

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 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 572 - Im Hagenacker - für ein Gebiet nördlich der Hiltroper Straße, östlich der Bergener Straße, südlich der Straße Im Hagenacker (mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke) und westlich der Dietrich-Benking-Straße

1. Bestandsdarstellung
2. Grundzüge der Planung
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.1.1 Landesplanerische Ziele
 - 2.1.2 Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.2 Stadtentwicklungsplanung
 - 2.2.1 Zielplanung
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.4 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
 - 3.1 Daten
 - 3.2 Grundsätzliche Einwendungen
 - 3.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach
 4. Planinhalt (wesentliche Festsetzungen) § 2 a Abs. 6 BBauG
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Baugebiete
 - 4.2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 4.3 Grünflächen
 - 4.4 Erschließung
 - 4.4.1 Äußere Erschließung
 - 4.4.2 Innere Erschließung
 - 4.4.3 Entwässerung
 - 4.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
 - 4.5.1 Heizstoffe
5. Flächen, Kostenbilanz und Maßnahmen der Planverwirklichung

1.

Bestandsdarstellung

Das Plangebiet erfaßt im wesentlichen den unbebauten Bereich - Im Hagenacker, Dietrich-Benking-Straße, Hiltroper Straße, Bergener Straße -. Es handelt sich hier um eine bisher als Garten bzw. landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Teile des Gebietes sind nach § 34 BBauG mit bereits 30 Reiheneigenheimen bebaut worden. Das Plangebiet umfaßt ferner die Straße Im Winterkamp sowie den vorhandenen Kinderspielplatz.

2.

Grundzüge der Planung

2.1

Landes- und Regionalplanung

2.1.1

Landesplanerische Ziele

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. 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 Landesentwicklungsprogrammes vom 19.03.74 (§ 21) dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher- und Hellweg-Zone.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet (§ 21 Abs. 21 LEProG) gegeben, d. h. es ist unter anderem eine Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben (§§ 6 und 24 Abs. 1 LEProG).

2.1.2 Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 (GEP 66) des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) liegt die Fläche des Bebauungsplanbereiches in der Kategorie Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (ca. 100 Ew/ha).

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dieses räumliche Ordnungskonzept wurde vom Rat der Stadt in seiner Fassung am 28.11.74 und seiner Fortschreibung am 18.12.75 beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung sein sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundkonzept der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten freien Wohn- bzw. Mischbauflächen wurde im Rahmen der Bevölkerungszielprognose bis zum Jahre 1995 zu 80 % mit einer Inanspruchnahme für Wohnbebauung ausgegangen. Die tatsächliche Bebauung dieser Flächen ist zur Erreichung der Einwohnerzielzahl erforderlich. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und zur Weiterentwicklung der vorhandenen Zentren ist besonders die Bebauung der Flächen in den Siedlungsschwerpunkten, aber auch der unmittelbar an sie grenzenden Flächen unter stadtentwicklungsplanerischen Konzentrationsgesichtspunkten vorrangige Aufgabe vor allem, wenn innerhalb des Siedlungsschwerpunktes nicht ausreichend Flächen für eine Wohnbebauung bereitstehen, damit das in der Bevölkerungsprognose gesetzte Ziel

bis 1995 erreicht wird. Dies gilt besonders dort, wo wegen des relativ starken Bevölkerungsrückganges verstärkte Anstrengungen zur Gegensteuerung erforderlich sind. Daher sind die Bebauungspläne, die die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung geeigneter Flächen, in begrenztem Umfang auch im Zuordnungsbereich, schaffen, besonders dringlich und geeignet, Zielsetzungen der Realisierung näher zu bringen.

2.2 Stadtentwicklungsplanung

2.2.1 Zielplanung

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung) liegt das Plangebiet im Zuordnungsbereich unmittelbar am Siedlungsschwerpunkt Gerthe. Der Siedlungsschwerpunkt Gerthe ist ein Schwerpunkt der Stufe C, der die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen dieser Größenordnung zukünftig aufweisen muß. Um diese Einrichtung auslasten zu können, sind entsprechende Bevölkerungszahlen den Einrichtungen zuzuordnen. Aufgrund der negativ verlaufenden Bevölkerungsentwicklung im Raum Gerthe (Rückgang von 32.632 (01.01.83) auf 31.570 im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe im Jahre 1995) sind verstärkte Anstrengungen zu unternehmen, um den Rückgang einzugrenzen. Dazu ist die Bebauung vorhandener Flächen, da innerhalb des Siedlungsschwerpunktes für umfangreichen Wohnungsneubau die Reserven relativ gering sind, auch im Zuordnungsbereich Gerthe, besonders wichtig.

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches wurde bei der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 1995 berücksichtigt. Die Bebauung dieser Fläche mit Geschößwohnungsbau und Einfamilienhäusern trägt daher zur Verwirklichung der

stadtentwicklungsplanerischen Ziele, wie sie in der Bochum-Planung erhalten sind, bei. Damit besteht von daher auch eine generelle Dringlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor.

