

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. 529 N - Stemmannsfeld - für ein Gebiet südlich der Heinrich-König-Straße, von der Straße Stemmannsfeld bis Heinrich-König-Straße 45 und östlich der Straße Stemmannsfeld

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Vorbemerkung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 3.3 Bestandsderstellung
 - 3.4 Zielplanung
 - 3.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5. Historie und Planverfahren
6. Chronologischer Überblick Bauungsplanverfahren, Baugenehmigungen, Verwaltungsgerichts- und Oberverwaltungsgerichtsstreitachen
7. Planinhalt
 - 7.1 Baugebiete
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Wohnfolgeeinrichtungen
 - 7.4 Grünflächen und Naherholung
8. Erschließung
 - 8.1 Straßen-Wohnwege
 - 8.2 Entwässerung
9. Grundsätze für die Sozialplanung
10. Flächenbilanz
11. Kosten
12. Zusammenfassung

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfaßt überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es schließt im Westen vollständig an bebaute Grundstücke der Siedlung Stemmannsfeld an und wird im Norden durch die Heinrich-König-Straße begrenzt. Im Osten und im Süden umschließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 389 - Verbandsgrünfläche "Weitmarer Holz" den Bebauungsplan Stemmannsfeld.

Südlich der vorhandenen Bebauung der VdK-Siedlung greift er in den o. g. Bebauungsplan "Weitmarer Holz" ein, um ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum zu sichern.

2. Vorbemerkung

Unabhängig von den erteilten Genehmigungen und Verträgen ist zunächst nur unter den in § 1 BBauG genannten Gesichtspunkten die Auswahl des auszulegenden Planentwurfes erfolgt. Hierbei wurde davon ausgegangen, daß die grundsätzlichen Standpunkte der Bürger zur Planung sich gegenüber der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht wesentlich verändert haben.

Bei der Entwicklung des Ortsteiles Weitmar-Mark sind bereits in den Jahren um 1960 Vorstellungen über die Verteilung von Bauland und "Nichtbauland" entwickelt worden. Diese kommen z. B. zum Ausdruck in dem Durchführungsplan Nr. 84, dem Flächennutzungsplan 1972 und insbesondere dem Bebauungsplan Weitmarer Holz, der auch das Karl-Friedrich-Tal erfaßt. Dieser Bebauungsplan sichert das Karl-Friedrich-Tal und eine Ergänzung des Tales aus Richtung Roomersheide/Karl-Friedrich-Straße planungsrechtlich ab. Die sich am Landschaftsbild und der Topographie ausgerichtete Zuordnung von Bau- und Nichtbauflächen hat im Prinzip heute noch Gültigkeit.

Das Plateau südlich der heutigen Heinrich-König-Straße ist weiterhin den Bauflächen zugeordnet. Ein Teil dieser Bebauungsabsicht ist seit Jahren realisiert. Es handelt sich hierbei u. a. um die VdK-Siedlung, die diesem Grundkonzept entspricht, wobei zwei Stichstraßen zwischen den Häusern Stemmannsfeld 13 a und 25 bzw. Stemmannsfeld 53 bzw. 63 zur weiteren Erschließung des Geländes vorgesehen waren. Die Lage der Erschließungsstraßen und der Gebäude läßt erkennen, daß eine weitere Bebauung des Stemmannsfeld und zwar mit Anschluß an die vorhandene VdK-Siedlung beabsichtigt war.

Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich weder um Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen noch um Flächen, die zum regionalen bzw. städtischen Grünflächensystem gehören. Sie sind jedoch noch heute Überwiegend dem Außenbereich (§ 35 BBauG) zuzuordnen. Für die derzeitigen Bewohner der Straßen Stemmannsfeld/Roomersheide/Heinrich-König-Straße schließt somit die Siedlung an bisher unbebaute Freiflächen an. Ihre Wohnsituation wird sich bei einer Bebauung des Geländes somit negativ verändern. Besonderes Gewicht erhält die Veränderung dadurch, daß in der VdK-Siedlung zum Teil schwerkriegsbeschädigte Personen wohnen.

Von Eingriffen bzw. Veränderungen der heutigen Situation werden ältere Menschen und Behinderte besonders betroffen. Die Belange dieses Personenkreises sind planungsrechtlich besonders bedeutsam und in die Abwägung einzubeziehen. Insbesondere ist hierbei die Wohnsituation der VdK-Siedler und das Wohnumfeld zu berücksichtigen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

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 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-, Hellweg- und Ruhrzone.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet (§ 21 Abs. 2 LEProG) gegeben, d. h. es ist u. a. eine Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben (§§ 6 und 24 Abs. 1 LEProG).

3.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

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 in seiner Fortschreibung am 18.12.75 beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte künftiger Entwicklungen sein sollen. Es handelt sich hierbei um das Grundkonzept der Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Grundlage des Planungszieles der Bebauung des Stemmannsfeldes ist die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Nach der Bevölkerungszielprognose der Stadt Bochum ist für 1985 eine Bevölkerungszahl von 420.830 zu erwarten, für die ausreichende Wohnbauflächen bereitzuhalten sind. Die Verteilung der Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes hat sich an dem räumlichen Ordnungskonzept zu orientieren. So ist für den gesamten Funktionsbereich Weitmar-Mark, wie auch für die Gesamtstadt, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, aufgrund steigenden Wohnflächenanspruchs mit einem weiteren Zuwachs an Wohnfläche zu rechnen.

Bei der gesamtstädtisch rückläufigen Bevölkerungsentwicklung kann als Strategie einer aktiven Gegensteuerung auf die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen bzw. attraktiven Wohnraumes nicht verzichtet werden. Die Forderung des Ausbaues der Siedlungsschwerpunkte entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen (§§ 21 und 24 Landesentwicklungsprogramm). Im Hinblick auf die unmittelbare Zuordnung zum Zentrum des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark und die wünschenswerte Stärkung vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen soll die bisher im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche beibehalten werden. Es besteht daher ein öffentliches Interesse an Maßnahmen, die geeignet sind, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken.

3.3 Bestandsdarstellung ^{1*}

Das Bebauungsplangebiet liegt besonders günstig zum Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzbereich (TGEP Entwurf November 1981) Weitmarer Holz und zur zentrumsnahen Bebauung des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mitte, in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m) zum Zentrum.

Am 01.01.81 lebten im Plangebiet (siehe Anmerkung 1) 200 Einwohner. Das sind ca. 1 % aller Einwohner im Zuordnungsbereich bzw. 0,5 % aller Einwohner im Funktionsbereich Weitmar-Mark. Der Altersaufbau im o. a. Gebiet weicht tlw. von dem des Raumes Weitmar-Mark und der Gesamtstadt ab. So liegt der Anteil der Einwohner im schulpflichtigen Alter (6 bis 16 Jahre) um ca. 3 % höher als dies für Weitmar-Mark und die Stadt Bochum der Fall ist.

Der Ausländeranteil für das Plangebiet entsprach am 01.01.81 weitgehend dem des Raumes Weitmar-Mark, lag jedoch um fast 50 % niedriger als der vergleichbare Wert für das Stadtgebiet (3,5 % statt 6,1 %).

