

## **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 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 533 - Alte Bahnhofstraße/Hauptstraße -  
Teil II - für ein Gebiet südlich der Hasselbrinkstraße,  
nördlich der Unterstraße, westlich der Hauptstraße und  
östlich der Ovelackerstraße

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs-  
und Flächennutzungsplanung
  - 1.1 Landesplanung
  - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
  - 1.3 Stadtentwicklungsplanung
    - 1.3.1 Bestandsdarstellung
    - 1.3.2 Zielplanung
  - 1.4 Flächennutzungsplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Ursprüngliche Planung und gegenwärtige Nutzung
4. Bebauungsplanverfahren
5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Lage  
des Plangebietes
6. Planinhalt
  - 6.1 Baugebiete
  - 6.2 Öffentliche Einrichtungen und Grünflächen
  - 6.3 Baudenkmäler und erhaltenswerte Bausubstanz
7. Erschließung
8. Passive Schallschutzmaßnahmen
9. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung
12. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79 stellt Bochum als Oberzentrum bzw. Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 innerhalb des Verdichtungsgebietes "Ballungskern" dar. Nach diesem Plan liegt Bochum mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat in seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Gemäß Landesentwicklungsplan I/II sind auf der Grundlage des § 24 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm Wohnsiedlungsbereiche sowie Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in Gebietsentwicklungsplänen und darauf aufbauenden Flächenwidmungen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung abzugrenzen.

Mit der Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von Gewerbe- und Wohnbebauung durch städtebauliche Sanierung und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlebezirk, jetzt Kommunalverband Ruhr, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes

Nr. 533 II im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 EW/ha im Durchschnitt), einem Bereich, in dem nach Bedarf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen werden können. Bei Wohnsiedlungsbereichen, die durch das Schnellbahnsystem erschlossen werden, ist die Entwicklung auf die Sicherung und Stabilisierung des Bestandes auszurichten.

### 1.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept (Bochum-Planung), das die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet aufzeigt. Als wichtige Aspekte sind dabei die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen 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.

#### 1.3.1 Bestandsdarstellung

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Stadtteiles Langendreer im nordöstlichen Teilbereich zwischen der Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Dortmund-Ebf. und dem Ortsteilzentrum Langendreer Dorf, mit den für die Versorgung der Bevölkerung vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen.

Am 01.01.81 lebten im Plangebiet 450 Einwohner, d. s. ca. 2 % aller Einwohner, die im Siedlungsschwerpunkt Langendreer zur gleichen Zeit wohnten. Der Altersaufbau im Plangebiet entspricht etwa dem im Siedlungsschwerpunkt, lediglich der Anteil der Einwohner über 60 Jahre liegt geringfügig höher als der für den Siedlungsschwerpunkt und für die Gesamtstadt, wogegen der Anteil der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen bis 16 Jahre 5 % unter dem Wert für die Gesamtstadt liegt.

Zum Teil korrespondieren die Gebäudestrukturdaten mit diesen einwohnerbezogenen Daten. Das Bebauungsplangebiet umfaßte am 01.01.81 40 Wohngebäude mit 209 Wohnungen, deren Wohnfläche im Durchschnitt 60 qm betrug. Dieser Wohnflächenwert ist nahezu identisch mit dem Durchschnittswert für den Siedlungsschwerpunkt und für die Gesamtstadt. Vom Gebäudealter her sind schwerpunktmäßig 3 Bauphasen unterscheidbar; vor 1900, 1919 bis 1948 und 1949 bis 1957. Innerhalb dieser Zeiträume wurden 88,5 % aller Gebäude im Planbereich errichtet, wobei die Anteile der Altersstufen vor 1900 (Altbaubestand) und 1949 bis 1957 (Wiederaufbau) mit 37,3 bzw. 34,0 % aller Wohnungen etwa gleich stark vertreten sind. Demgegenüber ist die Neubautätigkeit ab etwa 1958 mit 6,7 % relativ gering. Der z. T. hohe Anteil des Altbaubestandes im Vergleich zum Siedlungsschwerpunkt wird überwiegend von Einwohnern über 60 Jahre und von Ausländern bewohnt.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt das ehemalige Bauernhaus Hauptstraße 168, das einzige in Langendreer erhaltene Fachwerkgebäude mit Wohn- und Wirtschaftsteil. Vergleichbare Hofanlagen finden sich im Bochumer Osten nur noch in der Kreyenfeldstraße (Werne) und in

Havkenscheid. Bei allen übrigen Fachwerkgebäuden, auch bei den weniger älteren in Langendreer, handelt es sich ausschließlich um überwiegend zu Wohnzwecken errichtete Gebäude (Kötterhäuser).

