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

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 611 - Sportanlage und Friedhof Höntrop -
Teil I - Sportanlage - für ein Gebiet westlich der Westen-
felder Straße, nördlich Wattenscheider Hellweg, östlich und
teilw. westlich Herrenacker und südlich der Straße Auf'm
Kamp

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Anlaß Absicht und Erfordernis der Planung
 - 4.1 Bebauungsplanung
 - 4.2 Planverfahren
 - 4.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 - 4.3.1 Vereinfachte Änderung der Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1 Grünflächen
 - 5.1.1 Waldflächen
 - 5.1.2 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -
 - 5.1.2.1 Sportplatz - Geräuschimmissionen
 - 5.2 Wohnbauflächen
 - 5.3 Gemischte Bauflächen
6. Denkmalschutz
 - 6.1 Baudenkmal
 - 6.2 Bodendenkmal

7. Stadtbahn
8. Entwässerung
9. Flächenbilanz
10. Realisierung
11. Kosten

1.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

1.1

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 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) hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zu einer Verbesserung der Flächenaufteilung und Zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. Ferner zählt die Sicherung des Flächenbedarfs für Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen zu den zu verfolgenden Zielsetzungen im Ballungskern.

Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo, Her, Ha, En) für den Regierungsbezirk Arnsberg liegt der Planbereich in Randlage des westl. verlaufenden regionalen Grünzuges C zum größten Teil in der Darstellung Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft. An diese Freiflächendarstellung schließt sich im Norden, Osten und Süden die Darstellung Wohnsiedlungsbereich der Ortsteile Westenfeld und Höntrop an. Zur Erweiterung des Siedlungsschwerpunktes Höntrop beinhaltet diese Darstellung auch ein bestimmtes Freiflächenareal westlich der Westenfelder Straße. Durch den östlichen Planbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Darstellung einer geplanten Stadtbahnlinie Bochum Hbf. - Gelsenkirchen Hbf. und im nordwestlichen Bereich das Leitungsband einer Wasserleitung.

Der TGEP nennt u. a. als Ziele:

- Der Sportstättenbau ist trotz der erzielten Fortschritte in der Sportstättengrundversorgung fortzuführen. Damit ein großer Teil der Bevölkerung die Sporteinrichtungen nutzen kann, sind Erreichbarkeit und Ausstattung der Sportstätten bedarfsgerecht zu planen.
- Auf die Belange der nicht in Vereinen organisierten Bevölkerungsgruppen sollte bei der Standort- und Programmplanung verstärkt Rücksicht genommen werden.
- Eine möglichst uneingeschränkte Zugänglichkeit der Sportstätten für die Allgemeinheit ist zu sichern.
- Durch Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den

quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. - Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt.

Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

- Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinden entspricht.
- Bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen muß in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden, daß zusätzlich 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 überwiegend außerhalb dargestellter Siedlungsbereiche, so daß hier im wesentlichen eine Ausgestaltung des Freiraumes unter Nachweis der Notwendigkeit des Bedarfs in Betracht kommt.

2.

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 Nutzungstörungen 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 Flangebiet innerhalb des Funktionsbereiches Höntrop, in Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Höntrop, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Stufe D). Die Einwohnerzahl betrug innerhalb des Funktionsbereiches Höntrop am 01.01.90 = 35264. Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungszielprognose bis zum Jahr 1995 auf 36.767 Einwohner ansteigen. Aufgrund dieser Tendenz sind der zukünftig ansässigen Bevölkerung geeignete Infrastruktureinrichtungen in angemessener Entfernung zuzuordnen. Dazu gehören u. a. Grünflächen und innerhalb dieser Sportanlagen, Parkanlagen und Friedhofsflächen.

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

Die Oberziele 1.1.1 "Konzentration der Siedlungsentwicklung in Standortbereichen an Haltepunkten der S-Bahn und Stadtbahn", 1.1.2 "Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft" und 1.1.3 "Entwicklung eines Systems von Grün- und Freiflächen zur Ergänzung der Baugebiete" konkretisieren und differenzieren das Hauptziel.

Für den Sachbereich Sport nennt der Zielkatalog unter 6.1.1 als Oberziel die Förderung des Breitensports als Freizeit-, Schul-, Vereins- und Betriebssport. Dazu sollen gemäß Teilziel 6.1.1.1 allgemeine Sportanlagen geschaffen werden.

Für den Sachbereich Grün, Erholung, Freizeit nennt dieser Zielkatalog die Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen unter Beachtung der Ökologie als Hauptziel unter 7.1. eines der wichtigen Oberziele dieses Funktionsbereiches ist der Ausbau, die Unterhaltung und Pflege aller öffentlichen Grünflächen (Ziffer 7.1.2).

Darunter sind gemäß den zugeordneten Teilzielen u. a. zu verstehen, die Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Bezirksfriedhöfen und die Einbindung der Friedhöfe in das öffentliche Grünflächensystem.

Für den Funktionsbereich Höntrop ergibt sich aus einer Bedarfsrechnung das Erfordernis zur Errichtung einer Bezirkssportanlage. Diese kann jedoch aufgrund anderer Flächenrestriktionen nicht am jetzigen Standort der Sportplatzanlage Preins Feld realisiert werden. Auch im Bereich der Sportanlage Westenfeld ist dies nicht möglich. Aufgrund dieser Situation und der FNP-Darstellungen für den Planbereich bietet sich hier die einzige Möglichkeit im Funktionsbereich Höntrop zur Errichtung einer Bezirkssportanlage.

