

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.

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 537 - Bonifatiusstraße/Grabelohstraße -

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung:

Bis zum Jahre 1995 sind in der Stadt Bochum ca. 16.600 WE zu errichten, um die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum angemessen versorgen zu können. Davon entfallen ca. 2.000 WE auf den Bereich Langendreer, für die Flächen in geeigneter Lage bereitgestellt werden müssen. Im Bereich des Bebauungsplanes können davon ca. 200 WE abgedeckt werden. Es soll hierbei sowohl Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen, Altenwohnungen, Eigentumswohnungen) als eine Einfamilienhausbebauung entstehen, obwohl hierbei die erforderlichen Grundstücksgrößen, bezogen auf einen Quadratmeter Bruttofläche, etwa drei bis fünfmal so groß sind wie bei Mehrfamilienhäusern. Der Bebauungsplan soll die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung konkretisieren und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Geländes schaffen.

Durch den Bebauungsplan "Grabelohstraße" soll also eine rechtzeitige Flächenbereitstellung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ermöglicht werden, um dem starken Nachfragetrend u. a. nach Einfamilienhausbebauung auch innerhalb des Bochumer Stadtgebietes in den kommenden Jahren entsprechen zu können und im wesentlichen Maße die weitere Abwanderung von Bauwilligen ^{und Wohnungssuchenden} in das nähere Umland aufzufangen. Neben Grundstücksflächen für eine Einfamilienhausbebauung sieht somit der Bebauungsplan auch Festsetzungen für mehrgeschossige Wohnbauten (bei maximal 4 Geschossen) vor. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Lücke zwischen der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und dem vorhandenen Angebot zu schließen. Im Planungsbereich können ca. 95 Einfamilienhäuser evtl. mit Einliegerwohnungen und ca. 105 Wohnungen in mehrgeschossigen Bauweise erstellt werden.

Ferner ist für die Grundschule Oberstraße ein Ersatzstandort erforderlich. Der Bebauungsplan soll diese Fläche sichern.

Landesentwicklung - Gebietsentwicklungsplanung

Nach den Zielen der Landesentwicklung soll die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen Wohnungen vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten (§ 24 Abs. I und VIII LePro) gefördert werden.

Zur Verwirklichung dieses Zieles ist eine maßvolle Verdichtung in den Siedlungsschwerpunkten erforderlich, für die der Gebietsentwicklungsplan 1966 den Bereich Bochum-Langendreer als Wohnsiedlungsbereich mit hoher Siedlungsdichte (mindestens 90 EW/ha) darstellt. (Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnungen zum Landesplanungsgesetz vom 28.02.73).

Stadtentwicklungsplanung/Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung ist es, u. a. Flächen zu bezeichnen, die sich für den Wohnungsbau, entsprechend den genannten Zielsetzungen, eignen. In dem Konzept der räumlichen Ordnung hat die Stadt Bochum den räumlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Langendreer abgegrenzt. Der Bebauungsplanbereich liegt größtenteils innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Langendreer, so daß die genannten Ziele für die bauliche Nutzung des Bebauungsplanbereiches gelten.

Zur weiteren Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke stellt der Flächennutzungsplan in diesem Bereich Wohnbauflächen dar.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Stadt Bochum mit dem Flächennutzungsplan 1980 die landschaftlich wertvollen Gebiete festgeschrieben und die nach stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen nicht integrierbaren Splittersiedlungen in die Freiflächen einbezogen hat. Dies erfolgte, um die Wohnbaufläche dem Rückgang der Einwohnerzahl in den letzten Jahren von fast 435.000 auf gut 420.000 im Jahre 1985 anzupassen und um den für die weitere Entwicklung benötigten Baulandbedarf an geeigneteren Standorten aufweisen zu können.

Diese zusätzlichen Wohnbauflächen sind so angeordnet, daß eine Anbindung aller geplanten Wohnsiedlungen an die jeweiligen Stadtteile möglich ist. Die großen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt liegen im Einzugsbereich des vorhandenen Netzes des öffentlichen Nahverkehrs, insbesondere an den zukünftigen S-Bahn- und Stadtbahnhaltepunkten. Bei fast allen im Flächennutzungsplan für den Wohnungsbau ausgewiesenen Wohnbauflächen konnte erreicht werden, daß sie innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche liegen.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 537 liegt nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum (Bochum-Planung Band 1) zum größten Teil im Siedlungsschwerpunkt Langendreer, mit einer Einwohnerzahl von ca. 31.500 Einwohnern im Funktionsbereich im Jahre 1985. Ein leistungsfähiges Geschäftszentrum mit weiterhin prognostiziertem Geschäftszuwachs zur Versorgung der Bevölkerung ist an der "Alte Bahnhofstraße"/Markt vorhanden.

