

## **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 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 14 a für ein Gebiet südlich der Erlgartenstraße und beidseitig der nordöstlichen Erlgartenstraße - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für ein Gebiet zwischen Kräutergarten, Eppendorfer Straße, In der Mark und Hesternstraße sowie für einen Teilbereich westlich der Hesternstraße

1. Landesplanung
- 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.2 Landesentwicklungsplan I/II/III
2. Gebietsentwicklungsplan
3. Stadtentwicklungsplan
4. Flächennutzungsplanung
5. Bebauungsplanung
- 5.1 Geltungsbereich
- 5.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
- 5.3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
- 5.3.1 Bedarf
- 5.3.1.1 Bisherige Entwicklung
- 5.3.1.2 Zukünftige Entwicklung
- 5.3.2 Angebot
- 5.3.2.1 Gesamtkapazität
- 5.3.2.2 Verfügbarkeit
- 5.4 Planverfahren
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.1 Reines Wohngebiet
- 6.2 Stellplätze
- 6.3 Entwässerung
7. Kennzeichnungen
8. Hinweise
9. Flächenbilanz
10. Kosten

## 1. Landesplanung

### 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

### 1.2 Landesentwicklungsplan I/II, III

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 § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, dargestellt. Mit 0,5 bis 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-, Heilweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

## 2. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEF Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): Muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandszone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschosßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.94 = 14 327. Nach der Bevölkerungsprognose geht die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 14 130 geringfügig zurück. Die Einwohnerzahl innerhalb des Einzugsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2000 von heute 35 580 auf 36 860 ansteigen. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahr 2000).

Vor dem Hintergrund ist beabsichtigte Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung zu begrüßen.

#### 4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bebauungsplan als "Wohnbaufläche" dar.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 5. Bebauungsplanung

##### 5.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches wird im Nord-Westen durch die Straße Kräutergarten begrenzt. Im Westen wie im Osten endet der Geltungsbereich hinter der vorh. Bebauung Erlgartenstraße 21 bis 31 bzw. 36 - 50 und im Süden hinter der vorh. Bebauung Erlgartenstraße 10 - 34.

##### 5.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14. Ein Teil der Wohngebäude ist laut Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW (alte Fassung) mit Flachdach erstellt worden.

Es betrifft im Bereich Erlgartenstraße 11 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser. Die Umgebungsbebauung, auch ein Teilbereich der Erlgartenstraße selbst, hat geneigte Dächer. Von daher besteht im Plangebiet der Wunsch nach Aufsattlung der Flachdächer zur Schaffung von Wohn- und Nutzraum, sowie der Dachsanierung.

Durch eine Änderung des Bebauungsplanes hier insbesondere durch Änderung von Flachdach nach Satteldach können bis zu 27 WE neu geschaffen werden.

##### 5.3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

###### 5.3.1 Bedarf

###### 5.3.1.1 Bisherige Entwicklung

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

a) Bevölkerungsentwicklung

In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Bochum wie in vielen anderen Städten durch einen ständigen Rückgang gekennzeichnet. Von 1975 bis 1987 nahm die Bevölkerung um 40 000 Einwohner ab.

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW

In den letzten Jahren ist eine veränderte Entwicklung zu beobachten. Von 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl in Bochum um 14 400 Einwohner an. Der Bevölkerungsanstieg ist nicht auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen (nach wie vor Sterbefallüberschuß) sondern in erster Linie auf eine verstärkte Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 34 577 im Jahr 1993 (9 765 Personen). In diesen Zahlen enthalten sind ca. 3 900 politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

b) Wohnfläche pro Einwohner

Entgegengesetzt zur Bevölkerungszahl verlief die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner. Sie stieg kontinuierlich um ca. 0,5 qm pro Einwohner und Jahr an, während die Einwohnerzahl abnahm. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1968 noch bei 22 qm so war sie 1987 bereits auf 32,6 qm pro Einwohner gestiegen.

Die Zunahme der Wohnfläche steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. Je geringer die Haushaltsgröße wird umso höher ist die Wohnfläche pro Person. Lebten 1968 noch 2,7 Personen in einem Haushalt, waren es 1987 nur noch 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ab 1988 ging die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm bis 1993 zurück und die Haushaltsgröße stieg auf 2,2 Personen an.

Der Anstieg der Wohnfläche/EW war so stark, daß er durch den gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerung nicht kompensiert wurde; d. h. es gab trotz Bevölkerungsrückgang einen erheblichen Wohnungsbedarf. Trotz einer Wohnungsbaulei-

stung von zeitweise über 1 000 Wohnungseinheiten pro Jahr nahm die Bevölkerung nicht zu sondern ab.

### 5.3.1.2 Zukünftige Entwicklung

#### a) Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre läßt sich verhältnismäßig sicher vorhersagen. Schwieriger ist die der künftigen Wanderungsbewegungen, die u. a. von nicht voraussehbaren politischen Entwicklungen in Osteuropa u. a. Ländern abhängig sind, die den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen.