Die v. g. Freiraumnutzungen, die der Planänderungsbereich beinhaltet sind Teile eines Systems von Grün- und Freiflächen, deren Entwicklung dem Oberziel 1.1.3 des Sachbereiches "Räumliche Ordnung" entspricht. Sie tragen zur Gliederung des westlichen Siedlungsrandes und zur Ablesbarkeit des Siedlungsbereiches Höntrop-Westenfeld bei. Ihr Ausbau ist ein Beitrag zur Schaffung einer erholungsgerechten Umwelt in Wohnungsnahe, insbesondere in guter Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Höntrop.

Entsprechend den Oberzielen 1.1.1 bis 1.1.3 des Sachbereiches "Räumliche Ordnung" soll die Mischbaufläche nordwestlich des Wattenscheider Hellweges und südwestlich der Westenfelder Straße einen stärkeren städtebaulichen Zusammenhang vorhandener Wohnbebauung und Geschäftsnutzung um den Kreuzungsbereich o. g. Straßen herstellen und den Siedlungsschwerpunkt Höntrop, insbesondere auch den Siedlungsbereich Westenfeld mit dem Sachsenringviertel, städtebaulich abrunden und stärken, zugleich auch eine klare Abgrenzung zu

den westlich anschließenden Freiraumnutzungen und der freien Landschaft (Waldfläche) herstellen.

Dies dient zugleich der Konzentration der Siedlungsentwicklung um den künftigen Stadtbahnhaltepunkt und der Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.

Nach § 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.03.74 ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

Gemäß § 19 LEPro ist u. a. das Ziel zu verfolgen, die städtebauliche Entwicklung durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten an Haltestellen leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu fördern. Dazu haben nach § 24 LEPro die Gemeinden ihre Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten, in denen, um tragfähige Versorgungsbereiche zu erhalten, Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen untergebracht werden sollen (§ 21 LEPro). In § 28 LEPro wird gefordert, daß in den Verdichtungsgebieten ein schienengebundenes Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit Haltepunkten an vorhandenen und geplanten Schwerpunkten des Verkehrsaufkommens auf besonderem Bahnkörper vorzusehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde mit der Stadtbahnkonzeption ein leistungsfähiges Schienensystem entwickelt, das in diesem Bereich des Stadtgebietes Bochum die Verbindung zur Bochumer, Wattenscheider und Gelsenkirchener Innenstadt zukünftig mit kurzen Reisezeiten garantieren wird. Mit dem räumlichen Ordnungssystem ist die Stadt Bochum dem Auftrag des Landes nach innergemeindlicher Schwerpunktbildung gefolgt. Höntrup ist einer der 13 Bochumer Siedlungsschwerpunkte, durch den die zukünftige Stadtbahnlinie nach Gelsenkirchen geführt wird. Diese Stadtbahnlinie wird mit ihrem Haltepunkt Wattenscheider Hellweg/Westfelder Straße unmittelbar durch den Siedlungsschwerpunkt und in Zuordnung zum gewachsenen Versorgungszentrum trassiert. Um die Auslastung der Stadtbahnlinie zu sichern, sind dem Haltepunkt eine angemessene Anzahl an Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen. Dies gilt z. Z. nur für Flächen östlich und südlich des o. g. Haltepunktes. Auf der Westseite fehlt eine entsprechende Zuordnung derartiger Flächen, die die Ansiedlung solcher Einrichtungen zulassen. Die Ansiedlung von Nutzungen, die Nachfrage nach der Stadtbahn konzentrisch um den Haltepunkt in fußläufiger Zuordnung erzeugt, ist daher sowohl aus landes- als auch aus kommunalplanerischer Sicht sinnvoll. Sie ist auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar, da durch zusätzliche Nutzerzuordnung das Nutzen-Kosten-Verhältnis des Stadtbahnbetriebes auf dieser Strecke erhöht wird.

Die im Flächennutzungsplan westlich der Westfelder Straße und nördlich des Wattenscheider

längerfristigen Gesichtspunkten Rechnung. Die Fläche soll daher sinnvollerweise in den Siedlungsschwerpunkt Höntrop einbezogen werden. Aufgrund unmittelbarer Zuordnung der Mischbaufläche zum Zentrum Höntrop und zum Stadtbahn-Haltepunkt ist eine geringfügige Inanspruchnahme der heutigen Freifläche westlich der Westenfelder Straße und nördlich des Wattenscheider Hellweges aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen vertretbar.

Die Wohnbaufläche im Nordosten des Planänderungsgebietes sichert im wesentlichen den vorhandenen Bestand an Wohnbebauung ab.

Nach Bevölkerungszuwächsen im Siedlungsschwerpunkt Höntrop bis zum Jahr 1983 ist seitdem bis heute (01.01.90) ein Rückgang von 1,8 % festzustellen. Die Bevölkerungspognose für das Jahr 1995 sagt einen weiteren Bevölkerungsrückgang voraus. Diese wird z. Z. mit dem Ziel einer Aussage über das Jahr 2000 hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung durch Aus-, Um- und Übersiedler überarbeitet. Dennoch ist bereits jetzt die Aussage möglich, daß aufgrund des weiterhin ansteigenden Wohnflächenanspruchs und der früheren Haushaltsgründungen (kleinere Haushalte) Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht. Nach Untersuchung des Wohnungsmarktes in Bochum im Jahre 1988 beträgt der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 1995 ca. 6.000 Wohneinheiten. Darin sind Aus-, Um- und Übersiedler nicht enthalten.

Aufgrund bis dahin zu erwartenden jährlichen Zuganges dieser Siedlergruppen von ca. 4.000 ist für diese ebenfalls von einem Bedarf von ca. 6.000

Wohnungen auszugehen, damit beträgt der gesamtstädtische Bedarf ca. 12.000 Wohnungen.

