

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

(gemäß § 9 Abs. 8 BbauG)

Bebauungsplan Nr. 518 - Hermannshöhe - für ein Gebiet zwischen den Straßen Hermannshöhe, der Universitätsstraße, der Oskar-Hoffmann-Straße und der Kronenstraße

1. Übergeordnete Planungen
 - 1.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Planaufstellungsverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Wohnbebauung
 - 5.2 Mischgebiet
 - 5.3 Gewerbegebiet
 - 5.4 Grünflächen und Fußwegeverbindungen
6. Erschließung
 - 6.1 Äußere Erschließung
 - 6.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
7. Versorgungsanlagen
8. Hubschrauber-Sonderlandeplatz Bochum - Bergmannsheil
9. Immissionsschutzmaßnahmen
10. Maßnahmen zur Planverwirklichung
11. Flächenbilanz und Kosten
 - 11.1 Flächenbilanz
 - 11.2 Kosten

1. Übergearordnete Planungen

1.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 21 Landesentwicklungsprogramm und Oberzentrum mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich dargestellt. Bochum liegt im Ballungskern, im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum. Im Rahmen dieser landesplanerischen Einstufung folgt der Bebauungsplan dem Prinzip der siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung durch die Verdichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten in diesem innenstadtnahen Gebiet und dient vorwiegend auch der Beseitigung vorhandener Störungen von Gewerbe und Wohnen.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt: Kommunalverband Ruhr) ist im Bebauungsplangebiet ein Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (durchschnittlich 100 Einwohner/ha) vorgesehen. Die Gebietskategorie "Wohnsiedlungsbereich" erlaubt nach Bedarf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bzw. entsprechenden Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (Bau N VO).

1.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Das räumliche Ordnungskonzept der Stadt Bochum zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet auf und weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus. Nach den räumlichen Ordnungsvorstellungen sind zusätzliche Wohnbauflächen vornehmlich in diesen Siedlungsschwerpunkten auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 518 liegt im unmittelbar südlich angrenzenden Bereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-innenstadt, einem Siedlungsschwerpunkt der Stufe A. Die jüngste Bevölkerungszielprognose der Stadt Bochum geht für diesen Siedlungsschwerpunkt von einer Abnahme der Bevölkerungszahl um ca. 7.000 Einwohner auf ca. 76.300 Einwohner bis zum Jahre 1995 aus. Um einem stärkeren Bevölkerungsverlust entgegenzuwirken, wird hierbei

vorausgesetzt, daß im Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt zusätzlicher Wohnraum durch Wohnungsneubau geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 518, der den Neubau von ca. 150 Wohnungen vorsieht, trägt wesentlich zur Realisierung dieser Zielsetzung bei.

Die zentrale Lage des Plangebietes im 1.000 m Einzugsbereich des Verknüpfungspunktes zwischen S-Bahn und Stadtbahn am Hauptbahnhof in Verbindung mit der fußläufigen Erreichbarkeit dieses Knotens kommt mit seiner relativ hohen Verdichtung der Wohnungen im Zusammenhang mit geringfügigen Erweiterungen der vorhandenen Arbeitsstätten den Anforderungen dieses Planes entgegen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet im Zuge der Universitätsstraße von der Stadtbahnlinie Querenburg - Bochum-Hbf. - Herne - Recklinghausen tangiert mit einem weiteren Zugang in ca. 100 bis 200 m Entfernung an der Oskar-Hoffmann-Straße / Ecke Universitätsstraße.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei aus der Innenstadt herausführenden Radialstraßen, der Universitätsstraße und der Königsallee sowie der die Innenstadt tangential berührenden Oskar-Hoffmann-Straße, dem zukünftigen Zwischenring am Südrand sowie der Bundesbahnstrecke Essen - Dortmund am Nordrand des Plangebietes.

Günstig ist auch die Lage zu den innerstädtischen Kultur- und Bildungseinrichtungen, wie Schauspielhaus an der Königsallee (300 m), Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie an der Wittener Straße (500 m), Berufsschulen und Gymnasium am Ostring (400 m), Bankviertel Huestraße / Kortumstraße (400 m), Kaufhäuser Kortumstraße (500 m), Rathaus (600 m) sowie Lanégericht (500 m).