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 für die Bundesrepublik würde die Bevölkerung zunächst leicht ansteigen und vom Jahr 2000 an kontinuierlich sinken. Wenn die Bevölkerung gegenüber dem derzeitigen Stand stabil bleiben soll, müßte die jährliche Zuwanderungsrate 350 000 - 500 000 betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1 500 - 2 500 bedeuten.

Auch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) kommt zu dem Ergebnis, daß ohne immer höhere Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist.

"Ursache ist die niedrige Geburtenhäufigkeit. Sie liegt seit zwanzig Jahren unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus, wirkt sich aber - aufgrund der Trägheit demographischer Prozesse - erst mit erheblicher Zeitverzögerung auf die Bevölkerungszahl aus. Eine Verringerung oder gar Kompensation sowohl der langfristigen Bevölkerungsabnahme als auch der starken Alterung der Bevölkerung ist

- wenn überhaupt - nur durch anhaltend hohe Zuwanderungen aus dem Ausland möglich."

Für die Region Bochum (Bochum und Herne) prognostiziert die BfLR bis 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, das entspricht für das Stadtgebiet von Bochum einer gegenüber heute konstanten Zahl von 393 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BfLR-Mitteilungen, Juli 1993: Perspektiven der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

<sup>2</sup> Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung "Informationen zur Raumentwicklung", Heft 11/12.1992, S. 922

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) im Jahr 2000.<sup>3</sup>

Die vorliegenden Prognosenergebnisse für die Bundesrepublik stimmen grundsätzlich darin überein, daß bis 2000 ein leichter Anstieg bzw. mindestens eine konstante Bevölkerungszahl gegenüber 1993 zu erwarten ist, während nach 2000 die Entwicklung rückläufig sein wird, wenn nicht noch weiter erhöhte Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es realistisch, für 2000 von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und nach 2000 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese Annahmen basieren auch auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, die seit 1970 von einer Geburtenrate weit unterhalb des langfristigen Bestandserhaltungsniveau geprägt ist.

b) Haushaltsgröße/Wohnfläche pro Person

Für die Bedarfsermittlung ist zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung die Wohnfläche pro Einwohner von Bedeutung. Wie bereits dargestellt, sinkt diese Zahl zur Zeit etwas ab nachdem sie vorher über einen langen Zeitraum kontinuierlich zugenommen hat.

Bei einer konstanten Einwohnerzahl ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Person wieder steigen wird. Diese Annahme erscheint vor allem deshalb gerechtfertigt, da die Haushaltsgröße bei der deutschen Bevölkerung immer noch weiter sinkt und bei den Zuwanderern ein gewisser "Nachholbedarf" an Wohnflächenbedarf zu erwarten ist.

Bis zum Jahr 2000 wird daher ein leichter Rückgang der Haushaltsgröße auf 2,1<sup>5</sup> Personen pro Haushalt angenommen.

---

<sup>3</sup> Vorlage des RP Arnsberg an den Bezirksplanungsrat am 02.12.93

c) Wohnungsbedarf

Aufgrund der geschilderten Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich damit folgende Berechnung des Wohnungsbedarfs in Bochum bis zum Jahr 2000:

$$\begin{array}{r} 407\ 000 \text{ Einwohner} \\ - \underline{8\ 000 \text{ Heimbewohner}} \\ 399\ 000 \text{ Einwohner (in Wohnungen)} \end{array}$$

Bei 2,15 Personen pro Haushalt werden dann insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen (ohne WE in Wohnheimen), so daß sich ein Neubaubedarf von 4 600 Wohnungen errechnet.

Hierzu kommen noch der Ersatzwohnungsbau, der entsprechend den Erfahrungswerten der Vergangenheit mit 0,2 % pro Jahr angenommen wird und mit 1 % die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf bis 2000 beläuft sich somit auf 8 900 Wohnungseinheiten.

Nach 2000 wird die weitere Entwicklung voraussichtlich wieder durch zurückgehende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sein. Dies bedeutet aber keineswegs die Gefahr von Leerständen, da von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird also weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

### 5.3.2 Angebot

#### 5.3.2.1 Gesamtkapazität

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind ca. noch 200 ha freie Wohnbauflächen enthalten.

Diese Flächen reichen aus für die Errichtung von ca. 10 000 Wohnungen. In diesen Kapazitäten sind alle Baulücken enthalten. Die Baulücken sind nicht flächenmäßig sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) beurteilt worden.

Über den Flächennutzungsplan hinaus gibt es weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Dies sind zusätzlich zum FNP noch ca. 100 ha mit einer Kapazität für etwa 6 000 Wohnungen.

Damit ergibt sich eine Gesamtkapazität für den Bau von ca. 16 000 Wohnungen in Bochum. Diese Zahl ist etwa doppelt so hoch wie der für 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes zu beachten.