Nur bei maximaler Ausnutzung aller verfügbaren Wohnbaulandreserven und entsprechender Verdichtung ließe sich der Wohnbedarf rechnerisch und theoretisch befriedigen. Dies ist aus nachfolgenden Gründen jedoch unrealistisch:

- Starke Streuung und z. T. kleinteilige Zersplitterung und Verteilung der Reserveflächen.
- Grundbesitzverhältnisse schränken Verfügbarkeit ein.
- Städtischer Anteil ist verschwindend gering.
- Planungsrechtliche Instrumente sind unter zeitlichen Praktikabilitätsaspekten (Mengenproblem) wenig hilfreich und z. T. nicht anwendbar.
- Wandel städtebaulicher Zielvorstellungen ermöglicht nicht mehr Grundstücksausnutzung wie vor 10 bis 15 Jahren.

Auf gleicher Fläche werden heute nachweislich weniger Wohnungen gebaut, da eine Wohnungsmassierung nicht mehr zu vermerken ist.

Selbst über einen längeren Zeitraum von etwa 10 Jahren läßt sich, auch bei kommunalen Initiativprogrammen nicht mehr als 30 % der vorhandenen Wohnbaulandreserven für den Bau von Wohnungen mobilisieren.

Bei etwa gleichmäßiger Verteilung des Wohnungsbedarfes auf die 13 Bochumer Siedlungsschwerpunkte entfallen gut 900 Wohnungseinheiten auf jeden

Siedlungsschwerpunkt. Diese Größenordnung wäre mengemäßig gesehen, aufgrund der vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau gerade noch in zwei Siedlungsschwerpunkten - unabhängig von obengenannten Schwierigkeiten - unterzubringen. Dem stehen jedoch andere Siedlungsschwerpunkte gegenüber, in denen nicht einmal ein Drittel dieser Summe realisierbar wäre.

Damit wird zugleich deutlich daß hinsichtlich der verfügbaren Flächen zur Wohnraumversorgung sich ein Flächenengpaß insbesondere für 1995 abzeichnet. Dies gilt auch, für den Siedlungsschwerpunkt Höntrop, Auf diesen bezogen ergibt sich, daß an Reserve für den Wohnungsbau Flächen für 400 - 600 Wohnungseinheiten -je nach Bebauungsdichte -zur Verfügung stehen. Aufgrund von Kleinteiligkeit, räumlicher Streuung und von Grundbesitzverhältnissen (Baulücken) verbleiben lediglich 5 etwa größere Flächen, die die Errichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglichen. Diese liegen weitgehend in fußläufiger Zuordnung zu den Schnellbahnhaltepunkten (S-Bahn Haltepunkt Höntrop) und geplanter Stadtbahnhaltepunkt Wattenscheider Hellweg/Westenfelder Straße und zum Zentrum Höntrop, das sich zwischen den künftigen Haltepunkten erstreckt.

Die Wohnbaureserven wurde in der überarbeiteten Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Wie dargelegt, reichen diese Flächen zur Wohnungsversorgung jedoch nicht aus. Deshalb sind zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau im Siedlungsschwerpunkt Höntrop erforderlich.

Dieser aus der Stadtentwicklung heraus zu verstehenden Ansatz soll in sinnvoller Weise umgesetzt und so vervollständigt werden, daß auch entlang der westlichen Seite der Westenfelder Straße nördlich des Wattenscheider Hellweges Fläche für den Wohnungsbau vorgesehen wird.

Unter Berücksichtigung von obengenannten landes- und stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten bzw. Vorgaben, dient die Mischbaufläche, die neben dem Wohnungsbau auch zusätzlich Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, Büros, Praxen) zum vorhandenen Zentrum Höntrop aufnehmen soll, der wirtschaftlichen Auslastung des zukünftigen Schnellbahnsystems (Stadtbahn) am geplanten Haltepunkt und der Verbesserung der Angebotssituation innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Höntrop. Die Größe der Mischbaufläche beträgt ca. 3 ha. Die Fläche stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Zum Ausgleich für deren teilweise Inanspruchnahme wird eine westlich anschließende größere landwirtschaftliche Fläche durch Aufforstung aufgewertet. Dies stellt gegenüber der heutigen Situation eine ökologische Verbesserung dar.

3.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Planänderungsbereich bezieht sich auf eine Fläche östlich der Berliner Straße, nördlich der Straße "Wattenscheider Hellweg", westlich der Westenfelder Straße, südlich der Straße "Am Mühlenteich", südlich der Jung-Stilling-Straße und

südlich der Straße "Auf'm Kamp". Bis auf die Straßenrandbebauung nördlich des Wattenscheider Hellweges, der Straßen "Auf'm Kamp" und "Neuer Kamp", der Straße, "Am Mühlenteich" und der Jung-Stilling-Straße wird der Änderungsbereich geprägt von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und Friedhofsfläche des Kommunalfriedhofes Höntrop. Die Freiflächen sind durch die Straßen "Herrenacker" und "Auf'm Kamp" fußläufig erschlossen.

Nachdem sich der im Flächennutzungsplan östlich der Straße "Herrenacker" durch Planzeichen innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche dargestellte Standort für eine Sportanlage konkretisiert hat, soll dieser flächenmäßig dargestellt werden. Für die dabei westlich der Straße "Herrenacker" verbleibenden Freiflächen soll die landwirtschaftliche Flächennutzung in Wald abgeändert werden. Die Sportanlage liegt somit mit der nötigen Abstands- und Immissionsschutzfläche in einem aufgeforsteten Landschaftsbereich.