Auf die 200 Einwohner entfallen 82 gemeldete Pkw's, d. h. 1 Pkw für 2,43 Einwohner. Damit stehen den 200 Bewohnern relativ mehr Pkw zur Verfügung als den Bewohnern des Zuordnungsbereiches Weitmar-Mark (2,7) oder der Gesamtstadt (3,24).

- 1* Aus statistischen Gründen wurde für Vergleiche das Bebauungsplangebiet erweitert, um die
- vorhandene Bebauung auf der Südseite der Heinrich-König-Straße etwa ab Höhe der Einmündung der Bergwerkstraße bis Roomersheide, der Südostseite der Roomersheide bis zur Straße Stemmannsfeld und auf der Ostseite der Straße Stemmannsfeld.

In den 45 Wohngebäuden im erweiterten Bebauungsplanbereich (siehe Anmerkung 1) befanden sich am 01.01.81 82 Wohnungen (ca. 1 % der Wohnungen im Zuordnungsbereich Weitmar-Mark), die im Durchschnitt über 83 qm Wohnfläche je Wohnungseinheit verfügten. Für jeden Einwohner steht eine Wohnfläche von rd. 34 qm zur Verfügung; das ist mehr, als im Durchschnitt je Einwohner im Raum Weitmar-Mark (26,8 qm) bereitsteht.

Der Überwiegende Teil der Gebäude selbst wurde zu je 1/3 zwischen den Jahren 1901 bis 1918 und 1961 bis 1966 errichtet. Demgegenüber lag das Schwergewicht der Bautätigkeit im übrigen Raum Weitmar-Mark in den Jahren 1949 bis 1957 (über 42 %) sowie 1967 und später.

Nach einer Realnutzungserhebung ^{2*} wird das Gebiet Stemmannsfeld einschließlich der vorhandenen Bebauung einerseits zu 52 % von Grün-, Weide-, Wissen- und Ackerland land- und forstwirtschaftlich und andererseits zu 48 % durch lockere Wohnbebauung geprägt.

Die Bebauungsstruktur entspricht in etwa der des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark. Der hohe Freiflächenanteil ist aus der unmittelbaren Lage zwischen Bebauungsrand und Landschaftsraum zu erklären.

3.4 Zielplanung

Für die im Flächennutzungsplan enthaltenen freien Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 1995 zu 80 % mit einer Inanspruchnahme für Wohnbebauung ausgegangen. Die tatsächliche Bebauung dieser Flächen ist zur Erreichung der Bevölkerungszahl somit erforderlich. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und zur Weiterentwicklung der vorhandenen und ausbaufähigen Zentren ist besonders die Bebauung der Flächen in den Siedlungsschwerpunkten oder unmittelbar an sie grenzenden Flächen unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten vorrangige Aufgabe.

2* Luftbildinterpretation durch den Kommunalverband Ruhr aus dem Jahre 1976

Daher sind Bebauungspläne, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieser Flächen schaffen, besonders dringlich und geeignet, zur Erreichung der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen beizutragen. Dies ist vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen zur Eingrenzung dieses Rückganges um so bedeutender.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung) liegt das Plangebiet Stemmannsfeld im Zuordnungsbereich, unmittelbar am Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C), der die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen dieser Größenordnung zukünftig bereithalten muß. Um diese Einrichtungen auszulasten, sind entsprechende Bevölkerungszahlen in günstiger Entfernung diesen Einrichtungen zuzuordnen. Die Einwohnerzahl im Funktionsbereich Weitmar-Mark, die am 01.01.83 36.967 betrug, wird nach der Bevölkerungszielprognose aus dem Jahre 1983 bis 1985 auf 37.755 ansteigen. In der Bevölkerungszielprognose wurde der Planbereich, neben anderen im Raum Weitmar-Mark, mit einer Wohnungsreserve von ca. 150 Wohnungen berücksichtigt. Diese wie andere im Siedlungsschwerpunkt gelegene Wohnbauflächen sind und werden in Planverfahren einbezogen, damit die nach der Bevölkerungsprognose vorgesehene Zielzahl erreicht und das vorhandene und zu entwickelnde Versorgungszentrum sowie die Infrastruktureinrichtungen gestärkt bzw. ausgelastet werden.

Mit der beabsichtigten Bebauung Stemmannsfeld soll der teilweise unterbrochene Bebauungszusammenhang zwischen Zentrumsbereich und vorhandener Bebauung um die Straßen Roomersheide, Am Holtkamp, Am Weitkamp und Stemmannsfeld hergestellt und der Anteil der in günstiger fußläufiger Entfernung wohnender Bevölkerung erhöht werden.

Nach einer Untersuchung zur Wohnwert- und Standortgunst aus dem Jahre 1976 eignet sich der Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark, aufgrund der Nähe großer Freiflächen, vergleichsweise geringeren Immisionen als im übrigen Stadtgebiet und geringer gewerblicher Flächenanteile, besonders für den Wohnungsbau.

Diese Feststellung wird durch die Wohnungsmarktanalyse (1976 der (GEWOS) gestützt, die Weitmar-Mark als einen der bevorzugten Wohnstandorte ermittelte.

Um die o. a. Bevölkerungszielzahl im Jahre 1995 zu erreichen, müssen bis 1995 weitere Wohnungen im Siedlungsschwerpunkt und im Zuordnungsbereich Weitmar-Mark neu errichtet werden. Dieser Neubauteil soll überwiegend im Siedlungsschwerpunkt oder auf Flächen, die unmittelbar an ihn grenzen, untergebracht werden. Um den Wohnungsbedarf zu realisieren, wurden und werden u. a. Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan Stemmannsfeld, der mit den ca. 150 Wohnungen einen Teil der freien Wohnbauflächen im Funktionsbereich Weitmar-Mark enthält, ist für die Deckung der Wohnungsnachfrage in diesem Stadtteil von besonderer Bedeutung.

Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist für Bochum generell noch eine erhebliche Nachfrage nach Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren festzustellen gewesen, die nicht befriedigt werden konnte.

Von den noch bebaubaren Wohnbauflächen im Funktionsbereich Weitmar-Mark befinden sich 25 % in Baulücken und 75 % in Bebauungsplänen. Grundsätzlich strebt die Stadt eine stärkere Bebauung von Baulücken an. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Anzahl kann die Bebauung dieser Lücken nicht einmal theoretisch dazu beitragen, daß die Bevölkerungszielzahlen erreichbar sind. Darüber hinaus haben Untersuchungen an der Universität Dortmund gezeigt, daß nur etwa 30 % der vorhandenen Baulücken nicht nur in Bochum, sondern auch in vielen anderen Städten des Bundesgebietes tatsächlich bebaut werden, d. h. etwa nur ein Drittel der 25 % aller bebauten Baulücken. Hier könnte die Stadt mit dem Instrument des Baugebotes eingreifen, das allerdings an strenge Tatbestandsvoraussetzungen geknüpft ist und sich unter Umständen zu einem langwierigen Verfahren entwickeln kann. Aus diesem Grunde ist mit der Bebauung der Baulücken besonders in den Stadtteilen und außerhalb von Bebauungsplänen mengenmäßig kein ausreichendes Wohnraumangebot erreichbar. Daher müssen auch Bebauungspläne aufgestellt werden, in denen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Einer dieser wichtigen Bebauungspläne ist der für den Bereich Stemmannsfeld.

Aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung ist für das Gebiet Stemmannsfeld eine Bebauung aus folgenden Gründen zu befürworten:

- günstige Lage zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark,
- Stärkung dieses Zentrums,
- günstige Lage zu den vorhandenen Naherholungsgebieten,
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum an hierfür bevorzugten Standorten,
- die Belange der Anwohner können in ausreichendem Maße berücksichtigt werden,
- Es verbleiben genügend Freiflächen.

3.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 529 N - Stemmannsfeld - konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. In diesem ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Bei dieser Darstellung ist zu berücksichtigen, daß der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung aufzeigt und nicht parzellenscharf ist.

Im Flächennutzungsplan ist klargestellt, daß ein Anschluß des Grüngeländes an die Heinrich-König-Straße erfolgen soll. Dieser Anschluß und Einstieg in das Grüngelände ist im Bebauungsplan über die ausgewiesenen Grünflächen und die Erschließungsstraße "Otterkuhle" gegeben.

4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Stemmannsfeld soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufschließung des früher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Geländes bilden und die Grundlage für die Verwirklichung der Stadtentwicklungsplanung schaffen. Er soll die Neubebauung lenken und leiten, insbesondere den Übergang zur vorhandenen Bebauung regeln und die Anpassung in das Landschaftsbild gewährleisten; die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichern und die Rechtsgrundlage für den Ausbau dieser Flächen bilden.

Umfang und Maß der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung erscheinen somit zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bochumer Bevölkerung erforderlich, d. h. der Bebauungsplan soll die Errichtung von 1- bis 2-Familienhäusern und Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen sowie freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau, altengerechte Wohnungen) in einer guten Wohnlage zentrumsnah und in der Nachbarschaft von Grün- und Freiflächen ermöglichen.

Gleichzeitig kann hierdurch auch eine Eigentumsbildung für weite Teile der Bochumer Bevölkerung ermöglicht werden.

Ferner soll im Bebauungsplan durch die Grünverbindung Heinrich-König-Straße, Stemmannsfeld, Weitmarer Holz und insbesondere der Anschluß dieser Grünverbindung zur Heinrich-König-Straße geregelt werden.

Aufgrund des niedrigen Angebotes von Baugrundstücken und der starken Nachfrage, die auch durch Saulückenschließung nicht abgedeckt werden könnte, ist die Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen für Wohnbebauung erforderlich.

5. Historie und Planverfahren

Bereits die Baustufenpläne von 1955 und 1961 sowie der Durchführungplan Nr. 84 sahen eine Bebauung, allerdings in unterschiedlicher Größe und Ausnutzung, des Geländes Stemmannsfeld vor.

Die bestehende VdK-Siedlung ist nicht zuletzt selbst Ausdruck dieses Konzeptes.

Als weiteres Indiz für eine weitergehende Bebauung muß auch die Stichstraße nördlich der Häuser Nr. 55 bis 63 der Straße Stemmannsfeld gewertet werden.

Sie endet mit der vorhandenen Bebauung an einer Grundstücksgrenze ohne geordneten Abschluß. Dies läßt darauf schließen, daß eine Fortführung der Stichstraße bereits bei ihrer Herstellung vorgesehen war.

Der Flächennutzungsplan von 1972 wies das Gebiet ebenso wie der von 1980 überwiegend als Wohnbeuffläche aus.

Vor der Einleitung des ersten Bebauungsplanverfahrens ist die vorgezogene Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG (Bundesbaugesetz) im März 1978 mit einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Wesentliche Forderungen der Bürger waren:

- keine Bebauung sondern Grünfläche,
- aufgelockerte Bebauung mit Spielplätzen und Grünflächen,
- Die Erschließung solle nicht über die vorhandene Straße Stemmannsfeld erfolgen, sondern direkt von der Heinrich-König-Straße aus.

Das vollständige Planverfahren ist in den Jahren 1978 bis 1981 durchgeführt worden. Der Bebauungsplan ist jedoch am 16.07.82 durch das OVG Münster für nichtig erklärt worden.

Den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Münster zum Bebauungsplan Nr. 529 - Stemmannsfeld - ist festzustellen, daß es eine Planung und Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 529 N - Stemmannsfeld - nicht verbietet. Es stellt hinsichtlich der VdK-Siedler fest, daß u. a. diese bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 529 - Stemmannsfeld - durch die Stadt Bochum als planungsrechtlich bedeutsam erkannt und in die Abwägung einbezogen werden müssen. Ob dies in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 529 - Stemmannsfeld - in ausreichender Weise geschehen ist oder nicht, blieb letztlich offen, da der Bebauungsplan Nr. 529 - Stemmannsfeld - aufgrund eines schwerwiegenden Mangels im Verfahren ungültig war.

Das Gericht stellte hierzu fest: "Er (der Bebauungsplan Nr. 529) leidet an einem auch im Hinblick auf § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW erheblichen, schwerwiegenden Mangel im Verfahren, weil ein gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1, § 23 Abs. 2 GO NW i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975, S. 91) bzw. gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1, § 23 Abs. 2 Nr. 2 GO NW in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung (und anderer Vorschriften) vom 27. Juni 1978 (GV NW S. 268) von der Mitwirkung ausgeschlossenes Ratsmitglied (und anderer Vorschriften) vom 27. Juni 1978 (GV NW S. 268) von der Mitwirkung ausgeschlossenes Ratsmitglied an den Beratungen und Beschlußfassungen des

Rates im Planverfahren teilgenommen hat und dieser Mangel weder durch die Wiederholung der Beschlüsse vom 18. Dezember 1980 (Entscheidung über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß) noch infolge des mit den Bekanntmachungen der Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors jeweils verbundenen Hinweises auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW unbeachtlich geworden ist."

Diese zitierte Stelle des Urteiles war auch Gegenstand der ausführlichen mündlichen Verhandlung und daher der Verwaltung auch ohne schriftliche Begründung bekannt und ist von ihr in den parlamentarischen Gremien auch so vertreten worden. Die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens war daher auch ohne Vorliegen einer schriftlichen Begründung durchaus möglich.

Ein weiteres Urteil bezog sich auf ein Einzelbauvorhaben.

Das OVG Münster hat in einem Beschluß vom Dezember 1982 einen nachbarrechtlichen Abwehranspruch in Bezug auf das Haus Stemmannsfeld Nr. 25 und den ehemals an der Planstraße B vorgesehenen Altenwohnungen anerkannt und festgestellt, daß das Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme vermissen läßt. Hierzu hat das Gericht u. a. folgendes festgestellt:

"Diesem Gebot dürfte die Verwirklichung des Vorhabens an dem vorgesehenen Standort in Anbetracht des Geländes, der Höhe und Länge des streitbefangenen Hauses sowie der Zahl und Anordnung seiner Balkone und Terrassen nicht entsprechen".

Das Bauvorhaben ist daraufhin an dieser Stelle aufgehoben worden.

Eine gleichlautende Beschwerde eines ca. 30 m entfernt wohnenden Eigentümers ist als unbegründet zurückgewiesen worden, da er nicht nachteilig durch die Planung betroffen sei. Hierzu stellte das Gericht u. a. fest: "Daß auf dem fraglichen Grundstück überhaupt ein Wohnhaus errichtet wird und infolgedessen Baulärm entsteht sowie auch später zusätzlicher Verkehr angezogen wird, ist hinzunehmen".