Im Rahmen einer Wohnstandortuntersuchung 1978 der Verwaltung hat sich u. a. auch der Bereich dieses Bebauungsplanes an der Grabelohstraße als guter Standort herausgestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planverfahren:

Der Rat der Stadt Bochum hat am 18.05.78 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Erörterung der Planung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG hat im Juni/Juli 1978 stattgefunden. Die Auslegung des Planentwurfes gem. § 2 a Abs. 5 BBauG fand in der Zeit von 07.05.80 bis 08.04.80 statt. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden. Die sich hieraus ergebenden Änderungen sind in die Änderungspläne 1 und 2, die Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind, eingetragen. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Punkte:

Änderungsverfahren Nr. 1 nach § 2 a Abs. 7 BBauG:

Im Bereich östlich der Grundstücke Bonifatiusstraße Hs.-Nr. 23 bis Hs.-Nr. 43 tlw. eine Verschiebung und Unterteilung der Baugrenze sowie eine Reduzierung der Geschoszahl von II auf I vorgenommen worden.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen war zunächst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur Nordseite des Kirchengrundstückes vorgesehen worden.

Änderungsverfahren Nr. 1 a

Aufgrund eines Gespräches zwischen dem Kirchenvorstand und der Verwaltung ist ein Änderungsvorschlag bezüglich der Lage des Weges vorgesehen worden. Der Weg ist nunmehr nicht an der Nord- sondern an der Südseite (vom Wendehammer aus) an das Kirchengrundstück angeschlossen.

Änderungsverfahren Nr. 2 nach § 2 a Abs. 7 BBauG:

Reduzierung der ausgewiesenen Verkehrsfläche der Adelagasse.

Änderungsverfahren Nr. 3 nach § 2 a Abs. 7 BBauG:

Dieses Änderungsverfahren beinhaltet die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Oberstraße Nr. 36 bis 42 und die Änderung einer Teilfläche des Schulgrundstückes in Wohngebiet. In einer weiteren Änderung nach § 2 a Abs. 7 BBauG wurde die Geschoszahl in dem Baugebiet von maximal V auf maximal IV, tlw. von IV auf III und von tlw. III auf II gesenkt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gewählt worden, daß er im wesentlichen die Flächen insoweit erfaßt, als es zur Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche erforderlich ist. Hierbei sind zwangsläufig auch einige Grundstücke zur Abrundung mit in das Planungsgebiet einbezogen worden, so die Hintergelände an der Bonifatiusstraße und Oberstraße. Eine weitere Ausdehnung des Planentwurfes ist jedoch nicht er-

forderlich, insbesondere nicht auf landwirtschaftlicher Fläche, da diese bereits hinreichend durch den Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 BBauG) gesichert sind und eine anderweitige Nutzung hier z. Zt. auch nicht stattfinden soll. Soweit z. B. im Bereich der Straße Mühlenkamp eine anderweitige Nutzung (z. B. Wohnen) als im Flächennutzungsplan (Landwirtschaft) dargestellt ist, soll in diesem Bereich die vorhandene Nutzung im rechtlich zulässigen Rahmen auch weiter ausgeübt werden können. Eine Einbeziehung dieses Bereiches und die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche erscheint z. Zt. nicht erforderlich. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Inhalt des Planes nimmt auch auf die Belange der Deutschen Bundesbahn Rücksicht. Der vorgesehene Lärmschutzwall berücksichtigt die neue Trasse der DB. Eine Ausdehnung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da die Auswirkungen der Planung der DB ansonsten in dem besonderen Planfeststellungsverfahren geregelt werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzung und Folgesinrichtungen

Wohngebiete:

Die Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesen worden.

Die Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsschwerpunkt Langendreer rechtfertigt aufgrund der landes-, gebiets- und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung der siedlungsräumlichen Konzentration das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung.

Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hält sich an die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Verdichtung ist bei einer überwiegend II- bis III-geschossigen Bebauung und einer an wenigen Stellen vorgesehenen IV-geschossigen Bebauung als äußerst maßvoll und zumutbar anzusehen. Eine weitere Auflockerung des Nutzungsmaßes und eine lockere Bebauung wie sie z. B. im Bereich der Bonifatiusstraße vorhanden ist, mag individuellen Vorstellungen entsprechen, würde aber bewirken, daß im Stadtgebiet mehr Freiflächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden müßten und/oder

zwangsweise Baugebote zu erlassen wären, um den Wünschen der bauwilligen Bevölkerung, die zu einem Großteil noch Eigentum schaffer wollen, nachzukommen. Beide Maßnahmen erscheinen jedoch nicht realistisch.

