

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.

Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet liegt im Standortbereich Hofstede/Riemke und ist ca. 300 bis 400 m vom geplanten Stadtbahnhaltepunkt in der Herner Straße entfernt. Das Plangebiet ist in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche dargestellt.

Baugebiete

Mischgebiet

Die an der Vierhausstraße vorhandene Bebauung wird als Mischgebiet ausgewiesen. Maßgebend ist hierfür einmal die Immissionsbelastung durch die in der Nähe gelegene Autobahn A 430 und die nahegelegenen Gewerbebetriebe südlich und nördlich der Vierhausstraße. Es soll eine geschlossene Bebauung in diesem Bereich festgesetzt werden, damit die bei einer Neubebauung notwendigen Aufenthaltsräume auf der von der A 430 abgewandten Seite im Schallschatten liegen können. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Wohngebiet

Die übrige Baufläche soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche sollen Altenwohnungen errichtet werden. Um die Wohnbebauung vor Immissionen der A 430 zu schützen, soll zur A 430 ein ausreichend hoher Wall und eine Wand errichtet werden. Der Lärmschutzwall soll mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine bessere Eingliederung des Walles in die vorhandene städtebauliche Situation zu ermöglichen. Gegenüber der Firma Reich ist durch Eintragung einer Baulast auf dem Wohnbaugrundstück die Errichtung einer Schallschutzwand gesichert worden. Durch die Schallschutzmaßnahmen ist sichergestellt, daß die heutige zulässige und ausgeübte Nutzung der Firma Reich durch den benachbarten Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Die gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes ist bereits durch die vorhandene Be-

bauung an der Vierhausstraße, die zu einem sehr großen Teil zu Wohnzwecken genutzt wird, sehr stark eingeschränkt, so daß an eine vorgesehene Erweiterung des Betriebes hohe Anforderungen in bezug auf die Umweltverträglichkeit zu stellen sind, insbesondere, da die vorhandene Bebauung an der Vierhausstraße ohne besondere Schutzzone an den Betrieb grenzt. Diese Anforderungen sind zu stellen, obwohl die vorhandene Bebauung von der Vierhausstraße, trotz ihres hohen Wohnanteils, als MI-Gebiet eingeordnet wird. Zur neuen Wohnbebauung hingegen müssen Schallschutzvorkehrungen durch den Grundeigentümer errichtet werden. Auf die Ausweisung der Wohnbebauung, die der Errichtung von Altenwohnungen dienen soll, kann nicht verzichtet werden. Die Wohnbebauung gehört zum Siedlungsschwerpunkt Hofstede-Riemke. Die Bebauung des Siedlungsschwerpunktes ist als nahezu abgeschlossen anzusehen, wobei eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe häufig auftritt.

Größere zusammenhängende Freiflächen oder Brachflächen, die eine ungestörte Wohnnutzung ermöglichen, sind nicht vorhanden. Innerhalb des Stadtteiles besteht jedoch ein erheblicher Fehlbedarf an altengerechten Wohnungen. Zur Deckung dieses Bedarfes soll das ausgewiesene Wohngebiet beitragen. Dieses Gebiet liegt in geringer Entfernung zu der Bus- und Straßenbahnhaltestelle an der Herner Straße/Vierhausstraße und in fußläufiger Entfernung zum geplanten Stadtbahnhaltepunkt in der Herner Straße. Die Deckung des täglichen Bedarfes ist ebenfalls durch die Geschäfte an der Herner Straße möglich. Zur Naherholung steht der Grünzug Nord zur Verfügung. Diesen Standortvorteilen stehen Standortnachteile gegenüber. Die Standortnachteile - Nähe zur A 430 und zum Industriebetrieb Reich - können aber durch besondere Schutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bei der Abwägung sind die Belange der Firma Reich auf eine ungestörte Betriebsführung und Erweiterungsmöglichkeit in Beziehung zu den Belangen der "älteren Generation" auf Schaffung einer altengerechten Wohnung mit günstigen Standortbedingungen im angestammten Stadtviertel, zu setzen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß den Bedürfnissen der älteren Menschen entsprochen werden soll, ein besser geeigneter Standort (trotz der bekannten Nachteile) nicht im Siedlungsschwerpunkt vorhanden ist und die o.g. Nachteile durch besondere Schutzmaßnahmen wesentlich abgeschwächt werden können und der Gewerbebetrieb auch ohne die Ausweisung des Wohngebietes aufgrund der vorhandenen Bausubstanz an der Vierhausstraße in seiner Nutzung eingeschränkt ist.

Der Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen als Wohngebiet wird der Vorrang eingeräumt und erscheint als sinnvollste Gebietsnutzung.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen Begrenzung des Plangebietes soll eine öffentliche Fußwegeverbindung verlaufen. Diese Fußwegeverbindung ist Bestandteil des Grünzuges Nord, der sich in Ost-West-Richtung über das gesamte nördliche Stadtgebiet erstreckt. Diese Fußwegeverbindung ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden und soll entsprechend den fertiggestellten Abschnitten des Grünzuges Nord angelegt werden.

Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

Kosten und Maßnahmen der Planverwirklichung

Die Kosten der Planverwirklichung für die Gemeinde sind überschläglich mit ca. 25.000,— DM ermittelt worden.

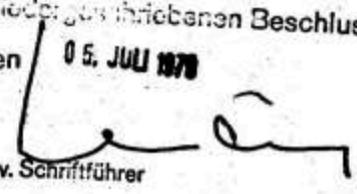
Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen, etwa bodenordnende oder Maßnahmen der Enteignung erforderlich sein. Notfalls sollte der Bebauungsplan hierfür jedoch die Grundlage für Maßnahmen der Enteignung bilden.

Herr Buderus hat gemäß § 23 GO nach Anzeige des Ausschließungsgrundes bei der Beratung und Beschlußfassung nicht mitgewirkt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 05. JULI 1970


Stellv. Schriftführer