Im weiteren waren vor der Nichtigkeitsfeststellung des Bebauungsplanes Nr. 529 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen und eine Bauvoranfrage genehmigt und ein Umlegungsverfahren abgeschlossen worden.

Der Hauptausschuß hat am 08.09.82 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 529 N - Stemmannsfeld - in einer Dringlichkeitsentscheidung gefaßt. Der Rat hat diese Entscheidung am 30.09.82 genehmigt und dabei voreb folgendes festgestellt:

"Die Absicht, weitere Wohnbebauung im Bereich Stemmannsfeld zuzulassen, wird vom Rat der Stadt Bochum seit über einem Jahrzehnt verfolgt (siehe z. B. Flächennutzungsplan 1972).

Diese Absicht wurde somit schon zu einem Zeitpunkt bekundet, bevor eine Bebauung des Geländes durch die Heimat Stiepel erwogen wurde.

Der Rat ist sich bewußt, daß er eine weitere Bebauung des Stemmannsfeldes verhindern könnte. Er erachtet jedoch aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung des Geländes für zweckmäßig (siehe Begründung § 2 a Abs. 6 BBauG).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung des Geländes hält daher der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 529 N - Stemmannsfeld - für erforderlich."

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 22.09.82 bis 21.10.82 stattgefunden. Sie hat im wesentlichen zu folgenden Ergebnissen geführt:

Der Überwiegende Teil der Bedenken und Anregungen wendet sich grundsätzlich gegen eine Bebauung des Stemmannsfeldes und setzt sich für dessen Erhaltung als Grünfläche ein. Insbesondere weisen hier die Kriegsversehrten darauf hin, daß für sie die Erhaltung der Grünfläche von besonderer Bedeutung ist. Die Wohnbebauung wird teilweise unter Bezugnahme auf das Urteil des OVG Münster abgelehnt. Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestritten, da bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung keine Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete vorläge, ausreichende Wohnflächen in Bochum bereits zur Verfügung ständen bzw. durch Schließung von Baulücken zu erreichen wären. Auf jeden Fall sei eine Bebauung des Stemmannsfeldes zur Bedarfsdeckung nicht erforderlich. Im weiteren sei das Zentrum Weitmar-Mark bereits ausgelastet, so daß bei neuer Wohnbebauung eine Unterversorgung entstehen würde. Die Prognosen der Stadt Bochum hinsichtlich der Wohnbaukapazitäten würde mit falschen Zahlen operieren.

Einige Einwender wenden sich nicht grundsätzlich gegen diese Bebauung, halten die vorgesehene Bebauung auf jeden Fall für zu dicht und fordern eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungseinheiten auf max. 90 bis 100 bzw. eine Reduzierung der Geschosßflächenzahl auf 0,5 und eine Auflockerung der Baugebiete durch mehr Grünflächen sowie eine max. Baukapazität von 10 WE/Jahr zuzulassen.

Im weiteren wird eine Erschließung für die am Wendehammer geplante Wohnbebauung über die Straße Stemmannsfeld abgelehnt, da aufgrund des Gefälles und des Straßenausbaues sowie des vorhandenen ruhenden Verkehrs die Aufnahmekapazität der Straße überschritten sei. Insbesondere seien durch parkende Fahrzeuge die Gehwege blockiert und somit für Rollstuhlfahrer oder Kinderwagen nicht befahrbar. Diese Situation könne auch nicht durch Anordnung von Parkverböten verbessert werden.

Weitere Bedenken wurden hinsichtlich der Erschließung des Gebietes über die Heinrich-König-Straße vorgetragen, da hierdurch in bezug auf die "kleine Heinrich-König-Straße" und durch die Nachbarschaft der Einmündung Otterkuhle und Roomersheide eine verkehrlich ungünstige Situation entstehen würde.

Bedenken wurden auch hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes vorgetragen, da es bereits heute in der Straße Stemmannsfeld und Heinrich-König-Straße/Karl-Friedrich-Tal zu Überlastungen der Kanalisation käme.

Als Alternative wird weiter angeregt, das Hannover-Gelände zu bebauen und das Gelände Stemmannsfeld ggfs. als Grünfläche aufzuforsten. Ferner wird angeregt, das Gelände Stemmannsfeld als Kleingartenanlage zu nutzen oder auch als Kottenlandschaft zu belassen.

Ein Teil der Einwender regt auch an, Altenwohnungen nicht im Stemmannsfeld sondern im Zentrum von Weitmar-Mark auf dem Schwimmbadgrundstück auszuweisen.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, daß bei der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBsuG auf der Bürgerversammlung sich fast alle Bürger gegen eine Bebauung des Stemmannsfeldes ausgesprochen haben und auch 550 Bürger in diesem Zusammenhang die Bürgerinitiative Stemmannsfeld unterstützten.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen und einer Empfehlung des Petitionsausschusses des Landtages Nordrhein-Westfalen sind nach der öffentlichen Auslegung, Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG zur Änderung des ausgetragten Planentwurfes durchgeführt worden. Die Änderung geht auch auf die Empfehlung des Petitionsausschusses des Landtages NW ein. An zwei Stellen werden Änderungen vorgenommen.

Im nördlichen Bereich neben den Häusern Roomersheide 69 und Stemmannsfeld Nr. 7 und 13 a war im ausgelegten Planentwurf eine größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die maximale Geschößzahl betrug hier III Vollgeschosse.

Die Änderung sieht hier eine Gliederung und Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen vor, so daß größere Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen.

Die beiden nördlichen Gebäude werden nur noch in zweigeschossiger Bauweise errichtet, wobei sich die Gebäudestellung an den vorhandenen Zielen Roomersheide 69 bis 73 bzw. Stemmannsfeld 1 bis 7 orientiert. Zwischen dem Gebäude Stemmannsfeld 7 und dem mittleren Baukörper ist eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt wird von der Straße Otterkuhle aus erfolgen. Die Errichtung einer Tiefgarage stellt hinsichtlich der Unterbringung der KFZ eine optimale Lösung dar.

Der südliche Baukörper kann in maximal II bzw. III-geschossiger Bauweise errichtet und die Hauptwohnseite nach Süden ausgerichtet werden. Die Staffelung von III auf II Geschosse ermöglicht eine höhenmäßige Anpassung an die angrenzenden Gebäude. Obwohl die Bauordnung für II-geschossige Bebauung einen Abstand von nur 3 m fordert, wird hier ein Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 6 m festgesetzt.

Der südliche Änderungsbereich schließt an die Bebauung Stemmannsfeld Nr. 25 und Nr. 63 an. Hier sah der ausgelegte Planentwurf eine maximal II-geschossige Bebauung vor, die bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranreichte. Die Änderung sieht eine tlw. Reduzierung der Geschößzahl von II auf I Geschöß vor, wobei aufgrund der Hanglage davon auszugehen ist, daß das Dach- und das Kellergeschoß tlw. mit ausgebaut wurden. Hierdurch wird u. a. auf die baurechtlich ebenfalls eingeschossigen Gebäude der VdK-Siedlung, und zwar Stemmannsfeld Nr. 25 bis 33 und Nr. 35 bis 43 (jeweils ungerade Hausnummern), die erforderliche Rücksicht genommen. Der Bauwuch für eingeschossige Bebauung beträgt nach der Bauordnung 3 m. Die vorgesehenen Baugrenzen werden hingegen zu den Grundstücksgrenzen Stemmannsfeld Nr. 25 und Nr. 43 einen Abstand von 6 m einhalten. Die Bebauungstiefe wird in diesem Bereich 12 m nicht überschreiten.