Als Nahversorgungszentren sind das Wiemelhauser Tor an der Kreuzung Oskar-Hoffmann-Straße / Universitätsstraße und der Versorgungsbereich Schauspielhaus an der Kreuzung Königsallee / Hattinger Straße / Oskar-Hoffmann-Straße zu nennen.

Der seit dem 31.01.80 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im wesentlichen als gemischte Baufläche dar.

Im Flächennutzungsplan ist die Bebauungsplanfläche als Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Damit war ursprünglich die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG vorgesehen. Durch den in der Zwischenzeit getätigten Grundstücksankauf und die damit parallel verlaufenden Verlagerungen einzelner störender Gewerbebetriebe durch die Stadt Bochum sind diese städtebaulichen Mißstände beseitigt worden. Auf die vorbereitenden Untersuchungen kann daher verzichtet werden.

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbe. Die Stadt Bochum ist daher bereits seit Jahren bemüht, die auftretenden Funktionsmängel dieses Bereiches durch Auslagerung von störenden Gewerbebetrieben zu beseitigen. Die Grundstücksflächen der bereits verlagerten Betriebe sind von der Stadt Bochum aufgekauft worden. Angestrebt wird eine stärkere Verflechtung von Verwaltung, Einkauf, Bildung, Erholung, Arbeitsstätten und neu zu schaffenden Wohnungen. Geschaffen werden soll ein Allgemeines Wohngebiet, dessen Grundrißgestaltung ein Nebeneinander mit dem angrenzenden Gewerbegebiet ermöglicht. Im übrigen sollen die Erweiterungswünsche der verbleibenden Gewerbebetriebe den städtebaulichen Zielvorstellungen sinnvoll zugeordnet werden. Letztlich besteht die Absicht, mit der Bebauung zusätzliche citynahe Wohnbauflächen zu schaffen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung zukünftiger Nutzungen ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird auf die unmittelbare Neubaufäche und Grünfläche begrenzt und liegt südlich des Bochumer Hauptbahnhofes, grenzt also an den engeren

Bochumer Innenstadtbereich (Gleisdreieck) an. Nach Osten hin wird es durch die Universitätsstraße, die Verbindung zwischen Universität und Innenstadt, begrenzt. Im Norden tangiert die Bundesbahnstrecke Essen - Dortmund den Planbereich. Der Süden des Plangebietes wird von der Oskar-Hoffmann-Straße, als Teil des Bochumer Zwischenringes, begrenzt. Im Westen stellt die zwischen Oskar-Hoffmann-Straße und Viktoriastraße verlaufende Kronenstrasse die Begrenzung dar.

Die gegenwärtige Nutzung setzt sich aus Wohnnutzung, kleingewerblichen Nutzungen und zu einem wesentlichen Teil aus Nutzungen des Kraftfahrzeughandels zusammen. Die heute vorhandene Nutzungsstruktur im Gebiet hat sich überwiegend in der Nachkriegszeit gebildet und nur ein kleiner Teil um die Jahrhundertwende.

Geprägt wird der Bereich von einer mehr oder weniger geschlossenen drei- bis viergeschossigen Straßenrandbebauung, wobei der südöstliche Bereich mit der Bogestra eine besondere raumprägende Situation darstellt. Der Blockinnenbereich ist von den gewerblichen Betrieben überwiegend freigeräumt.

4. Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 24. März 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 518 - Hermannshöhe - beschlossen.

Die Planung ist gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 30.09.81 bis 30.10.81 mit den Bürgern erörtert worden. Am 18.10.81 fand eine Bürgerversammlung statt. Gegen die drei Planvarianten, die sich lediglich durch die Anordnung der Baukörper und die Geschosshöhe unterscheiden, sind keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht worden.

Die wesentlichsten Anregungen waren:

- Ablehnung des geplanten Fußweges zwischen den Gebäuden Hermannshöhe 32 und 36
- Ausweisung von zusätzlichen Spielplatzflächen
- Schaffung von Parkmöglichkeiten im und um den Planbereich
- Verkehrsberuhigte Gestaltung des Innenbereiches
- Vorschläge für eine alternative Nutzung des Geländes, Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe
- Konkrete Schallschutzmaßnahmen zur Bundesbahnstrecke sollten aufgezeigt werden.