Hierbei ist auch die Verknappung des Baulandes und der sich hieraus ergebende Trend zu kleinen Baugrundstücken berücksichtigt. Nur bei dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Baulandes erscheint zur Zeit eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Ballungsgebiet möglich.

Der Bebauungsplan schafft einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einfamilienhäusern, die als Reihenhäuser, Hausgruppen oder Doppelhäuser errichtet werden können. Daneben ist es aber bei der Größe und Lage des Plangebietes und der Struktur des vorhandenen Wohnungsbedarfs erforderlich, auch Geschosswohnungsbau (für Wohnungseigentum, Mietwohnungen und Altenwohnungen) zu ermöglichen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Verteilung der Baumassen ist unter Anlehnung an das vorhandene Ortsbild in der westlich und nördlich vorhandenen Bebauung erfolgt. So sind angrenzend an die bestehende Bebauung an der Bonifatiusstraße und Oberstraße maximal 2-geschossige Wohnhäuser als Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie in Hausgruppe zulässig, während westlich der Grabelohstraße bis zu 3- maximal jedoch 4-geschossige Hausgruppen errichtet werden können.

Mit dieser Differenzierung der Geschossigkeit nimmt die vorgesehene Bebauungsstruktur auch auf die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Einfügung in das Landschaftsbild weitestgehend Rücksicht. Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind im Plangebiet vorgesehen (^{u. a.} Kinderspielplätze) oder bereits in Nähe des Plangebietes (^{u. a.} Kindergärten) vorhanden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Zentrums Langendreer (Kindergärten, Schulen, Geschäfte u. a.) werden durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes gestärkt.

Grundstücke für Gemeinbedarf - Schule -

Im Plangebiet soll ein Standort für eine Grundschule entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um einen Ersatzstandort für die Grundschule Oberstraße. Die geplante Schulfläche steht überwiegend in städtischem Besitz.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oberstraße und über die Grabelohstraße. Die Grabelohstraße wird teilweise verlegt und verkehrsgerecht ausgebaut. Die Adelagasse soll im wesentlichen als Fußwegeverbindung vom Marktplatz zum Plangebiet genutzt werden. Von der Grabelohstraße zweigt nach Westen eine normale dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsfläche ab, die in einem Wendehammer endet. Im übrigen ist die Erschließung über verkehrsberuhigte Zonen vorgesehen, die tlw. nur im Einbahnverkehr befahren werden sollen. Im weiteren sind Belastungsflächen für die Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt worden. Die Bebauung des Hintergeländes Bonifatiusstraße (Haus-Nr. 7 bis 19 - ungerade Hausnummern) kann von der Bonifatiusstraße aus durch die dort vorhandenen Baulücken erfolgen. Im übrigen können die Grundstücke, wenn die Eigentümer sich einigen entlang der örtlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden. Vom südlichen Wendekreis aus ist zum Kirchgrundstück ein öffentlicher Weg vorgesehen worden.

Über einen Weg über ihre eigenen Grundstücke

Die geplante Verbindung soll einen weiteren Zugang von der Bonifatiusstraße aus zum Plangebiet schaffen. Der Zugang stellt auch eine wichtige Verbindung zwischen dem Kirchgrundstück und dem Baugebiet dar. Durch den Weg wird die fußläufige Anbindung des neuen Baugebietes einschließlich Schulgrundstück und der vorhandenen Bebauung des Zentrums Landstraße verbessert und für die Bebauung des Zentrums wird der Zugang zu den Grünanlagen Bismardelle und Heimelsberg verbessert. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind von diesem Weg nicht zu erwarten. Eine Verschiebung des Weges an die Nordseite des Kirchgrundstückes ist

auf Wunsch der Kath. Kirche nicht erfolgt, da hierdurch der Kindergartenbetrieb stark beeinträchtigt worden wäre, weil die Freifläche des Kindergartens stark beschnitten worden wäre und der Weg unmittelbar am Kindergarten vorbeiführen würde. Eine Verschiebung des Weges auf das Grundstück nördlich der Kirche scheidet ebenfalls aus, da hier ein Privatgrundstück eines praktisch Unbeteiligten zusätzlich betroffen würde. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr sind am Marktplatz Langendreer vorhanden.