Weitere Änderungen sind die

- Reduzierung des großzügig geplanten Wendekreises an der Stichstraße Stemmannsfeld auf das erforderliche Minimum. Es sollen lediglich noch drei weitere Grundstücke an die Straße Stemmannsfeld angeschlossen werden.
- Verzicht auf den südlichen Verbindungsweg Otterkuhle - Stichstraße Stemmannsfeld.

- Pflanzgebot von 3 m und weitere 3 m Abstand der Neubebauung, also insgesamt 6 m Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung.

Durch vorgenannte Änderungen bedingt werden teilweise auch überbaubare Grundstücksflächen geändert.

Gegen beide Änderungsentwürfe sind wieder Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, mit dem wesentlichen Inhalt, daß die Änderungen nicht ausreichend seien und die Belange der Schwerkriegsbeschädigten nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

- die Schutzzone zwischen VdK-Siedlung und Neubebauung sei zu gering, der geplante Wendehammer entbehrlich

Nach Beratung und Beschluß im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung und unter Mitwirkung des Rates sind für den Teil des Bebauungsplanes Baugenehmigungen erteilt und Erschließungsmaßnahmen und § 125 BBauG durchgeführt worden, für den keine Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden sind. (Erschließungsstraßen A und B-Otterkuhle und Bauvorhaben Otterkuhle 3, 5, 7, 42, 44 und Stemmannsfeld 65)

6. Chronologischer Ablauf Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungen, Verwaltungsgerichts- und Oberverwaltungsgerichtsstreitsachen

02.06.82 Baugenehmigung für 12 Altenwohnungen und vier Wohneinheiten (Otterkuhle 10/12, östlich des Hauses Stemmannsfeld Nr. 25) auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 529 - Stemmannsfeld

16.07.82 Mündliche Urteilsverkündung zur Nichtigkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 529 durch das Oberverwaltungsgericht Münster im Normenkontrollverfahren Bebauungsplan Nr. 529 - Stemmannsfeld

- 16.08.82 Ablehnung des Antrags von zwei VdK-Siedlern auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, die Bauarbeiten für das Bauvorhaben Otterkuhle 10/12 (s. o.) bis zur rechtskräftigen Entscheidung stillzulegen, durch das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (gegen diese Entscheidung ist von den Antragstellern Beschwerde beim OVG Münster eingelegt worden).
- 08.09.82 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 529 N in einer Dringlichkeitsentscheidung des Hauptausschusses
- 22.09.82 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
21.10.82 Nr. 529 N
- 27.09.82 Schriftliche Urteilsverkündung zur Nichtigkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 529 - Stemmannsfeld - durch das OVG Münster
- 30.09.82 Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung des Hauptausschusses vom 08.09.82 durch den Rat
- 18.10.82 Beschluß des OVG Münster die Bauarbeiten für das Vorhaben Otterkuhle 10/12 (s. o.) einstweilen bis zum Abschluß des Beschwerdeverfahrens zu untersagen.
- 04.11.82 Entscheidung über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 17.11.82 1. Petition eines VdK-Siedlers beim Präsidenten des Landtages NW in Sachen Bebauungsplan Nr. 529 N
- 22.11.82 Zustimmung nach § 125 BBauG des RP Arnsberg zur Herstellung des nördlichen Abschnitts der Planstraßen A und B (Otterkuhle)

- 15.12.82 Beschluß des OVG Münster in Sachen Otterkuhle 10/12
- Beschwerde des Eigentümers Stemmannsfeld 25 erfolgreich, Bauvorhaben rücksichtslos, Beschwerde eines ca. 30 m entfernt wohnenden Eigentümers zurückgewiesen
- 18.01.83 Information des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung zum Urteil des OVG Münster.
- 14.02.83 Zustimmung nach § 125 des RP Arnsberg zur Herstellung des südlichen Abschnitts der Planstraße A (Otterkuhle)
- 18.02.83 Antrag auf Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung der Bauvorhaben Otterkuhle 3, 5, 7 und 42, 44 (neuer Standort der Altenwohnungen) sowie Stemmannsfeld 65
- 28.02.83 Zustimmung des RP Arnsberg zum Antrag vom 18.02.83
- 07.04.83 u. 1. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG
- 20.04.83
- 28.04.83 Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 33 BBauG mit der Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit der Vorhaben Otterkuhle 3, 5, 7, 42, 44 und Stemmannsfeld 65
- 29.04.83 Erteilung der Baugenehmigungen Otterkuhle 3, 5, 7, 42, 44 und Stemmannsfeld 65
- 10.05.83 2. Petition eines VdK-Siedlers beim Präsidenten
- 25.05.83 u. des Landtags NW in Sachen Bebauungsplan Nr. 529 N
- 09.06.83
- 16.05.83 Schreiben des Ministers für Stadtentwicklung und

Stadtplanung des Landes Nordrhein-Westfalen mit anliegendem Beschluß des Petitionsausschusses vom 12.04.83 in Sachen 1. Petition vom 17.11.82 (keine Empfehlungen)

10.06.83 Antrag einer VdK-Siedlerin (Stemmannsfeld 53) beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen auf Erlaß einer einstweiligen Anordnung, die Bauarbeiten für das Bauvorhaben Otterkuhle 42/44 (Altenwohnungen) bis zur rechtskräftigen Entscheidung stillzulegen.

14.10.83 Schreiben des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen mit anliegendem Beschluß des Petitionsausschusses vom 20.09.83 in Sachen 2. Petition vom 10.05.83

Empfehlungen des Petitionsausschusses

- Erlaß eines Pflanzgebotes zur Abschirmung zwischen VdK-Siedlung und Neubebauung
- Abstufung der zulässigen Geschoßhöhe
- Überprüfung der Notwendigkeit eines Wendehammers (Stichstraße Stemmannsfeld)

21.11.83 Ablehnung des Antrags vom 10.06.83 durch das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (das Gericht erkennt keine Verletzung von Nachbarrechten der Antragstellerin durch das Vorhaben Otterkuhle 42/44 aufgrund der Entfernung von ca. 85 m, keine Lärm- oder Abgasimmissionen durch Zu- oder Abgangsverkehr zu dem Gebäude, da Erschließung v. d. Otterkuhle

08.12.83 Information des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung über Stand des Bebauungsplanverfahrens und weitere Änderung des Entwurfes nach § 2 a Abs. 7 BBauG

11.01.84 2. Verfahren zur Änderung des ausgelegten Planentwurfes und § 2 a Abs. 7 BBauG

7. Planinhalt

7.1 Baugebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im wesentlichen Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen und Kinderspielplätze) festgesetzt.

Der Bebauungsplan weist entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung Wohngebiete aus. Im gesamten Planbereich sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden, in denen die Errichtung von max. 150 Wohneinheiten ermöglicht wird.

Die ausgewiesenen Flächen sind so gruppiert, daß sie einen Eingang in den Grünzug Karl-Friedrich-Straße gestatten. Unmittelbar südlich der Heinrich-König-Straße ist bereits eine Eckbebauung im östlichen Einmündungsbereich der Straße Otterkühle errichtet worden.