Der Bedarf für diese Sportanlage ergab sich aus der bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Untersuchung von Sportflächen im Stadtgebiet.

Auch bei Zugrundelegen der Einwohnerzahlen von 1988 bzw. der Prognose 1995 ergibt sich ein Sportflächendefizit für den Funktionsbereich Höntrop von ca. 80.000 qm.

Erweitert man diese Untersuchung auf den gesamten Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid vergrößert sich dieses Defizit auf ca. 180.000 qm.

Diese Untersuchung zeigt deutlich den Bedarf an weiteren Sportflächen, so daß der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort flächenmäßig konkretisiert und baulich realisiert werden soll.

Die geplante Größe der Sportanlage kann das v. g. Defizit im Funktionsbereich Höntrop um ca. 25.000 qm verringern.

Westlich der v. g. Sportanlage ist im Flächennutzungsplan ein großer Teilbereich der Änderungsfläche als Grünfläche - Friedhof dargestellt. Diese Fläche beinhaltet den Bestand und die Erweiterungsflächen des Bezirksfriedhofes Höntrop.

Die Bezirksfriedhöfe erhielten bei der Aufteilung des Stadtgebiets in Bestattungsbezirke die Funktion zugeordnet, auch von anderen Bezirken Bestattungen aufzunehmen, wenn im zuständigen Ortsteilfriedhof keine Bestattungsflächen zur Verfügung stehen. Bei den Flächenberechnungen sind deshalb sowohl die Bestattungen aus dem eigenen Bezirk als auch die aus anderen Ortsteilen zu erwartenden Bestattungen zu berücksichtigen. Der Bezirksfriedhof Höntrop ist für Bestattungen aus den Ortsteilen Eppendorf, Leithe und Günnigfeld ausgelegt.

Bei der Festlegung der Flächengröße war der Schutzstreifen einer durch den Bereich verlaufenden Wasserleitung und die Ausstattung einer Grünverbindung zu berücksichtigen. Mit ca. 32,6 ha entspricht die Flächengröße den zu erwartenden Bestattungen im Bestattungsbereich Höntrop.

Entsprechend den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung sind im Kreuzungsbereich Westenfelder Straße/Wattenscheider Hellweg ca. 3,0 ha Gemischte Baufläche eingetragen. Diese Bauflächendarstellung ist eine Abrundung des Siedlungsschwerpunktes Höntrop. Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind Bauflächenausweisungen speziell in Siedlungsschwerpunkten in Nachbarschaft zu S- und Stadtbahnhaltepunkten und vorhandener Infrastruktureinrichtungen vorzunehmen. Diese und die aufgezeigten stadtentwicklungsplanerischen Kriterien berücksichtigt die Bauflächenausweisung. Die Bauflächendarstellungen an der Jung-Stilling-Straße und der Straße "Neuer Kamp" ist die einer Festschreibung der Realnutzung mit einer geringen baulichen Abrundung an der Straße "Herrenacker". Die Freifläche nördlich der Straße "Auf'm Kamp" soll weiterhin als möglicher Standort für Kleingärten beibehalten werden.

Die durch den Planbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stadtbahntrasse wird im gesamten Planbereich als unterirdische Trassenführung gekennzeichnet. Diese Darstellung wird dem späteren Ausbau entsprechen und somit weder bebaute noch unbebaute Bereiche durch Emission beeinträchtigen.

Den vorgenannten Zielen entsprechend sind im Änderungsbereich die Nutzungen Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Grünfläche - Parkanlage - Sportplatz - Friedhof, Fläche für die Landwirtschaft - Kleingarten und Wald eingetragen.

Hierbei wurde einem zusammenhängenden Friedhofsbereich der Vorzug gegenüber einer

Aufsplitterung des Friedhofes in einen West- und Ostteil, der durch die Sportanlage getrennt wäre, gegeben.

Die gewählte Konzeption stellt eine klar gegliederte städtebauliche Planung dar. Es lassen sich folgende Ziele damit erreichen:

- Ergänzung des Zentrums Höntrop
- Bau der Bezirkssportanlage in günstiger Erreichbarkeit einschließlich Sporthalle
- Zusammenhängende Friedhofsfläche
- Schaffung eines Grünverbundes westlich der Aufforstung

4.

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Eine Erweiterung der Sportplatzanlage Höntrop am jetzigen Standort Preins Feld ist aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung nicht möglich. Da der Bedarf einer Bezirkssportanlage Höntrop gegeben ist, soll an einem neuen, zweckmäßigen und sinnvollen Standort diesem Sportplatzdefizit abgeholfen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.80, sind im FNP-Änderungsbereich zum Überwiegenden Teil Freiflächen wie Friedhofsflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen ist der Bedarf an Sportflächen im Stadtbezirk Wattenscheid durch ein Symbol östl. der Straße "Herrenacker" dargestellt. Nachdem sich die Planung dieser Sportanlage konkretisiert hat, sollen die übrigen Freiflächen in diesem Bereich neu geordnet, bebaute Bereiche ihrer Realnutzung entsprechend dargestellt und der Siedlungs-

schwerpunkt Höntrop um zusätzliche Bauflächen
erweitert werden.

4.1 Bebauungsplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes werden alle bisherigen
ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Geltungsbereich

Teil I

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straße
Auf'm Kamp, im Osten an die Westenfelder Straße,
im Süden an den Wattenscheider Hellweg und im
Westen an die Straße Herrenacker.

Teil II

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straße
Auf'm Kamp, im Osten an die Straße Herrenacker, im
Süden an den Wattenscheider Hellweg und im Westen
an die Berliner Straße.