Für Teile des ursprünglich vorgesehenen Planbereiches ist ein Planerfordernis nicht mehr gegeben, da auf den mit Gewerbebetrieben bebauten Grundstücken keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Zusammen mit dem geänderten Aufstellungsbeschluß faßte der Rat der Stadt Bochum am 30.06.83 den Auslegungsbeschluß. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 01.09.83 bis 03.10.83 gem. § 2 a Abs. 6 BbauG öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 a Abs. 7 BbauG in vereinfachten Verfahren geändert worden.

Folgende Änderungsverfahren wurden durchgeführt:

- a) Fortfall des geplanten Fußweges zwischen den Gebäuden Hermannshöhe 32 und 36

b) Erweiterung der Baugrenzen in dem ausgewiesenen GE-Gebiet

c) Zusätzliche Ausweisung eines Geir-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke GmbH.

5. Planinhalt

5.1 Wohnbebauung

Die im Planbereich ausgewiesenen Wohngebiete sind fast ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angestrebt wird die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten in maximal viergeschossigen Gebäuden, die in geschlossener Bauweise zu errichten sind. Die bestehenden Gebäude an der Hermannshöhe sollen erhalten bleiben und in die Planung einbezogen werden.

Die geplanten Gebäudezeilen ergeben Räume, die in öffentlich zugängliche Fußgängerbereiche und private Freiflächen getrennt sind. Der von Norden nach Süden verlaufende Gebäudekörper schattet das Plangebiet optisch und akustisch von den östlich angrenzenden Gewerbeflächen ab. Die vorhandene Wohnbebauung an der Hermannshöhe soll durch eine geplante Ost-West-Zeile ergänzt werden und somit gleichzeitig eine Abschirmung zur Bundesbahn darstellen. Von Osten nach Westen verlaufen darüberhinaus zwei parallele Gebäudekörper, von denen der nördliche vor der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudezeile nach Norden abknickt. Dabei entsteht inmitten des Plangebietes ein zentraler Platz. Zwischen den Gebäudezeilen ergeben sich insgesamt drei auf diesen Platz zulaufende Wege.

Die Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt rechtfertigt aufgrund der landes-, gebietes- und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung, das sich an die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung hält. Die Verdichtung ist als maßvoll und zumutbar anzusehen. Eine weitere Auflockerung

des Nutzungsmaßes und eine lockere Bebauung mag zwar individuellen Vorstellungen entsprechen, würde aber bewirken, daß im Stadtgebiet noch mehr zusätzliche Baufläche zur Verfügung gestellt werden müßten, um das Wohnungsdefizit durch die Schaffung neuer Wohnsubstanz auszugleichen.

Bei der Größe und Lage des Plangebietes und der Struktur des vorhandenen Wohnungsbedarfes ist es erforderlich, auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Verteilung der Baumassen ist unter Anlehnung an das vorhandene Ortsbild erfolgt.

Die textliche Festsetzung läßt darüber hinaus begründet durch die innerstädtische Lage des Plangebietes eine Erhöhung der Grundfläche um die Fläche des festgesetzten Gemeinschaftsspielplatzes zu. Außerdem kann die zulässige Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Hierbei bleiben Flächen notwendiger Garagen, die 20 % der zulässigen Geschosfläche überschreiten außer Betracht.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sollte im Regelfall vermieden werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, der Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken, ist die Ausweisung von innerstädtischen Wohngebieten in zentraler Lage dringend erforderlich. Hierdurch entstehende Nutzungskonflikte können durch die Stellung der Gebäude (Nord-Süd-Richtung) durch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden sowie durch geringe Veränderungen innerhalb des betreffenden Betriebes bewältigt werden.

Eine ausschließliche Ausweisung als M-Gebiet würden der Zielvorstellung, aufgrund der günstigen Voraussetzungen citynahe Wohnbauflächen zu schaffen, entgegenstehen.

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind im Plangebiet vorgesehen (Kinderspielfeld) oder bereits in der Nähe des Plangebietes vorhanden. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Geschäfte u. a.) werden durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes gestärkt.