Das Hauptgebäude wird heute als Wohnung genutzt, die Deele steht leer, während die Nebengebäude, die baugeschichtlich weniger interessant sind, als Auto-reparaturwerkstatt genutzt werden.

Aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung, u. a. auch wegen der speziellen Nutzungsteilung, sollte dieses Gebäude erhalten und weiter genutzt werden.

Die derzeitige Bebauung innerhalb des Planbereiches, die im wesentlichen Blockrandbebauung darstellt, entspricht aufgrund größerer Freiflächen nicht ihrer besonderen Lagegunst in bezug auf Verkehrsanschluß und fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums. Eine stärkere Bebauung entspräche stadtentwicklungsplanerischen Zielen nach Konzentrationsgesichtspunkten in bezug auf vorhandene, gewachsene sowie auszubauende Zentren und geplante Schnellbahnlinien. Infrastruktureinrichtungen der vorschulischen und schulischen Versorgung sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Die Spielplatzversorgung beim Typ B mit 350 m Radius und Bedeutung für die Wohnfunktion ist noch unzureichend.

### 1.3.2 Zielplanung

Der Bebauungsplan Nr. 533 II liegt im Siedlungsschwerpunkt Bochum-Langendreer, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der Stufe C in unmittelbarer Zuordnung zum Versorgungszentrum Langendreer-Dorf

und zum S-Bahn-Haltepunkt Langendreer (200 bis 450 m Entfernung) der Strecken Bochum-Hbf./Dortmund-Hbf. und Recklinghausen / Herne / Witten (Lage im 1.000 m S-Bahn-Haltepunkt-Einzugsbereich). Damit sind besonders günstige Voraussetzungen zur Ansiedlung zusätzlicher Bevölkerung und zur Auslastung der Kapazität der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und des Schnellbahnnetzes im Raum Bochum-Ost gegeben.

Nach der Bevölkerungszielprognose wird die Einwohnerzahl von ca. 22.000 Ende 1979 auf ca. 23.100 im Jahre 1995 im Siedlungsschwerpunkt leicht ansteigen, während sie im Zuordnungsbereich von ca. 10.370 auf ca. 8.600 zurückgehen wird. Der Zuwachs im Siedlungsschwerpunkt bis zum Jahr 1995 setzt u. a. die Bebauung des Planbereiches Nr. 533 II mit etwa 180 Wohnungen voraus, so daß die Einwohnerzahl von 430 (am 01.01.81) auf 702 (1995) ansteigen kann. Die Dichte des Plangebietes wird somit von ca. 100 E/ha auf ca. 160 E/ha ansteigen. Eine Bebauung trägt darüber hinaus zur Deckung der aus der Wohnungsmarktanalyse Bochum (GEWOS Hamburg, 1975) bis 1985 sich ergebenden Wohnungsbedarfs von jährlich ca. 100 Wohnungen im Wohnungsmarktbezirk Langendreer-Südost bei. Von der insgesamt auf den Siedlungsschwerpunkt Langendreer gerichteten Wohnungsnachfrage entfällt ein Anteil von 90 % auf gewünschte Mietwohnungen. Der Eigentumsanteil (Eigentumswohnungen und Eigenheime) beträgt hingegen, in Abweichung zu anderen Siedlungsschwerpunkten, vor allem im Bochumer Süden, nur 10 %. Für eine Bebauung des Planbereiches überwiegend mit Wohnungen sprechen auch der gute Wohnwert <sup>1)</sup> und die hohe Wohnstandortgunst <sup>2)</sup>.