2.4 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan - Im Hagenacker - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufschließung des Geländes zwischen Im Hagenacker, der Bergener Straße, der Hiltroper- und Dietrich-Benking-Straße bilden und die Voraussetzungen für die Verwirklichung der Stadtentwicklungsplanung schaffen.

Er soll die Neubebauung lenken und leiten, insbesondere deren Einfügen in die vorhandene Bebauung und in das vorhandene Ortsbild. Er sichert die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen und bildet die Rechtsgrundlage für deren Ausbau. Somit trägt der Bebauungsplan zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bochumer Bevölkerung bei und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in einer Wohnlage, die in der Nähe eines Nahversorgungszentrums - Dorf Hiltrop - und in der Nachbarschaft von Grün- und Erholungsflächen - Tippelsberg/Berger Mühle und Hiltroper Volkspark, Gysenberg - liegt.

3. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

3.1 Daten

Aufstellungsbeschluss	25.02.82
Erörterung der Planung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit den Bürgern	02.06.83 bis 01.07.83
die Bürgerversammlung erfolgte am	16.06.83
die Anhörung der Träger öffentlicher Belange lief bis zum	31.10.83
öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG	01.06.84 bis 02.07.84

3.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG

Es wurden drei Planungsvarianten erörtert.

Planungsinhalte und -varianten

In allen drei Bebauungsvorschlägen wird versucht, die Planung mit den vorhandenen Gegebenheiten - MI-Gebiet im Süden wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gelände von ehemals Lothringen IV und WA-Gebieten im Westen, Norden und Osten - abzustimmen und einzupassen.

Die Vorschläge I, II und III wiesen eine aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau bestehende 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung aus.

Im Vorschlag I

ist im westlichen und östlichen Plangebiet eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen und im mittleren Plangebiet Geschosswohnungsbau max. vier Geschosse. Der bestehende Kinderspielplatz an der Winterkampstraße wird in seinen Abmessungen gesichert.

Die westliche Einfamilienhausbebauung wird zur Bergener Straße und der Geschößwohnungsbau als auch die östliche Einfamilienhausbebauung über die Straße Winterkamp erschlossen. Die Flächen an der Hiltroper- bzw. Dietrich-Benking-Straße werden als MI-Gebiet ausgewiesen.

Im Vorschlag II

ist im Gegensatz zum Vorschlag I der Kinderspielplatz von der Winterkampstraße an die Grundstücksgrenze der Häuser Hiltroper Straße Nr. 430 - 451 verlegt.

Im Vorschlag III

wird versucht, um den Kinderspielplatz in der Lage wie Vorschlag II eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung zu organisieren und den v. g. Bereich über die Winterkampstraße zu erschließen. Der 3- bis 4-geschossige Geschößwohnungsbau ist bei diesen Vorstellungen im westlichen Plangebiet mit Erschließung von der Bergener Straße vorgesehen. Die Flächen an der Hiltroper- bzw. Dietrich-Benking-Straße werden als MI-Gebiet ausgewiesen.

Zur Bürgerversammlung am 16.06.83 wurde eine weitere Möglichkeit der Bebauung dargestellt und beraten, die aus einer Kombination der Vorschläge I und III resultierte. Hierbei sollte der Kinderspielplatz wie in der Variante I dargestellt belassen werden und eine Bebauung wie in Variante III vorgesehen werden.

Während der Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen gekommen:

- der Kinderspielplatz ist zu sichern,
- der Verkehrsflächenanteil sollte möglichst gering gehalten werden.
- die Zuwegung zu dem Geschößwohnungsbau wäre von der Bergener Straße sinnvoll.

Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

1. Die Gelsenwasser AG

legt gegen den Bebauungsplan Einspruch ein, soweit er den Schutzstreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG und der Deutschen Bundespost betrifft. Nach Darstellung der Gelsenwasser AG ist der v. g. Schutzstreifen in einer Breite von 10 m im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem befinden sich nach Auskunft des Fernmeldeamtes Bochum im Parallelbereich der Wasserleitung keine Kabel der Bundespost, die dinglich gesichert sind. Von daher wäre der Zusatz "und der Deutschen Bundespost" zu streichen.

2. Die Stadtbahngesellschaft Rhein-Ruhr

regt an, den Punkt 4.4 - Erschließung - bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs zu ergänzen.

3. Die Stadtwerke Bochum

halten es für erforderlich, zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes neben der im Bebauungsplan bereits dargestellten Versorgungsflächen eine weitere Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG auszuweisen.

4. Das Kalksandsteinwerk Bochum

legt gegen den Bebauungsplan Einspruch ein, unter Hinweis auf die Problematik, resultierend aus der Nähe des Gewerbebetriebes zur unmittelbaren Nachbarschaft der reinen Wohngebiete (200 bis 400 m Luftlinie).

5. Die Industrie- und Handelskammer

erhebt grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

a) Abgrenzung des Plangebietes.

b) Gefährdung des Bestandes und der Entwicklung der bereits ansässigen Betriebe.

c) Verminderung der Qualität gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.

4. Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Westen an der Bergener Straße. Im Norden schließt er an die bebauten Grundstücke der Straße "Im Hagenacker", im Osten an die bebauten Grundstücke der Dietrich-Benking-Straße und im Süden an die bebauten Grundstücke der Hiltroper Straße an.