Durch diese Bebauung wird ein Übergang von der beidseitig bebauten Heinrich-König-Straße ins neue Baugebiet geschaffen. Hierbei ist eine 2- bis 3-geschossige Flachdachbebauung gewählt worden, wobei der 2-geschossige Teil dieses Gebäudes einen Übergang zu der vorhandenen eingeschossigen Mansarddachbebauung (Haus-Nr. 45 u. a.) bildet.

In der Nachbarschaft zu dem neuen Gebäude befinden sich im Westen 2-geschossige Häuser mit Satteldach und nördlich u. a. ein 3- und 4-geschossiges Flachdachgebäude.

Südlich der Heinrich-König-Straße und westlich der Otterkuhle steht u. a. das Wohnhaus Nr. 69, welches planerisch im wesentlichen festgeschrieben wird, wobei kleinere Erweiterungen nicht ausgeschlossen werden.

Nördlich von diesem Gebäude ist der Bebauung eine Grünfläche vorgelagert, die den Zugang zum Grüngebiet betont.

Die geplante Bebauung nimmt auf die vorhandene VdK-Siedlung besondere Rücksicht, da hier noch einige Kriegsversehrte wohnen. Östlich der VdK-Siedlung schließt daher nach einem 3 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot eine ein- bis zwei-geschossige Bebauung an. Ein zusätzlicher Bauwich von 3 m garantiert einen Abstand der Neubebauung von 6 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen der VdK-Siedlung.

Das Pflanzgebot bietet Schutz zumindest im Terrassen- und Gartenbereich vor unerwünschtem Einblick.

Der tlw. geforderte 20 m breite Schutzstreifen ist nicht angemessen und wird nicht realisiert.

Wie bereits zwar ausgerührt, zeigt die Historie, daß mit einer Bebauung des Stemmansfeldes seitens der Anlieger zu rechnen war.

Innerhalb des Plangebietes werden u. a. Altenwohnungen entstehen. An diesem Standort besteht direkt an der Heinrich-König-Straße (zwischen Roomersheide und der geplanten Stichstraße "A") eine Bushaltestelle (Linie 349), die eine Verbindung zum Zentrum Weitmar-Mark herstellt. Auch die "kleine Heinrich-König-Straße" südlich der Heinrich-König-Straße stellt eine optimale fußläufige Verbindung zum Zentrum Weitmar-Mark dar. Hier wurde insbesondere auch auf die Belange der

Schwerbehinderten (z. B. Rollstuhlfahrer) Rücksicht genommen, indem keinerlei Stufen angelegt wurden.

Auch der direkte Zugang zum Weitmarer-Holz ist ein wesentlicher Grund, der für diesen Standort der Altenwohnungen spricht.

Drei Fußminuten entfernt befindet sich die Seniorenwohnanlage Heinrich-König-Straße/Bergwerkstraße, für die der Stadt Bochum ca. 150 Aufnahmeanträge vorliegen. Die Nachfrage speziell für diesen Bereich ist also nach wie vor hoch, so daß der Bedarf zumindest tlw. durch die neue Wohnanlage gedeckt werden kann.

Aufgrund der Altenwohnungszielplanung stellt sich die Situation für Weitmar-Mark, Weitmar-Mitte und Querenburg wie folgt dar:

Gesamtbestand an Altenwohnungen (einschließlich der o. g. Planungszahlen)	586
Gesamtzielplanung	640

Unter Berücksichtigung der Neuplanung im Bereich Stemmannsfeld besteht für die vorgenannten Bereiche noch eine Unterdeckung von 54 Wohnungseinheiten.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß es in absehbarer Zeit kaum möglich sein wird, in Querenburg und Weitmar-Mitte geeignete Grundstücke für Altenwohnungsbau zu finden. Demgegenüber steht der vielfach geäußerte Wunsch älterer Menschen dieser Standortbereiche, eine Wohnung in Weitmar-Mark zu beziehen, zumal gerade in diesem Bereich sowohl die Möglichkeiten der Naherholung als auch die infrastrukturellen Voraussetzungen in hervorragendem Maße gegeben sind. Die Errichtung

von über 50 weiteren Altenwohnungen im Bebauungsplan-
gebiet Stemmannsfeld würde somit zu einem erheblichen
Abbau des derzeitigen Nachfragestaus an Altenwohnungen
führen.

Außerdem würde eine hinreichende Würdigung der Belange
älterer Menschen erzielt, die ebenso hoch eingeschätzt
werden sollen, wie die der Schwerbeschädigten in der
bestehenden VdK-Siedlung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Umfang der geplanten Neubebauung lehnt sich an die
Topographie an. Sie reicht im Süden bis an eine Bruch-
kante, im Westen bis an die vorhandene Siedlung, im
Osten bis zur vorhandenen Bebauung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist fest-
zustellen, daß die Höchstwerte des § 17 BauNVO einge-
halten werden.

Die tlw. befürchteten Zahlen von 660 Einwohnern in ca.
250 Wohneinheiten sind auf jeden Fall weit überhöht.
Nach Fiktivplanungen belaufen sich die voraussicht-
lichen Wohneinheiten auf max. 150, entsprechen also
der Stadtentwicklungsplanung.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine ein- bis zwei-
geschossige Bebauung. Nördlich der Heinrich-König-Straße
ist eine drei- bis vier-geschossige Bebauung vorhanden
und entlang der Heinrich-König-Straße zum Teil Geschoß-
wohnungsbau und Einfamilienhausbebauung.

Das im Westen vorhandene Maß der baulichen Nutzung wird
im Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Änderungsver-
fahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG). Somit ist im Anschluß
an die Siedlung Stemmannsfeld im wesentlichen ein- bis
zwei-geschossige Bebauung vorgesehen. Diesbezüglich sind
zumindest tlw. die Bedenken der Bürger berücksichtigt
worden.

Eine drei-geschossige Bebauung ist nur im Bereich der Heinrich-König-Straße sowie der Straße Otterkuhle und tlw. an der Erschließungsstraße "B" vorgesehen.

Die Ausweisung dieser drei-geschossigen Gebäude ist erforderlich, damit Mietwohnungsbau, u. a. auch ein öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie altengerechte Wohnungen errichtet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt einerseits die Belange der Wohnbevölkerung nach angemessenem Wohnraum, die Lagegunst der Fläche (Nähe zum Stadtteilzentrum und zu den Grünflächen), die eine höhere Verdichtung rechtfertigt und andererseits die vorhandene Bebauung und die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet, indem entlang der südlichen Bebauungsgrenze nur eingeschossige Bebauung zulässig ist.

Die Ausweisung von ein- und zwei-geschossigen Gebäuden ermöglicht auch die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere ist an Reiheneigenheime im Bereich der VdK-Siedlung gedacht.

7.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Aufgrund der Nähe zum Zentrum, in der alle wichtigen privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen liegen, sind neue öffentliche Wohnfolgeeinrichtungen mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

Nach der Geschäftsflächenprognose besteht jedoch für den Funktionsbereich Weitmar-Mark (einschließlich Stiepel und Brenschede) bis 1985 noch ein Bedarf von 7.100 qm, wobei die Wirtschaftsgruppe Nahrungs- und Genußmittel mit 2.800 qm den größten Anteil ausmacht. Dieser Bedarf sollte möglichst in den vorhandenen Zentren des Funktionsbereiches, schwergewichtig im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, gedeckt werden, damit dem wachsenden Angebot ein entsprechendes Bevölkerungspotential gegenübersteht.