1) "Wohnwert in den stat. Vierteln", Amt für Statistik und Stadtforschung. Abt. Stadtforschung, Stadt Bochum, Heft 20, 1978

2) Wohnstandortgunst, Sonderauswertung der Untersuchung zu 1) durch das Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Bochum 1978

#### 1.4 Flächennutzungsplanung

Die derzeitige Flächennutzung des ca. 5,2 ha großen Plangebietes ist gekennzeichnet durch folgende Nutzungsaufteilung (inkl. südwestl. und südöstl. Eckbereiche Unterstraße/Ovelackerstraße und Unterstraße/Hauptstraße von ca. 0,9 ha):

Aufteilung der Flächennutzung im erweiterten Plangebiet	Plangebiet in v. H.	Siedl.-SP in v. H. (als Vergleichsdaten)	Funktionsbereich in v. H.
1,6 ha Wohnbaufläche	30,7	40,3	34,1
1,2 ha Mischbaufläche	23,0	5,6	2,9
0,5 ha Gemeinbedarfsfläche	9,6	9,3	6,9
0,2 ha Grün- und Freifläche	3,8	19,2	13,0
1,7 ha Garten- und Ackerland	32,6	18,8	26,9
- ha sonstige Nutzungen	-	6,8	16,2
<hr/>			
5,2 ha insgesamt *****			

Ein wichtiges Kriterium für die Förderung des Siedlungsschwerpunktes Langendreeer ist die Nutzung möglicher Entwicklungschancen durch Ansiedlung zusätzlicher Einwohner u. a. zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und besseren Auslastung der vorhandenen und auszubauenden Infrastruktur.

Im Sinne dieser Zielsetzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Bebauungsplanbereich im westlichen und mittleren Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen und südöstlichen Teil

des Plangebietes entlang der Hauptstraße und der Einmündung der Unterstraße in die Hauptstraße sieht der Plan Mischbaufläche vor.

2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Im Jahre 1978 hat der Rat der Stadt Bochum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 533 beschlossen. Im Juni desselben Jahres ist eine Bürgerversammlung durchgeführt worden, in der verschiedene Planungsvarianten aufgezeigt worden sind.

Der hier zur behandelnde Teilbereich (Teil II) soll im wesentlichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von ca. 180 neuen Wohnungseinheiten.

3. Ursprüngliche Planung und gegenwärtige Nutzung

Ein Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 167, rechtskräftig seit dem 05.06.66, abgedeckt. Dieser weist im wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf aus, die planungsrechtlich die Errichtung einer Realschule ermöglichen sollte, um einen entsprechenden Bedarf für die Ortsteile Langendreer und Werne befriedigen zu können.

Aufgrund der schulpolitischen Entwicklung hat sich dieser vorgesehene Standort jedoch als ungünstig erwiesen. In einer weiteren Ausbaustufe soll die benötigte Realschule im Schulzentrum Langendreer errichtet werden.

Eine anderweitige Nutzung der zur Zeit überwiegend brach liegenden Flächen ist nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 533 - Teil II - wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, diesen Mangel zu beheben.

### Bebauungsplanverfahren

Der Beschluß des Rates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Alte Bahnhofstraße/Hauptstraße ist im Jahre 1978 gefaßt worden, eine Bürgeranhörung hat im Sommer 1978 stattgefunden.

Im April 1982 ist für den hier behandelten Teilbereich der Aufstellungsbeschluß erneuert und geändert worden. Anschließend lag der Entwurf öffentlich aus.

Grundsätzliche Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Aufgrund einer Anregung der Bundespost ist der Entwurf nördlich des für ein Postgebäude vorgesehenen Grundstückes geändert und die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung bis an die Grundstücksgrenze herangeführt worden, so daß gleichzeitig eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge geschaffen werden konnte.

In einem Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG ist der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgenommen worden, denen die beteiligten Grundstückseigentümer zugestimmt haben:

- Der ursprünglich vorgesehene Fußweg zwischen den Häusern Hauptstraße 174 und 178 ist ersatzlos gestrichen worden. Ein Leitungsrecht sichert weiterhin den vorhandenen Kanal planungsrechtlich ab.
- Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des südlich der Grünfläche gelegenen Allgemeinen Wohngebietes wurde nach Nordwesten verschoben und eine Staffelung der Geschößzahlen von drei und zwei Geschossen vorgenommen, um den Abstand zum eingeschossigen Wohnhaus Hauptstraße 176 zu vergrößern.