5.2 Mischgebiet

Im Nordosten des Plangebietes ist entlang der Hermannshöhe von Haus Nr. 34 bis Haus Nr. 40 ein Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet ist durch akustische Störungen der östlich angrenzenden Gewerbeflächen, die überwiegend vom Kraftfahrzeughandwerk genutzt werden und die Immissionen der Hermannshöhe sowie der Bundesbahnstrecke bereits vorbelastet.

5.3 Gewerbegebiet

Im Bebauungsplanbereich sollen Erweiterungsabsichten des Kraftfahrzeughandwerkes berücksichtigt werden (Ausstellungshalle). Der östliche Bereich des Bebauungsplanes sieht daher die Ausweisung Gewerbefläche vor. Mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet werden die in der als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommenen Abstandsliste aufgeführten Betriebe ausgeschlossen.

5.4 Grünflächen und Fußwegeverbindungen

Neben der Planung einer ordnungsgemäßen Bebauung ist auch besonderer Wert auf eine Gliederung durch Erholungs- und Spielflächen zu legen. Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche dient nicht nur ausschließlich den Bewohnern des Bebauungsplangebietes, sondern kann auch von Spaziergängern aus benachbarten Wohngebieten genutzt werden. Die "Wohngebiete südlich des Plangebietes" weisen ein Defizit an nutzbaren Grünflächen auf.

des Nutzungsmaßes und eine lockere Bebauung mag zwar individuellen Vorstellungen entsprechen, würde aber bewirken, daß im Stadtgebiet noch mehr zusätzliche Baufläche zur Verfügung gestellt werden müßten, um das Wohnungsdefizit durch die Schaffung neuer Wohnsubstanz auszugleichen.

Bei der Größe und Lage des Plangebietes und der Struktur des vorhandenen Wohnungsbedarfes ist es erforderlich, auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Verteilung der Baumassen ist unter Anlehnung an das vorhandene Ortsbild erfolgt.

Die textliche Festsetzung läßt darüber hinaus begründet durch die innerstädtische Lage des Plangebietes eine Erhöhung der Grundfläche um die Fläche des festgesetzten Gemeinschaftsspielfeldes zu. Außerdem kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Hierbei bleiben Flächen notwendiger Garagen, die 20 % der zulässigen Geschossfläche überschreiten, außer Betracht.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sollte im Regelfall vermieden werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, der Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken, ist die Ausweisung von innerstädtischen Wohngebieten in zentraler Lage dringend erforderlich. Hierdurch entstehende Nutzungskonflikte können durch die Stellung der Gebäude (Nord-Süd-Richtung) durch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden sowie durch geringe Veränderungen innerhalb des betreffenden Betriebes bewältigt werden.

Eine ausschließliche Ausweisung als M1-Gebiet würde der Zielvorstellung, aufgrund der günstigen Voraussetzungen citynahe Wohnbauflächen zu schaffen, entgegenstehen.

Die inzwischen stillgelegte Bahntrasse soll als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen werden. Sie kann nach einem entsprechenden Ausbau als fußläufige Verbindung zur Bochumer Innenstadt dienen. Im Bereich der Böschung dieser alten Bahntrasse befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, der in die Ausbauplanung einbezogen werden kann.

Die Fußwege verlaufen als Fußgängerstraßen zwischen den Gebäudezeilen und verbinden die Oskar-Hoffmann-Straße mit der Hermannshöhe bzw. dem Buddenbergplatz. Durch den vorhandenen Fußgängertunnel unter den Bahngleisen besteht eine Fußwegeverbindung nach Norden in das Zentrum.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Universitätsstraße im Osten und die Königsallee im Westen gut an das Hauptstraßennetz der Stadt Bochum angeschlossen. Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke Essen - Dortmund. Der Hauptbahnhof mit S-Bahn- und Stadtbahnknotenpunkt ist fußläufig erreichbar.

6.2 Innere Erschließung

Die geplante Wohnbebauung soll von der Hermannshöhe und der Oskar-Hoffmann-Straße erschlossen werden. Im Innern des Plangebietes soll eine vom Kfz-Verkehr freie Zone entstehen, die den Fußgängern vorbehalten ist. Nur Feuerwehr und notwendige Versorgungsfahrzeuge dürfen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - und der Stadtwerke GmbH belasteten Flächen befahren. Die durchgehende Verbindungsstraße von der Hermannshöhe zur Oskar-Hoffmann-Straße soll durch diese Ausweisung ebenfalls vom gebietsfremden Verkehr freigehalten werden. Durch das Verschwenken des Fahrweges wird eine langsame Fahrweise vorgegeben.