7.4 Grünflächen und Naherholung

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen soll der Grünzug Karl-Friedrich-Tal eine zusätzliche Eingangssituation von der Heinrich-König-Straße erhalten. Dieser Grünzug soll ebenfalls zur Auflockerung der Bebauung beitragen. Im Planbereich ist ein Spielplatz vorgesehen. Außerdem können Einrichtungen der Bezirkssportanlage in unmittelbarer Nachbarschaft und die umgebenden Grün- und Freiflächen als ausreichende Spielmöglichkeiten genutzt werden.

Durch den Bebauungsplan scheiden die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zur Naherholung für die Weitmarer Bevölkerung aus und werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Ein Teil der Bewohner ist kriegsdienstbeschädigt und ebenso wie Familien mit Kindern oder älteren Menschen auf Erholungsflächen und Grünflächen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung angewiesen. Eine Einschränkung der unmittelbaren Naherholung wird durch eine Bebauung der Flächen eintreten.

Hinsichtlich der bisherigen Grün- und Freiflächennutzung ist festzustellen, daß das Städteband des Ruhrreviers durch 7 regionale Grünzüge, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, gegliedert wird. Sie verbinden die innerstädtischen Grünflächen mit den außerhalb des Kerngebietes liegenden Großerholungsgebieten und stellen somit den regionalen Zusammenhang der freien Landschaft mit den städtischen Grünflächen dar. Die regionalen Grünflächen sind im Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (heute Kommunalverband Ruhrgebiet) zeichnerisch dargestellt. Die regionalen Grünzüge sind das fehlende Bindeglied zwischen den innerstädtischen Grünflächen und den größeren, außerhalb der Kernzone liegenden Erholungsgebieten. Gleichzeitig übernimmt eine solche zusammenhängende Grünfläche wichtige lufthygienische Aufgaben. Sie bewirkt nachweislich eine Staubfilterung und Erneuerung der Luft, indem sie Staubteilchen ausfiltert und Luftströmungen verursacht, durch die Luftverunreinigungen mit geringer Sedimentationstendenz weiträumig verteilt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind 44,6 % des Stadtgebietes einer Freiflächennutzung vorbehalten (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, Seite 71). Nach der Städte- und Kreisstatistik des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (Stand: 1980, Seite 23 ff) stellt sich der Vergleich zu den Nachbarstädten und Vergleichsgemeinden folgendermaßen dar:

	Grün- u. Frei- flächen KVR (80)	Einwohner KVR	qm je Ein- wohner KVR
Herne	1.886 ha	182.542	103,4
Bochum	6.596 ha	400.757	164,6
Gelsenkirchen	4.511 ha	304.386	148,2
Essen	10.224 ha	647.643	157,9
Duisburg	12.231 ha	558.089	219,2
Dortmund	15.655 ha	608.297	257,4
Oberhausen	3.147 ha	181.279	173,6

Bochum weicht damit nicht atypisch von den Nachbargemeinden ab.

Der Bereich Stemmannsfeld schließt im Westen an den regionalen Grünzug D an. Er verläuft aus Gelsenkirchen kommend über Hamme, Weitmar zum Ruhrtal. Der regionale Grünzug wird durch den Grünzug Karl-Friedrich-Tal, der das Plangebiet im Süden begrenzt, ergänzt.

Im weiteren schließen an die vorgenannten, durch Bebauungspläne abgesicherten Grünzüge, weitere an, wie etwa das Bliestollental, mit Verbindung zum Ruhrtal.

Das Gebiet verfügt somit im Vergleich zu anderen Bereichen über einen hohen Grünflächenanteil.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit von Grünflächen ist festzustellen, daß einem Großteil der unmittelbaren Anlieger, insbesondere den VDK-Siedlern, eigene Hausgärten zur Verfügung stehen.

Im unmittelbaren südlichen Anschluß an die VDK-Siedlung bleiben Freiflächen erhalten. Im Süden und Westen befinden sich ausgedehnte Naherholungsgebiete, u. a. das Weitmarer-Holz (Bochums größtes zusammenhängendes Waldgebiet), dessen Zugang über die Straße Roomersheide und dem Karl-Friedrich-Tal weiterhin gewährleistet bleibt.

Der Zugang zum Karl-Friedrich-Tal wird verbessert. Dieses wird nach Verwirklichung des Bebauungsplanes über die Roomersheide/Heinrich-König-Straße, die Straße "B", die keinen Durchgangsverkehr aufnehmen wird, über die Straße "Otterkuhle", die als Mischfläche (in einem Niveau ohne Borde) ausgebaut werden soll und dem Grünzug zu erreichen sein.

Die VdK-Siedlung wird daher auch nach der Bebauung des Stemmannsfeldes weiterhin von einem städtischen bzw. regionalen Grünflächensystem umgeben sein, auch wenn die Berührung mit Freiflächen im Osten der Siedlung Stemmannsfeld verlorengeht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen, die durch den Bebauungsplan tlw. konkretisiert werden, reichen zur Gliederung der Stadtelandschaft und Durchlüftung des Gebietes aus.

Eine Ausweisung der Bebauung an anderer Stelle im Stadtgebiet, z. B. auf dem Hannover-Gelände, scheidet als Alternative aus, da es sich um einen anderen Siedlungsschwerpunkt handelt, der mit Grün wesentlich schlechter versorgt ist.

8. Erschließung

8.1 Straßen - Wohnwege

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Planstraße "A" = "Otterkuhle" erschlossen.

Lediglich ca. 3 eingeschossige Wohnhäuser sollen über die Straße Stemmannsfeld und deren Stichstraße an den Häusern 55 - 63 erschlossen werden.

Der geplante Wendehammer an dieser Stichstraße ist unabhängig von einer evtl. Bebauung dieses Gebietes erforderlich, um die vorhandene Straße mit einer Wendemöglichkeit abzuschließen.

Um eine wesentliche Verschlechterung der vorhandenen Situation zu vermeiden, wurde von der ursprünglichen Planung- und Erschließungsidee das gesamte Gebiet über die Straße Stemmannsfeld zu erschließen, abgewichen und die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr fast ausschließlich zur Heinrich-König-Straße ausgerichtet. Ferner ist festzustellen, daß die Bebauung am Wendehammer auf ein Minimum reduziert wurde; ausreichende Stellplätze für diese Bebauung werden auf den Baugrundstücken angelegt.

Die Stichstraße Stemmannsfeld 55 bis 63 hat lediglich eine Steigung von 7 % und kann daher bei nicht außergewöhnlichen Winterverhältnissen von jedem Fahrzeug befahren wer-

den. Über diese Stichstraße werden heute nur ganz wenige Wohnungseinheiten erschlossen. Die maximale Steigung überschreitet aufgrund der topographischen Verhältnisse die ansonsten maximal empfohlene Steigung von 8 %. Die Gehwege besitzen die für Schwerbeschädigte empfohlene Breite von 1,50 m. Es kann zumindest der Bürgersteig an der Seite der VDK-Siedlung von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Durch die Erschließungsstraße "B", das ist die nördliche Verbindung zwischen der Straße Stemmannsfeld und der geplanten Otterkuhle, werden auch für Anlieger des Stemmannsfeldes einschließlich der Kriegsversehrten zusätzliche Verbindungen zum Grüngebiet Karl-Friedrich-Tal und über die Straße "Otterkuhle" nach Weimar-Mark geschaffen. Dieser Straßenabschnitt wird für den allgemeinen Fahrverkehr benutzbar sein. Auf die ursprünglich vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen dem Wendekreis der Straße Otterkuhle und dem Wendekreis an der Straße Stemmannsfeld wird verzichtet. Hierzu ist ein entsprechendes Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt worden.