- Im Bereich der Häuser Hauptstraße 172 - 176 ist das Mischgebiet, ursprünglich Allgemeines Wohngebiet, zur Abrundung um ca. 10 m Tiefe vergrößert und sind Baugrenzen zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Häuser aufgenommen bzw. geändert worden.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil eines Bebauungsplanes, der im Norden bis zum Bonackerweg reicht, im Süden die Alte Bahnhofstraße einbezieht.

Eine Aufteilung des Gesamtbereiches ist vorgenommen worden, da das Bebauungsplanverfahren in dem mittleren Teil losgelöst von den verschiedenartigen Problemen, die den nördlichen und südlichen Teil betreffen und die nicht kurzfristig zu lösen sein werden (z. B. verkehrliche Anbindung des Container Bahnhofes), in kurzer Zeit durchgeführt werden kann und somit Wohnungsbau ermöglicht wird.

Das Plangebiet des mittleren Teilbereiches wird begrenzt im Süden von der Unterstraße, die eine gute Verbindung zur Innenstadt darstellt, im Norden von der Hasselbrinkstraße; es liegt westlich der Hauptstraße und östlich der Ovelackerstraße.

Im Süden sind die Grundstücke mit den Gebäuden Hauptstraße 178 - 182, Interstraße 2 - 10, 20 - 24 und Ovelackerstraße 12 - 14 aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden, da kein Planerfordernis gegeben ist.

Das Plangebiet kann dem direkten Einzugsbereich des Zentrums von Bochum-Langendreer zugeordnet werden. Der Bahnhof Langendreer ist ca. 500 m entfernt.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan Nr. 533 - Teil II - bewegt sich innerhalb der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und konkretisiert diese in dem erforderlichen Maße.

Die Blockrandbebauung entlang der Ovelackerstraße, Hasselbrinkstraße und Hauptstraße wird planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandenen Nebengebäude bleiben dabei weitgehend unberücksichtigt, genießen jedoch Bestandsschutz.

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan wird entlang der Hauptstraße Mischgebiet festgesetzt. Nach Westen schließt sich Allgemeines Wohngebiet an.

Eine Teilfläche an der Unterstraße, auf der sich heute ein Kinderspielplatz befindet, ist ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Die maximal zulässige Geschosshöhe wird auf 3, zum Teil 4 Geschosse beschränkt.

Die geplante Bebauung wird sich so weitgehend der vorhandenen anpassen.

## 6.2 Öffentliche Einrichtungen und Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes, an der Unterstraße, befindet sich ein Gebäude der Ev. Kirchengemeinde Langendreer.

Östlich daran angrenzend beabsichtigt die Deutsche Bundespost ein neues Postamt zu errichten.

Aufgrund der zentralen Lage dieses Standortes erscheint das im Mischgebiet liegende Grundstück bestens für diesen Zweck geeignet.

Einem Neubau kommt dabei größere Bedeutung zu, da das Nachbargebäude Unterstraße 12 ein Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz darstellt. Ein neues Gebäude sollte sich folglich dem Bestehen in seiner äußeren Gestaltung anpassen.

Der zur Zeit an der Unterstraße befindliche Kinderspielplatz wird in das Zentrum des Plangebietes verlegt und kommt somit der vorhandenen und neuen Bebauung zugute.

Erhaltenswerter Baumbestand wird durch die Festsetzung einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen gesichert.

### 6.3 Baudenkmäler und erhaltenswerte Bausubstanz

Das Hauptgebäude des ehemaligen Bauernhofes Oberhoff wird erhalten, da es als Baudenkmal eingestuft ist. Die künftige Nutzung ist noch nicht geklärt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist jedoch zu berücksichtigen, daß die endgültige Nutzung den Bestand und den Denkmalwert des Gebäudes nicht gefährdet.

Wie bereits erwähnt, befindet sich in dem Bebauungsplangebiet ein weiteres Baudenkmal: das Fachwerkhaus Unterstraße 12. Es stellt eines der ältesten Gebäude in Langendreer dar, erfüllt somit eine wichtige historische Funktion.