Die notwendigen Parkflächen werden teilweise oberirdisch entlang der Verbindungsstraße zwischen der Hermannshöhe und der Oskar-Hoffmann-Straße und zum anderen Teil unterirdisch in Tiefgaragen mit Zu- bzw. Ausfahrten von der Hermannshöhe nachgewiesen.

Mit dieser Erschließung wird der Planungsraum verkehrsberuhigt und der Verkehrsstrom auf die Randbereiche beschränkt.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Intensität der Nutzung des Geländes ist es nicht erforderlich, den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze) auszuweiten. Dem gebietsfremden Verkehr stehen ausreichende Parkmöglichkeiten in den in der Nähe befindlichen Parkhäusern und der Tiefgarage am Buddenbergplatz zur Verfügung.

6.3 Ver- und Entsorgung

Vorgesehen ist die Entwässerung der Bebauungsplanfläche zur Kronerstraße hin. Voraussetzung hierfür ist die Auffüllung der stillgelegten Bahntrasse.

Die privaten Flächen und Stellplätze sind privat zu entwässern.

7. Versorgungsanlagen

Für die vorhandene und für die geplante Bebauung muß im Plangebiet eine neue Transformatorstation (Grundstücksbedarf ca. 11 m x 8 m) errichtet werden. Bei der Realisierung der Planung ist mit den Stadtwerken Bochum bezüglich des Standortes Kontakt aufzunehmen.

Die VEW werden, beginnend mit der Heizperiode 1983/84 die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bochum übernehmen.

Hierzu war es notwendig, eine Fernwärme-Transportleitung vom VEW-Kraftwerk Prinz-Regent in Weimar zur Innenstadt zu bauen. Die inzwischen fertiggestellte Trassenführung verläuft im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 490 in dem als Wegefläche ausgewiesenen Grundstück zwischen Friederika- und Oskar-Hoffmann-Straße sowie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 518 in der Böschung des ehemaligen Anschlußgleises.

Da in dem Abschnitt zwischen der Oskar-Hoffmann-Straße und der Königsallee ein Fußweg angelegt werden soll, beachten die VEW, den Böschungseinchnitt mit Aushub und verdrängtem Boden zu verfüllen.

Zur fernmeldemäßigen Versorgung des Plangebietes sind Neuverlegungen bzw. Erweiterungen von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich. Für die Koordinierung mit den anderen Baumaßnahmen sollte der Baubeginn mindestens 6 Monate vorher dem Fernmeldeamt angezeigt werden.

Das Plangebiet eignet sich u. U. für die Errichtung einer Breitbandverteilanlage der Deutschen Bundespost. Hierzu werden seitens der Bundespost noch weitere Ermittlungen angestellt.

8. Hubschrauber-Sonderlandeplatz - Bochum Bergmannsheil

In ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Hubschrauber-Sonderlandeplatz - Bochum Bergmannsheil. Fluglärmwirkungen bedingt durch den Luftverkehr zu und von diesem Landeplatz sind daher nicht auszuschließen, werden aber als zumutbar betrachtet.

9. Immissionsschutzmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet wird belastet durch die von der Straße Hermannshöhe, der im Norden verlaufenden Bundesbahntrasse und das im Osten angrenzende Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen. Zum Schutz gegen diese schädlichen

b) Grünflächen

- Allgemeines Wohngebiet	23.076 m ²	(ca. 150 WE)
- Mischgebiet	2.005 m ²	
- Gewerbegebiet	4.787 m ²	
- Gemeinschaftsspielplatz	1.660 m ²	

c) Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen	1.140 m ²
-------------------------------	----------------------

insgesamt 38.251 m²

1.2 Kosten

Die Kosten der Planverwirklichung sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Straßenverkehrsfläche - öffentlich	222.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	<u>180.000,-- DM</u>
	<u>402.000,-- DM</u>