4.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß	12.06.86
Erörterung der Planung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG mit den Bürgern	Mai/Juni 87
Die Bürgerversammlung erfolgte am	11.08.87

Mit Schreiben vom 17.09.87 sind die Träger
öffentl. Belange an der Bauleitung beteiligt
worden.

Zum Planverfahren wurde auf der Grundlage der

Planvariante II weitergeführt. Ausschlaggebend hierfür waren die Ausweisungen des FNP, die bessere verkehrliche Anbindung der Bezirksportanlage an den Wattenscheider Hellweg als auch die Verdichtung des Siedlungsschwerpunktes Höntrup.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 05.06.89 bis 07.07.89 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. aus-
legen.

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

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden.

- Ausweisung von Bauflächen widerspricht der landesplanerischen Zielsetzung eines regionalen Grünzuges (C).
- Grünfreiraum erfüllt überragende Umweltschutzfunktion für den gesamten Siedlungsschwerpunkt.
- Gegen den Plan, eine viergeschossige Wohnbebauung und eine Bezirksportanlage zu errichten. Es wäre besser Häuser zu renovieren und die vorhandenen Sportanlagen zu nutzen.
- Der Blick auf die Maria Magdalena Kirche von der Westenfelder Straße soll frei bleiben.
- Bedenken gegen die Linienführung der Stadtbahntrasse.
- Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist Grünfläche aus.
- Das Naherholungsgebiet wird zerstört.
- Der Lebensraum der Tierwelt wird beeinträchtigt.
- Konflikt Friedhof - Sportanlage
- Frage nach Bedarf einer neuen Sportanlage
- Schadenersatzansprüche.

- Bedenken gegen die Ausweisung des Mischgebietes im Kreuzungsbereich Westenfelder Straße/Wattenscheider Hellweg.
- Richtfunkstrecke (Baukörper max. 30 m Höhe).
- Heranführung empfindlicher Nutzungen.
- Bedenken gegen Ausweisung von Wohngebiet östl. des Wattenscheider Hellweges.
- Staffelung des geplanten Mischgebietes Westenfelder Straße.
- Verdichtung zur Auslastung des ÖPNV.
- Errichtung einer Trafostation im MI-Gebiet Westenfelder Straße/Wattenscheider Hellweg.
- Lage der Stadtbahn gibt nicht den aktuellen Planstand wieder.
- Ausweisung von Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

4.3.1 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Aufgrund während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 3 BauGB geändert (Änderungsplan I)

Der Änderungsplan Nr. I sieht eine Rücknahme des Baulandes und der Baugrenzen im Bereich Westfelder Straße bis zur Höhe Straße Sachsenring vor. Zur vereinfachten Änderung sind Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen worden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grünflächen

Bei der in dem Planbereich dargestellten Sportanlage und Bebauung handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz. Zur Zeit stellt sich der überwiegende Teil des Gebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die weder durch Gehölze noch Bäume oder sonstige gliedernde und belebende Landschaftselemente strukturiert ist. Das bedeutet, daß diese intensiv genutzte Fläche ökologisch gesehen nur sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum bietet. Im Gegensatz dazu wird sich durch die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehene unterschiedliche Gestaltung der Fläche (Forstfläche, breite Strauchgürtel, Randbepflanzungen, Feuchtgebiete, Hochstaudenfluren etc. (ein wesentlich höheres Artenspektrum bei Flora und Fauna einstellen und somit eine ökologische Aufwertung des Gebietes zur Folge hat.

Zur Zeit ist die beplante Fläche dem Freilandklima zuzuordnen mit Bedeutung für die Frischluftzufuhr des Stadtgebietes, ohne jedoch als ausgesprochene Luftleitbahn in Erscheinung zu treten.

Infolge der beabsichtigten Nutzung (Sportanlage, Bebauung), ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, damit nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder

landschaftsgerecht hergestellt oder neu gestaltet wird.

Nach Durchführung o. g. Maßnahmen wird sich ein Mischklima einstellen, welches zur Verbesserung des Bioklimas beiträgt und aufgrund des hohen Waldanteils eine vergrößerte Filterfunktion als derzeit bietet, so daß die Bedenken wegen des verringerten Schadstoffabflusses von Autoabgasen wiederlegt werden können.

In dem Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

5.1.1 Waldflächen

Die Flächen zwischen der nördlichen Bebauung, dem Sportplatz sowie zwischen der Westenfelder Straße und dem Herrenacker und südlich der Sportanlage, nördlich der vorhandenen Bebauung Wattenscheider Hellweg sind als "Fläche für die Forstwirtschaft" auszuweisen. Dabei ist in den Randbereichen ein 35 m breiter Streifen entlang der Baugrenzen als Gehölzstreifen mit der Bindung zur Anpflanzung von Sträuchern vorzugeben.

Der auch öffentlich zu wertende Parkplatz (ca. 200 Stellplätze) am Sportplatz und die Sporthalle sollen mit großkronigen Laubbäumen eingegrünt werden. Dementsprechend sind die im Plan eingetragenen Bäume mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Die "Fläche für die Forstwirtschaft" ist in den Randbereichen in einer Breite von 35 m nur mit standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen.

Der Schutzwall um die geplante Sportplatzanlage herum ist allseits mit Laubbäumen und Sträuchern dicht abzapflanzen.

Der beabsichtigte Parkplatz an der Sportanlage ist mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen oder als alternative Lösung in kombinierter Bauweise zu erstellen; d. h., die Stellflächen sollen Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster oder wassergebundene Decke erhalten, die stärker strapazierten Fahrstreifen dürfen mit einer Asphalt- oder Betonpflasterfläche versehen sein.

Neben den im Plan festgesetzten Bäumen ist der Parkplatz großzügig einzugrünen.