Öffentliche Grünflächen

- Parkanlagen/Lärmschutzwall -

Entlang der vorhandenen Eisenbahnstrecke Witten/Bochum/Langendreer ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, um die nördlich vorgesehenen Wohngebiete vor den Immissionen des Schienenverkehrs zu schützen. Der Höhe und Lage des Lärmschutzwalles liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. Waning, beratender Ingenieur VBI (Sachbearbeiter Dipl. H. Süß, Bau-Ing. (grad.) H. Jyhs) "Lärmabmessungen für den Bebauungsplan Nr. 537 - Grabelohstraße - zugrunde. Nach der angestellten Berechnung im Lärmgutachten ist davon auszugehen, daß bei der festgesetzten Dammhöhe von 4,00 m (in einer Entfernung von 50 bis 100 m zur Gleisachse) die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") für Wohngebiete einschließlich der zulässigen Überschreitungen eingehalten werden.

Der Berechnungen der von den Bundesbahnanlagen ausgehenden Immissionsbelastungen liegen die betrieblichen/bzw. betriebsmaschinendienstlichen Ausgangsdaten des heutigen und des nach den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens S-Bahn Ruhrgebiet zu erwartenden Eisenbahnbetriebes zugrunde.

Als zukünftige Gesamtbelastung bei freier Schallausbreitung wurde in 25 m Abstand von der Bezugsachse ein Nachtwert von 70 dB (A) ermittelt. Durch die Errichtung eines Dammes bzw. einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m reduziert sich dieser Pegel um 18,5 dB (A). Bei einer Entfernung der Bebauung von 50 - 100 m zur Gleisachse ist durch Bewuchs etc. bei freier Schallausbreitung von einer weiteren Abnahme des Mittelungspegels um 4 bis 8 dB (A) auszugehen.

Die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18 005

werden damit in jedem Fall

eingehalten. Eine Erweiterung des Grüngürtels entlang der Bahnlinie ist nicht erforderlich.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß den Betroffenen zur Tageserholung, auch nach Bebauung dieser landwirtschaftlichen Flächen, ausreichende Flächen für die Naherholung in zumutbarer Entfernung, z. B. im Anschluß an das Bebauungsplangebiet, zur Verfügung stehen.

Die Anlage von getrennten Radwegen ist nicht zwingend erforderlich, da die Straßen Überwiegend als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut werden. Die Anlage von Wanderwegen ist in der Grünfläche möglich.

Zur Zeit wird eine Verbreiterung der Eisenbahnlinie durch die Bundesbahn geplant. Es soll eine S-Bahn-Linie von Hagen nach Dortmund-Hbf. verlaufen, wodurch im südlichen Planbereich eine Verbreiterung der für die Eisenbahn in Anspruch zu nehmenden Fläche erforderlich würde. Die Breite der öffentlichen Grünfläche ist so bemessen, daß auch diese Alternativplanung, sofern sie trotz Ablehnung der Stadt Bochum seitens des Bundes durchgeführt werden sollte, nicht zu einer Änderung der Bebauung im Plangebiet führen würde.

Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Realisierung von Bauvorhaben im

Planbereich -

Östlich der Grabelohstraße - ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Da erfahrungsgemäß eine privatrechtliche Einigung nicht in allen Fällen zu erzielen ist, soll für diesen Pänbereich eine Umlegung angeordnet werden. Diese soll jedoch erst tlw. eingeleitet werden, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, eine freiwillige Regelung nicht zustande gekommen ist.

Öffentliche Grünfläche

- Kinderspielplatz -

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen. Während der inmitten der Wohnbebauung gelegene Spielplatz im wesentlichen als Spielplatz für Kleinkinder und Grundschul Kinder ausgestaltet werden soll, soll östlich der verlegten Grabelohstraße ein Bolzplatz angelegt werden. Die Lage des Spielplatzes inmitten der Wohnbebauung wäre ungeeignet.

Fläche für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Flächennutzungsplan in seinem südöstlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Diese Fläche ist obwohl sie durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche verkleinert wurde, nach wie vor, für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

Kosten zum Bebauungsplan Nr. 537

Gegenstand	Größe	Kosten DM
Öffentl. Grünfläche-Parkanlage	13.000	520.000
Spielplatz	3.400	180.000
Aufforstung		
Lärmschutzwall	12.500	220.000
Schallschutzwand		50.000
Straßenverkehrsfl. verkehrsberuhigte Zone	4.000	370.000

Gegenstand	Größe	Kosten DM
Straßenver- kehrsfläche Fahrbahn	4.700	370.000
Gehweg	4.700	320.000
Entwässerung	1.300 m lfd.	1000.000
Belauchtung	1.500 m lfd.	230.000
		<u>3.790.000</u>

90 % der des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sollen durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.