Außer diesen beiden Baudenkmalern nach § 2 Denkmalschutzgesetz sind folgende Objekte als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft: Ovelackerstraße 16, 16 a, 16 b, 16 c, 28, 30, 32, 34, 36, Hasselbrinkstraße 36, 38, Hauptstraße 156, 160, 162.

### 7. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße 235 (Hauptstraße) und die übrigen, das Plangebiet umgebenden Straßen, gut erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt hauptsächlich über die auszubauende Stichstraße an der Ovelackerstraße, an die eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße angeknüpft wird, die im Norden auf die Hasselbrinkstraße stößt. Die gesamte Verkehrsfläche soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Fußläufige Verbindungen sind weiterhin von der Unterstraße, der Ovelackerstraße und der Hauptstraße in das Baugebiet hinein geplant.

Der ruhende Verkehr wird zum Teil in 'Tiefgaragen und auf oberirdisch angelegten Stellplatzanlagen untergebracht werden, so daß die Hauptverkehrsstraßen weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden können.

Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet. Der S-Bahnhof Bochum-Langendreer liegt in ca. 500 m Entfernung.

#### 8. Passive Schallschutzmaßnahmen

Eine meßtechnische Untersuchung der Geräuchimmissionen, weitgehend verursacht durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf der Hasselbrinkstraße, hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Belastungen für die Neubebauung im Bereich der Hasselbrinkstraße über den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Werten liegen.

Aufgrund dieser Tatsache werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen: Für die im Text näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeseiten werden schallschutzdämmende Fenster einer bestimmten Güteklasse vorgeschrieben. Die Einhaltung der Werte wäre bei einer geschlossenen Bebauung an der Südseite der Gebäude zwar besser zu garantieren, hierdurch würde

Jedoch die gewünschte Durchlässigkeit und fußläufige Verbindungachse zwischen Bahnhof Langendreer und Alte Bahnhofstraße erheblich beeinträchtigt, ebenso die Durchlüftung des Plangebietes.

9. Hinweise

Ein Nachweis über die ordnungsgemäße Unterbringungsmöglichkeit für Boden- und Bauschutt kann im Bebauungsplangebiet nicht erfolgen.

Die Stadt Bochum wird in Kürze eine Deponie im Bereich Tippelsberg einrichten, auf der Boden- und Bauschutt auch aus diesem Plangebiet untergebracht werden kann.

Ein Hinweis, der evtl. erforderliche Bergschadensicherungsmaßnahmen betrifft, wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Beginn von Einzelplanungen ist mit den zuständigen Bergwerkseigentümern

VEBA AG, Busfortshof 18, 4390 Gladbeck,  
Kali und Salz AG, Verwaltungsstelle Zeche Mansfeld, Postfach 12 60, 3160 Lehrthe,

bezüglich evtl. notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen Verbindung aufzunehmen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2,30 ha
Mischgebiet	1,38 ha
Verkehrsflächen	0,29 ha
Grünfläche	0,21 ha
Gesamt	<u>4,18 ha</u> *****

11. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Kosten des Bebauungsplanes sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 820.000,-- DM
für öffentliche Grünflächen	ca. 90.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 910.000,-- DM
	=====

Die Kosten sollen zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Folgende Maßnahmen zur Planverwirklichung sind erforderlich:

Der Kfz-Betrieb, der gegenwärtig die Nebengebäude des ehemaligen Bauernhofes Overhoff nutzt sowie der auf gleichem Gelände ansässige Schrotthändler sind in ein geeignetes Baugebiet zu verlagern.

Beide Betriebe befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet bzw. der öffentlichen Grünfläche, sind dort nicht zulässig und widersprechen der künftigen Nutzung der Flächen.

Kosten entstehen der Stadt Bochum nicht, sie ist Eigentümerin der Flächen. Die Pachtverträge, soweit vorhanden, sind kurzfristig kündbar.

Den betroffenen Betriebsinhabern soll im Rahmen der Möglichkeiten bei der Beschaffung von Ersatzobjekten oder -grundstücken geholfen werden.

12. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 533 II hebt alle in diesem Gebiet geltenden bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften auf, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 467 - für ein Gebiet zwischen Hasselbrinkstraße, Hauptstraße und Ovelackerstraße -.