Aufgrund der Topographie des Geländes ist die Entwässerung der Sportplätze und des Parkplatzes in einen an der tiefsten Stelle der Forstfläche anzulegenden Waldtümpel zur Versickerung in offener Bauweise abzuführen.

Wie bereits erwähnt, ist der Eingriff durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Durch die v. g. Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend ausgeglichen und eine ökologisch sinnvolle Verbesserung erreicht.

5.1.2 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -

Die vorliegende 3. Auflage des Sportstättenatlasses (eine Schriftenreihe des Kultursministers des Landes Nordrhein-Westfalen) zeigt, daß in Nordrhein-Westfalen kein

flächendeckendes Sportanlagenetz besteht. Es wird aber auch sichtbar, daß für die Zukunft noch vorhandene Bedarfslücken auf kommunaler und regionaler Ebene zu schließen sind.

Das Ballungsgebiet Rhein-Ruhr zeigt hier im Vergleich zu den ländlichen Bereichen eine Unterversorgung an Sporthallenflächen und Sportplatzflächen auf.

Die Stadt Bochum liegt nach der Sportstättenatlas-Statistik unter dem Durchschnitt im Bereich der nutzbaren Sporthallenflächen des Regierungsbezirkes Arnsberg. Nicht nur diese Statistik belegt, daß Bochum einen Bedarf an Sporthallen hat, sondern auch die starke Nachfrage im Bereich Höntrup/Westenberg macht diesen Fehlbedarf deutlich.

Für die Errichtung der Sporthalle auf dem Gelände der Bezirkssportanlage Höntrup stehen Gelder z. Z. weder zur Verfügung noch sind sie beantragt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung der Bezirkssportanlage ist es aber sinnvoll, Flächen für die Errichtung einer Sporthalle im Bereich der Bezirkssportanlage auszuweisen.

Gleichfalls unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Arnsberg liegt Bochum im Bereich der Sportplatzflächen. Für den Bereich Höntrup/Westenberg stellt sich dieser Fehlbedarf wie folgt dar:

Die Nutzungsintensität des Sportplatzes Höntroper Straße macht der beigefügte Belegungsplan deutlich.

Ergänzend dazu sind folgende Angaben angebracht:

- Vormittags ist der Sportplatz nahezu gänzlich durch Schulsport belegt.
- Die den Sportplatz nutzenden Fußballvereine SV Höntrop, FC Höntrop, Blau-Gelb Wattenscheid und Sportfreunde Westenfeld trainieren dort mit insgesamt 16 Mannschaften.

Im Winterhalbjahr kommen dazu noch 8 Mannschaften des FV Neuruhrort, weil dessen Stamm-Sportplatz an der Ruhrstraße über keine Trainingsbeleuchtung verfügt.

- Wegen der starken Belegungsdichte im Raume Höntrop/Eppendorf mußte ab dem Winterhalbjahr 1989/90 ein bisher den Sportplatz Elsa-Brandström-Straße nutzender Fußballverein nach Bochum-Mitte verlagert werden.

Dies mag als ein Indiz für die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sportanlage in diesem Bereich gelten.

Der Sportplatz Preins Feld wird von einem Fußballverein mit insgesamt 20 Mannschaften genutzt; der Sportplatz Westenfeld von zwei Fußballvereinen mit zusammen 19 Mannschaften.

Die leichtathletischen Anlagen des Sportplatzes Höntroper Straße werden von drei LA-Vereinen zeitgleich mit den Fußballern genutzt; dadurch ist

die Ausübung mehrerer Disziplinen (Diskus-, Sperrwurf, Hochsprung u. ä.) nicht möglich.

Der SV-Höntrop hat, bevor er zur Sportanlage Freins Feld wechselte, südlich des Wattenscheider Hellweges (Plaza-Gelände) seinen Standort gehabt. In den Bereich Wattenscheider Hellweg soll er nun wieder zurückkehren.

Es ist daran gedacht, die Sportanlage hauptsächlich an den SV-Höntrop zu vergeben (nur wenn weniger Mannschaften des SV-Höntrop, dann ggf. auch SV Sevinghausen). Eine endgültige Vergabe ist jedoch noch nicht erfolgt. Die in die Bezirkssportanlage integrierte Sporthalle soll aufgrund der zentralen Lage zu den umgebenden Schulen am Vormittag dem Schulsport und am Nachmittag/Abend dem Vereinssport zur Verfügung gestellt werden.

Bei der jetzt vorgenommenen Standortwahl der Bezirkssportanlage wird ein landwirtschaftl. Betrieb betroffen. Bei flächenbeanspruchenden Planungen ist es besser, einen Betrieb aus dem betroffenen Gebiet herauszukaufen und die Realflächen an Betriebe zu verpachten bzw. wie in diesem Fall zu bewalden, als von mehreren Betrieben Teilflächen in Anspruch zu nehmen und die Wirtschaftskraft mehrerer Betriebe zu schwächen.

Durch die im FNP dargestellte S-Bahnstrasse wird nach Verwirklichung die Hofstelle weiter eingegrenzt und die wenigen Möglichkeiten der Entwicklung des Betriebes zusätzlich beschnitten.