4.2 Baugebiete

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für diese Ausweisung des Wohngebietes sprechen die unter Abschnitt 2.2 stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkte und hierbei insbesondere die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Das allgemeine Wohngebiet selbst ist nochmals gegliedert. Im mittleren und östlichen Bereich ist eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung in der offenen Bauweise vorgesehen. Geschosswohnungsbau wird maximal 4-geschossig im westlichen Planbereich in der geschlossenen Bauweise angeordnet. Hier soll

eine Staffelung von III bis IV zur Hiltroper Straße die Anbindung zur vorhandenen 3-geschossigen Bebauung erreichen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen 2- bis 4-geschossigen Bebauung wird bei einer Staffelung der Gebäude das Gesamtbild aufgelockert und fügt sich so harmonisch in die Örtlichkeit ein. Die Unterteilung Einfamilienhausbebauung - Geschößwohnungsbau wird aus zweierlei Gründen vorgenommen:

1. Einfamilienhäuser zur Straße Winterkamp orientiert.
2. Geschößwohnungsbau zur Bergener Straße erschlossen.

Im weiteren wird durch die niedrige Bebauung im Blockinnenbereich die Fläche nicht zu stark eingeeengt bzw. offen gehalten.

Die Höchstmaße des § 17 BauNVO werden eingehalten. Eine Erhöhung der Geschößflächenzahl ist für unterirdische Garagen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Grünflächen

Das Plangebiet liegt günstig zum Naherholungsgebiet Tippelsberger Mühle. Innerhalb des Plangebietes Hagenacker befindet sich ein bestehender Kinderspielplatz des Types "A". Diese Fläche ist auch in der Planung so ausgewiesen. Die Lage des Spielplatzes ist begründet durch den unterirdischen Verlauf von Leitungen (Fernwärme). Eine Verlegung des Platzes wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Vom Geschößwohnungsbau zum Kinderspielplatz ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

4.4 Erschließung

4.4.1 Äußere Erschließung

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes werden die Dietrich-Benking-Straße, Bergener-, Hiltroper- und Frauenlobstraße herangezogen und von da an das weitere Haupt- und Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Buslinien 353 und 364 erschlossen. In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich der Stadtbahnhaltepunkt am Castroper Hellweg.

4.4.2 Innere Erschließung

Die Einfamilienhäuser werden über die Straße Winterkamp erschlossen. An die v. g. Straße schließen sich private Wohnwege/ah. ^{sowie eine öffentl. Straße}. Der ruhende Verkehr kann in oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht werden. Im Einmündungsbereich Winterkampstraße - Hagenacker müssen die Verkehrs- und Sichtverhältnisse verbessert werden. Die Erschließung des Geschosswohnungsbaues soll über die Bergener Straße erfolgen, so daß der Bereich Hagenacker sowie die übrige Bergener Straße nicht belastet wird. Von der Bergener Straße wird eine öffentliche Straße in den Blockinnenbereich des Geschosswohnungsbaues geführt. An die v. g. Straße schließen sich private Wohnwege an. Die Unterbringung von Stellplätzen für den Geschosswohnungsbau soll teils ober-, teils unterirdisch erfolgen.

Als Lärm- und Schallschutz werden an der nördlichen Plangebietsgrenze Garagen vorgeschrieben.

Die unterirdischen Tiefgaragen werden direkt an die Bergener Straße angeschlossen. Ein entsprechender Schallschutz im Rampenbereich ist vorzusehen. Hierbei sind die Werte der DIN 18.005 - Schallschutz im Städtebau - maßgebend.

4.4.5 Entwässerung

Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende, neu zu verlegende Kanalisationen durch den Ostbach - Emscher abgeführt und in den Kläranlagen Bochum und Emschermündung gereinigt werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

4.5.1 Heizstoffe

Für die Beheizung der Gebäude sind immissionsarme Heizstoffe zu verwenden. Festsetzungen über die Wahl der Heizstoffe werden getroffen. Energieträger, insbesondere Gas, stehen zur Verfügung.

5. Flächen, Kostenbilanz und Maßnahmen der Planverwirklichung

Flächenbilanz der Planung

Allgemeines Wohngebiet	rd. 3,4 ha
Grünflächen - Spielplatz	rd. 0,5 ha
Verkehrsflächen	rd. 0,4 ha
	<u>rd. 4,3 ha</u>

Kostenbilanz

Die Kosten des Bebauungsplanes sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

für öffentliche Verkehrsflächen ca.	337.000,-- DM
für öffentliche Grünflächen	ausgebaut
	<u>337.000,-- DM</u>

Die Kosten sollen zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Boßenordnende Maßnahmen / ^{oder} Enteignungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Beschlossen gemäß Verwaltungsvorlage Nr. IX/3002 mit folgender Ergänzung:

Rechtzeitig vor Beginn von weiteren Hochbaumaßnahmen ist die Einmündung im Bereich Winterkamp/Im Hagenacker aufzuweiten und die Stichstraße zur Bergener Straße mit einer ausreichenden Aufweitung im Einmündungsbereich Bergener Straße zu erstellen.