Die Straße Stemmannsfeld wird auch weiterhin überwiegend von den Anliegern benutzt. Eine Ausnahme bilden die Besucher der Gaststätte des Landhauses Stemmann.

Die Nutzung durch die drei zusätzlichen Wohnhäuser führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen, da die Straße ausreichend dimensioniert ist.

Ferner setzen die realisierten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die Fahrgeschwindigkeit in der Straße generell herab. Für Zweitwagen und Fahrzeuge von Untermietern können außerdem tlw. noch Einstellplätze auf den Baugrund-

stücken durch die Anlieger selbst geschaffen werden. Auch im Hinblick auf die besonderen Belange der VDK-Siedler erscheint die zusätzliche verkehrliche Belastung der Straße Stemmansfeld auch hinsichtlich des zusätzlichen Lärmes, Abgas- und Gefahrenaufkommens vertretbar.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der Heinrich-König-Straße aus über die Erschließungsstraße "A" (Otterkuhle). Die Erschließungsstraße "B" soll nur für Rettungs- und Reinigungsfahrzeuge von und zur Straße Stemmansfeld zu befahren sein. Ansonsten ist sie für Motorfahrzeuge nur für Anlieger von und zu der Straße "A" zu befahren. Die Durchgängigkeit des alten und neuen Baugebietes für den Fußgänger oder auch Rollstuhlfahrer ist gewährleistet, nicht jedoch für den Kfz-Verkehr. Die in früheren Plänen enthaltene Konzeption, eine Erschließung des Stemmansfeldes ausschließlich über die Straße Stemmansfeld vorzunehmen, wurde unter Zurückstellung verkehrlicher Belange aufgegeben. Hierdurch entsteht ca. 75 m von der vorhandenen Einmündung in die Heinrich-König-Straße. Die zweite Anbindung an die Heinrich-König-Straße ist aus der Sicht der Berücksichtigung der Belange des Verkehrs eine schlechtere Lösung als die ursprünglich vorgesehene Anbindung über die Straße Stemmansfeld/Roomersheide. Diese Verschlechterung des Verkehrsflusses auf der Heinrich-König-Straße ist aber in Kauf zu nehmen und verkehrlich vertretbar. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kann durch verkehrslenkende Maßnahmen in diesem Bereich sichergestellt werden. Die Belange der Bürger an der Roomersheide und der Straße Stemmansfeld werden insofern als schwerwiegender angesehen, als die Belange des Verkehrs auf der Heinrich-König-Straße.

8.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird über den neu erstellten Vorfluter zur Ruhr problemlos entwässert. Die im ausgelegten Planentwurf vorgesehene Festsetzung nach § 9 a - Sicherung der Infrastruktur - wird damit entbehrlich und ersatzlos gestrichen.

9. Grundsätze für die Sozialplanung

Grundsätze für die Sozialplanung sind nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz und Kosten

Flächenbilanz

Wohnbauflächen	2,93 ha
Verkehrsflächen	0,37 ha
Grünflächen	<u>0,62 ha</u>
	3,92 ha
	=====

11. Kosten

Ausbau Verkehrsfläche	920.000,-- DM
Ausbau Grünflächen	<u>280.000,-- DM</u>
	1.200.000,-- DM
	=====

Die Kosten für die Planverwirklichung sind überschläglich mit ca. 1,2 Mio. DM ermittelt worden.

Aufgrund des vorhandenen Erschließungsvertrages wird der städtische Anteil an den Erschließungskosten 10 % der beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen betragen.

12. Zusammenfassung

Die Stadtentwicklungsplanung sieht für das Gelände eine Wohnbebauung vor. Eine Eignung ergibt sich besonders aus folgenden Gründen:

- günstige Lage zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark
- hervorragende Lage zu Naherholungsgebieten
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (z. B. wie alte Menschen, Familien mit Kindern)
- Vervollständigung der vorhandenen Bebauung

Art und Maß der geplanten Bebauung berücksichtigen die vorhandene Bebauung auch wenn sie ihr nicht voll entspricht. Eine zu hohe Ausnutzung und Geschoszahl ist vermieden worden.

Durch eine Überleitung der Flächen von landwirtschaftlicher Nutzung zur Wohnnutzung des Geländes wird kein landwirtschaftlicher Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb in seiner Existenz getroffen.

Die mit der Planung verbundenen Nachteile für die Anlieger, wie Verlust der unmittelbaren Nachbarschaft von Freiflächen, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Nachbarschaft zu einem dichter bebauten Gebiet, sind für die Anlieger bedeutsam.

Die bestehende VdK-Siedlung ist jedoch, wie anhand alter Pläne nachvollzogen werden kann, der Ansatz einer vollständigen bzw. teilweisen Bebauung des Stemmannsfeldes.

Die Belange der Anwohner werden daher durch die Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt, da genügend Freiflächen und Gärten verbleiben, eine Erschließung unter Zurückstellung verkehrlicher Belange hauptsächlich von der Heinrich-König-Straße erfolgt und die geplante Bebauung sich überwiegend zur vorhandenen Bebauung gliedert und anpaßt. Der Verlust der Freifläche ist für die dort lebende Bevölkerung, auch für die Kriegsversehrten, vertretbar. Dieser Verlust ist in einem Bereich wie dem des Stemmannsfeldes mit ausgedehnten Erholungsflächen weniger stark zu werten, als in anderen Bereichen Bochums, die weit weniger Naherholungsflächen aufweisen. Ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung der Freifläche Stemmannsfeld besteht für die Anlieger nicht.

Die Zugänge zu den Grünflächen bleiben erhalten bzw. werden zusätzlich geschaffen. Der zusätzlich in der Straße Stemmannsfeld anfallende Verkehr wird auf ein vertretbares Maß reduziert.

Der im Bebauungsplan vorgesehenen Inanspruchnahme der Freifläche zum Zwecke der Bebauung mit der vorgesehenen Ausnutzung und Erschließung wird daher der Vorgang vor einer Freiflächennutzung (z. B. Landwirtschaft, Parkanlage, Kleingarten) oder einer Reduzierung der Bebauung eingeräumt.

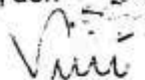
Hierdurch soll aufgrund der günstigen Lage zum Zentrum und der hervorragenden Lage zu den Naherholungsgebieten, der Bebauungsplan zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum mit beitragen. Die Belange der Anwohner (insbesondere der VdK-Siedler) werden durch Abstufung der Bebauung, durch Zurückstellung verkehrlicher Belange im Bereich Heinrich-König-Straße, durch Erhalt von ausreichenden und abgesicherten Grünflächen berücksichtigt und im übrigen zurückgestellt.

Herr Drewitz 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 18. APR. 1984


Stellv. Schriftführer