#### 5.3.2.2 Verfügbarkeit

Für die tatsächliche Bedarfsdeckung ist zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist, bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird. Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstücke von ihren Besitzern nicht für Eigennutzung benötigt werden und als Kapitalanlage oder als Erbe für nachfolgende Generationen unbebaut gelassen werden.

Dies wird zum Problem, weil sich nur ein geringer Anteil der Wohnbauflächen des FNP im Besitz der Stadt bzw. im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften befinden:

- städtische Grundstücke für ca. 500 WE
- in Besitz von Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke für ca. 1 500 WE.

Dies sind nur etwa 20 % der gesamten freien Wohnbaukapazitäten im FNP.

Um die privaten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, sind die Erhebungen über bebaubare Grundstücke kartiert und öffentlich zugänglich gemacht worden, so daß sich bauwillige, grundstückssuchende Interessenten informieren können. Diese Aktion hat allerdings keinen spürbaren Effekt für die Bebauung privater Grundstücke gebracht.

Zur realistischen Einschätzung der Verfügbarkeit der Angebotsflächen werden sie aufgeteilt in Bauflücken und größere zusammenhängende Flächen:

a) Baulücken

Für die Baulücken wird angenommen, daß sie bis zum Jahr 2000 zu 30 % für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden; d. h. es können 2000 Wohnungen in Baulücken errichtet werden. Dieser Ansatz erscheint nicht zu hoch, da er unter den Werten liegt, die in einer Untersuchung der Universität Dortmund ermittelt worden sind.<sup>4</sup>

b) Einzelflächen (FNP + GEP)

Alle Einzelflächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, wurden hinsichtlich der bestehenden Restriktionen untersucht und zusammengestellt. Zu den Restriktionen gehören Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht (FNP-Änderung, B.-Pläne), Erschließung und Altlasten. Zum Abbau der Restriktionen wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7 000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9 000 WE, die den Bedarf bis 2000 deckt.

#### 5.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist seit dem 18.03.71 rechtsverbindlich.

Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 14 a      11.11.93

Öffentliche Bekanntmachung                              25.02.94

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird. Der Grund für den Verzicht liegt in einer Beschleunigung des Verfahrens, um der akuten Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt möglichst kurzfristig begegnen zu können.

Den Bürgern wurde statt dessen im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

---

<sup>4</sup> "Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung", Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1991

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.03. bis 22.03.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Artikel 2 § 5 WoBau ErlG öffentl. ausgelegen.

#### Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- eine Bebauung ist nur aufgrund eines Gutachtens einer anerkannten Sachverständigenstelle und entsprechend der Baugrundsanierung denkbar.
- der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern.

#### 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 6.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)

Die WR-Gebiets-Ausweisung des Plangebiets wird übernommen aus dem Bebauungsplan Nr. 14.

#### Maß der Nutzung und Bauweise

Die vorhandene Bebauung wurde in offener aufgelockerter Bauweise errichtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO mit 0,4 aus dem Bebauungsplan Nr. 14 übernommen und festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO).

Mit der GFZ-Ausweisung 0,8 soll die Bebauung an die außerhalb des Plangebietes vorh. Bebauung angeglichen werden.

Zusätzlich werden im Plangebiet Aussagen zur örtlichen Bauvorschrift nach § 81 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 2 des BauGB (hier Festsetzung von SD-Satteldächern) getroffen.

Durch die v. g. Änderung von FD nach SD können bis zu 27 WE neu geschaffen werden.

## 6.2 Stellplätze

Der durch die v. g. Änderung erforderliche erhöhte Stellplatzbedarf kann durch abgepflanzte Parkbuchten in den Vorgärten nachgewiesen werden.

## 6.3 Entwässerung

Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um vorhandene, genehmigte Häuser mit Anschluß an ein Mischsystem. Auf diesen Anschluß besteht ein Rechtsanspruch auch wenn ein Satteldach über dem vorhandenen Flachdach errichtet wird. Hinsichtlich der Entwässerung einer neu zu erstellenden baulichen Anlage ist der Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Gleiches wäre auch wünschenswert bei der Errichtung eines Satteldaches im baulichen Bestand. Der Ausbau neuer Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Form zulässig (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.)<sup>6</sup>.

## 7. Kennzeichnungen

Im Plangebiet ist teilweise oberflächennaher Abbau umgegangen. Eine neu zu erstellende bauliche Anlage ist nur aufgrund eines Gutachtens einer anerkannten Sachverständigenstelle und entsprechender Baugrundsanie rung möglich (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

## 8. Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. 14 für ein Gebiet zwischen Kräutergarten, Eppendorfer Straße, In der Mark und Hesternstraße sowie für einen Teilbereich westlich der Hesternstraße aufgehoben.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9. Flächenbilanz

WR-Gebiet	15 500,00 qm
Verkehrsfläche	<u>1 000,00 qm</u>
	16 500,00 qm

10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.