Hattinger Str. 193 - 195 soll der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht werden. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche geht auf die frühere Nutzung zurück:

Durch den Neubau entsteht entlang der Hattinger Straße eine geschlossene Bebauung, die zugleich als Lärnwand zwischen der Hattinger Straße und der Wohnbebauung an der Grünwaldstraße wirkt.

Die Ausweisung des Baukörpers im rückwärtigen Grundstücksteil basiert auf der ständigen gewerblichen Nutzung an dieser Stelle, so daß eine auch weiterhin gewerbliche Nutzung zumutbar ist. Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um einen sogenannten Nachbarschaftsladen, der bis zu einer Größenordnung von ca. 700 qm Verkaufsfläche (die eingezeichneten Baugrenzen bilden nur den maximalen Rahmen für die Gestaltung) ausschließlich der wohnungsnahen Versorgung dient und keinen größeren Einzugsbereich hat (vgl. auch Urteil des BVerwG vom 22.05.87 - 4 C 30/86).

Da es sich bei dem Baukörper um ein nur I-geschossiges Ladenlokal handelt, ist ein unzumutbarer Lichtentzug für die direkt angrenzenden Bewohner nicht gegeben. Der Seitenabstand zu den nördl. Grundstücksgrenzen beträgt im

Mittel ca. 5,50 m. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände werden eingehalten. Entsprechend den Nachbargrundstücken werden an der hinteren Grundstücksgrenze Garagen festgesetzt, so daß hier die Einstellplatzverpflichtung für die Wohnungen des Wohn- und Geschäftshauses erfüllt wird. Dadurch wird auch gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung als Zufahrt und Einstellplatzanlage für den Gewerbeteil ausgeschlossen; es entstehen somit für die angrenzende Wohnbebauung an der Grünwaldstraße keine Nachteile durch Besucherverkehr des Geschäftslokales. Diese Einstellplätze sind direkt an der Hattinger Straße vorgesehen; die Zufahrt erfolgt ebenfalls von dort aus. Die o. a. Anordnung der Stellplätze bedingt die Verschiebung des I-geschossigen Ladenlokals in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Diese geplante Änderung der hinteren Baugrenze gegenüber der fiktiven Baugrenze des § 34 BauGB ist aufgrund der gewerblichen Vorbelastung zumutbar.

Eine gewerbliche Nutzung findet in diesem rückwärtigen Bereich des Grundstückes bereits seit 1929 statt. In der Zeit von 1929 bis 1956 waren eine Kohlenhandlung sowie ein Autofahrbetrieb (Omnibusse, Lkw's, Pkw's) mit Reparaturwerkstatt und Autolackier-Halle vorhanden.

Nach 1956 waren in zeitlicher Reihenfolge ein Omnibusbetrieb, ein Reisebüro und eine Schreinerei ansässig. Diese gewerblichen Nutzungen wurden ohne jegliche zeitliche Unterbrechung durchgeführt, so daß die Überschreitung der hinteren Baugrenze sich aus den seit Jahren bestehenden Verhältnissen ergibt und somit zumutbar ist.

Ebenfalls war das Gebiet östlich der Hattinger Straße von Haus Nr. 181 - 191 bereits im Baustufenplan der Stadt Bochum von 1955 als "C-Gebiet" (gemischtes Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Durchführungsplan Nr. 51 vom 20.06.60, in dem u. a. auch der betreffende Bereich liegt, wurde aus dem Baustufenplan entwickelt und sah demzufolge ebenfalls die Festsetzung "C-Gebiet" vor.

Auch hieraus ist erkennbar, daß seit jeher an dieser Stelle gewerbliche Nutzungen vorhanden und erwünscht waren.

Die Anlieferung des Nachbarschaftsladens soll vom Verbindungsweg aus erfolgen. Die Anlieferungszone wird tlw. umbaut, um den Lärm des Be- und Entladens möglichst gering zu halten. Die Frage bezüglich der Zumutbarkeit zwischen Stellplätze, Anlieferung und Wohnbebauung sowie die Einhaltung der Lärmrichtwerte durch technische Maßnahmen ist durch ein gesondertes Gutachten geklärt. Die Einhaltung der Richtwerte für das MI, WA und WR-Gebiet ist gewährleistet.

Der Verbindungsweg zwischen Hattinger Straße und Grünewaldstraße wird für den Durchgangsverkehr gesperrt. Der westliche Teil des Weges wird als öffentlicher Weg festgesetzt.

Der östliche Teil wird verkehrsberuhigt (fußläufig) ausgewiesen und kann nur von den Anliegern als Zufahrt zu den Garagenhöfen genutzt werden. Da es sich bei der Hattinger Straße um eine Hauptverkehrsstraße handelt, ist der Anteil des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens für den Nachbarschaftsladen in Relation zu dem Gesamtverkehrsaufkommen als gering anzusehen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Für das MI-Gebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Geschößflächenzahl von 1,1 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise bis zu 0,6 betragen, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

Diese Ausnahme wird vorgesehen, um die Stärkung und Erweiterung des städtebaulich erwünschten Versorgungszentrums zu erleichtern, insbesondere Läden benötigen eine größere Erdgeschoßfläche. Vorrangig sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, die der Nahversorgung dienen.

Durch eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl wird eine "Ladennutzung" für entsprechende Betriebe attraktiviert und ermöglicht.

Aus diesem Grunde erscheint eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis zu 0,2 aus städtebaulicher Sicht als vertretbar.

6.5 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnhaltestelle "Friederikastraße" erschlossen.

Darüberhinaus soll in Zukunft eine weitere Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Hattinger Straße/Friederikastraße errichtet werden; ebenso ist ein Haltepunkt für die Stadtbahn geplant. Für das Plangebiet bestehen somit günstige Verbindungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Darüberhinaus ist im Rahmen der Beschleunigungsmaßnahme für den ÖPNV an der o. g. Kreuzung eine Ampelanlage vorgesehen, so daß das geplante Nahversorgungszentrum auch fußläufig gut von den Wohngebieten westlich der Hattinger Straße erreicht werden kann.

6.6 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen:

6.6.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Ver-

färbungen in der natürlichen Bodenbeschaffung) 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.: 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchGNW).

6.6.2 Von 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 Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Die besonders betroffenen Bereiche sind aus beiliegender Karte ersichtlich.

6.7 Kosten

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, entstehen keine Kosten.

Zu dem vorstehenden Ratsbeschuß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 29. NOV. 1988


Stellv. Schriftführer