Den vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Landwirtschaftskammer wurde damit entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 611 sieht die Errichtung der Bezirkssportanlage westlich der Westenfelder Straße und nördlich des Wattenscheider Hellweges vor. Die Bezirkssportanlage Höntrop besteht aus 2 Sportplätzen (1 Rasenplatz und 1 Tennisplatz), einer Dreifachsporthalle und den dazugehörenden und auch öffentlich zu nutzenden Parkplätzen (ca. 200) mit verkehrlicher Anbindung an den Wattenscheider Hellweg. Damit sich die Parkplatzanlage in die Umgebung einfügt, wurden in der Stellplatzanlage großkronige Laubbäume festgesetzt. Aufgrund der Einbindung der Anlage in die Topographie wurden die Sportplatzhöhen (Rasenplatz mit Laufbahnen, Tennisplatz) festgesetzt. Der Abstand des Tennisplatzes zur Wohnbebauung Herrenacker Nr. 82 bis 92 ist mit 80 m ausreichend bemessen und als zumutbar hinzunehmen. Ebenso sind die Abstände zur Bebauung an den Wattenscheider Hellweg und zum geplanten MI-Gebiet ausreichend. Ein weiteres Verschieben des Platzes nach Norden, würde die verbleibende zusammenhängende Waldfläche verringern.

5.1.2.1 Sportplatz - Geräuschemissionen

Im Rahmen der Planungen für die Errichtung der Bezirkssportanlage Bochum-Höntrop sind die Geräuschemissionen des Sportbetriebes einschließlich Zuschauer und Pkw-Verkehr an den nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäusern (Wohngebieten) bzw. geplanten Baugebieten (Mischgebieten) durch das "Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik - E. Bauer, U. Schwetzke" untersucht worden.

Nach den Informationen bei der Aussprachetagung des VDI mit dem Deutschen Sportbund in Duisburg am 13.04.89 sowie dem "Sportlärm-Grundsatzurteil" BVerwG vom 19.01.89 (BVerwG 7 C 77.87) soll der neue Richtlinienentwurf VDI 3784 für die Beurteilung von Sportanlagen herangezogen werden.

Nach der neuen Richtlinie VDI 3724 gelten folgende Geräuschemissions-Richtwerte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI):

Tabelle 3: Richtwerte in dB (A) Tageszeitraum

Uhrzeit	Zeitblock	MI	WA
Werktags 08 bis 20	1) Normalzeit	60	55
06 bis 08	2) Ruhezeit	55	50
20 bis 22		55	50
Sonn- und Feiertags 09 bis 13	1) Normalzeit	60	55
15 bis 20		60	55
07 bis 09	2) Ruhezeit	55	50
13 bis 15		55	50
20 bis 22		55	50

In der Tabelle 3 sind in der zweiten Spalte jeweils die Uhrzeiten der jeweiligen Zeitblöcke aufgeführt. Diese Zeitblöcke können im Falle abweichender örtlicher Regelungen bis maximal 1 Stunde verschoben werden.

Da die Hauptaktivitäten beim Fußballspiel, insbesondere am Sonntag im Zeitraum zwischen 14.30 Uhr und 16.30 Uhr auftreten, werden in der vorliegenden Untersuchung die Ruhezeiten während der Mittagszeit an Sonn- und Feiertagen auf die Uhrzeit von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr angesetzt.

Diese Vorgehensweise steht auch in Übereinstimmung mit dem LAI-Freizeitlärmerlaß vom 08.05.87.

Aus den Untersuchungsergebnissen geht hervor, daß bei Errichtung von Wällen die Immissionsrichtwerte eingehalten wurden. Hierbei ist der Trainingsbetrieb auf 21.30 Uhr begrenzt. Die Erdwälle sollen beidseitig bepflanzt werden und sind auch unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar. Die Höhen der Wallkronen sowie die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind bezogen auf das oberste Geschöß der vorhandenen bzw. gepl. Wohnbebauung ausgelegt. Die darunter liegenden Geschosse sind daher noch stärker vor Lärm geschützt. Ferner wird auch der Friedhofsbereich durch die Wälle entsprechend abgeschirmt.

5.2

Wohnbauflächen

Die Wohnbaufläche im Nordosten des Plangebietes sichert im wesentlichen den vorhandenen Bestand an Wohnbebauung ab.

Dieses bestehende Wohngebiet Neuer Kamp/Herrenacker soll im Anschluß an die Hofstelle abgerundet werden. Hier endet auch der öffentliche Teil des Herrenacker in einen Wendekreis. Darüber

hinaus soll der Herrenacker als Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (von Wendekreis bis zu den Hs.-Nr. 82 bis 82) zugunsten der Anlieger ausgewiesen werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung nördlich des Wattenscheider Hellweges sowie zur Verhinderung einer Bebauung in der zweiten Reihe wurde der Bestand in den jetzigen Baugrenzen festgeschrieben.

Die Bebauung Herrenacker Haus Nr. 92 - 98 befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich mit WA-Gebietsstruktur. In Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Dortmund wird durch die geplante Bezirkssportanlage die Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Um den Interessen der Eigentümer und Mieter zu entsprechen und die Wohnbebauung zu sichern, wurde dieser Bereich nicht überplant.

5.3

Gemischte Bauflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung und deren Nutzung wurde der Bestand (Wattenscheider Hellweg Hs.-Nr. 216 bis 226) als Mischgebiet festgesetzt.

Um die Nutzung der Hofstelle Westenfelder Str. 200 (Baudenkmal) offenzuhalten, d. h. ein umfassendes Nutzungsspektrum anbieten und ermöglichen zu

können wurde diese Fläche als MI-Gebiet in den jetzigen Baugrenzen ausgewiesen.

Die Mischbaufläche nordwestlich des Wattenscheider Hellweges und südwestlich der Westenfelder Straße soll einen stärkeren städtebaulichen Zusammenhang vorhandener Wohnbebauung und Geschäftsnutzung um den Kreuzungsbereich o. g. Straßen herstellen und den Siedlungsschwerpunkt Höntrup, insbesondere auch den Siedlungsbereich Westenfeld mit dem Sachsenringviertel, städtebaulich abrunden und stärken, zugleich auch eine klare Abgrenzung zu den westlich anschließenden Freiraumnutzungen und der freien Landschaft (Waldfläche) herstellen.

Dies dient zugleich der Konzentration der Siedlungsentwicklung um den künftigen Stadtbahnhaltepunkt und der Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden ist auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

U. a. ist das Ziel zu verfolgen, die städtebauliche Entwicklung durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten an Haltestellen leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu fördern.

Die Gemeinden haben ihre Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten, in denen, um

tragfähige Versorgungsbereiche zu erhalten, Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen untergebracht werden sollen.

Um die Auslastung der Stadtbahnlinie zu sichern, sind dem Haltepunkt eine angemessene Anzahl an Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen. Dies gilt z. Z. nur für Flächen östlich und südlich des o. g. Haltepunktes. Auf der Westseite fehlt eine entsprechende Zuordnung derartiger Flächen, die die Ansiedlung solcher Einrichtungen zulassen. Die Ansiedlung von Nutzungen, die Nachfrage nach der Stadtbahn konzentrisch um den Haltepunkt in fußläufiger Zuordnung erzeugt, ist daher sowohl aus landes- als auch aus kommunalplanerischer Sicht sinnvoll. Sie ist auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar, da durch zusätzliche Nutzerzuordnung das Nutzen-Kosten-Verhältnis des Stadtbahnbetriebes auf dieser Strecke erhöht wird.

Die im Bebauungsplan westlich der Westenfelder Straße und nördlich des Wattenscheider Hellweges vorgesehene Mischbaufläche trägt diesen längerfristigen Gesichtspunkten Rechnung. Sie soll daher sinnvollerweise in den Siedlungsschwerpunkt Höntrup einbezogen werden. Aufgrund unmittelbarer Zuordnung der Mischbaufläche zum Zentrum Höntrup. Innerhalb des MI-Gebietes ist Wohnen zulässig. Durch die Ausweisung können bis zu 200 WE geschaffen werden. Außerdem kann das Dientsleistungsangebot erhöht werden, da Einzelhandelsbetriebe u. a. Dientleistungsbetriebe im MI-Gebiet zulässig sind.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann durch Baulückenschließung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht gedeckt werden.

Durch Gebäudeausrichtung und Grundrißgestaltung ist den verkehrlichen Immissionen Rechnung zu tragen. Dies kann bedeuten, daß an der Ostseite der Neubebauung ab 1. OG keine Fenster für Aufenthaltsräume errichtet werden dürfen. Die Festsetzung sind so gefaßt, daß sie als Plangrundlage ausreichenden Spielraum für die architektonische Gestaltung bei der Errichtung einer attraktiven Wohnanlage bieten. Dies ist insbesondere im öffentlichen geförderten Wohnungsbau bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben von Bedeutung. Die vorgenommenen Festsetzungen ermöglichen aufgrund der vorgenannten Ausführungen eine ruhige Wohnseite.

Die Fläche stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Zum Ausgleich für deren tlw. Inanspruchnahme wird eine westlich anschließende größere landwirtschaftliche Fläche durch Aufforstung aufgewertet. Dies stellt gegenüber der heutigen Situation eine ökologische Verbesserung dar.

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmal

Im Bebauungsplanbereich sind zwei Gebäude im Verwaltungsentwurf zur Denkmalliste enthalten. Hierzu gehört der Bauernhof Westenfelder Str. 200 und das Wohnhaus "Herrenacker 73".

Unterschutzstellungen nach § 3 oder § 4 DSchG sind bisher noch nicht erfolgt.

Durch die vorgesehene Nutzungsdarstellung werden die Baudenkmäler nicht gefährdet.

6.2 Bodendenkmal

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als "Unterer Denkmalbehörde" und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW).

7. Stadtbahn

Die Stadtbahntrasse Gelsenkirchen, Wattenscheid, Bochum ist geplant. Sie soll einen unterirdischen Verlauf erhalten. Die Stadtbahntrasse ist im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen.

8. Entwässerung

Im Plangebiet sind die Abläufe von Dachflächen soweit wie möglich nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, ferner Fußwege und Parkplätze mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

9. Flächenbilanz

Waldflächen	9,7 ha
Private Grünflächen	0,1 ha
öffentliche Grünflächen/Parkanlage	0,15 ha
Sportplatz	6,4 ha
Gemischte Bauflächen	3,0 ha
Wohnbauflächen	4,2 ha
Verkehrsflächen	0,7 ha
davon Wanderwege	0,2 ha
Straßenverkehrsfläche	0,5 ha
	24,3 ha

10. Realisierung

Die Bezirkssportanlage soll kurzfristig errichtet werden. Daher wurden Haushaltsmittel für Planungskosten im Haushalt 1990 vorgesehen. Nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 611 Teil I soll mit den Bauarbeiten 1990 begonnen werden. Zuschüsse zur Sportanlage sind beantragt.

11. Kosten

Rasenplatz inkl. Drainage und Stehstufen (Stehplätze)	ca. 700.000 DM
Tennenplatz	ca. 500.000 DM
Umkleidegebäude (ohne Sporthalle)	ca. 150.000 DM
Lärmschutz:	
Kippen des Lärmschutzwalles aus verdrängtem Boden +/- 0	
Bepflanzungen	ca. 400.000 DM
Aufforstungen	ca. 90.000 DM
Ausbau der Zufahrt Wattenscheider Hellweg	ca. 130.000 DM
Stellplätze	ca. 500.000 DM
Gesamt	ca. 2.480.000 DM