

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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 490 a - Universitätsstraße -
Flaschenhals - für ein Gebiet zwischen der Oskar-Hoffmann-
Straße, Universitätsstraße, Friederikastraße und Knüwerweg

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Bisheriges Planungsrecht
5. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
- 5.1 Daten
- 5.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung
nach § 2 a Abs. 6 BBauG
6. Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 490 a
- 6.1 Wesentliche Festsetzungen
- 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 6.1.2 Mischgebiet
- 6.1.3 Grünflächen
- 6.1.4 Äußere Erschließung
- 6.1.5 Innere Erschließung
- 6.1.6 Ruhender Verkehr
- 6.2 Weitere Festsetzungen
7. Kosten
8. Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung

1. Anlaß, Absicht, Erfordernis der Planung

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 490 - Universitätsstraße - Flaschenhals - ist seit dem 09.03.82 rechtsverbindlich.

Die die Änderung betreffende Fläche wird zur Zeit von zwei Gewerbebetrieben, einem Rolladen- und einem Schreinereibetrieb, genutzt. Diese Art der Nutzung widerspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 490 (rechtsverbindlich seit dem 09.03.82), durch dessen WA-Gebietsfestsetzung störende Gewerbebetriebe unzulässig sind. Die im Plangebiet von Süden nach Norden verlaufende Fläche hat nie den Charakter eines WA-Gebietes besessen.

Der Bebauungsplan Nr. 490 überplante das betreffende Gebiet, das zuvor nach der Umgebungsbebauung die baurechtliche Qualität eines GE-Gebietes hatte, als WA-Gebiet. Die umgebenden Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sind von der Stadt inzwischen verlagert worden. Die östlich außerhalb des Plangebietes an den Änderungsentwurf angrenzende Fläche ist als MK-Gebiet ausgewiesen. Durch die geplanten und zum Teil begonnenen Baumaßnahmen bekommt die Umgebung den Charakter eines WA-/MK-Gebietes. Eine solche Festsetzung ist in der BauNVO jedoch nicht vorgesehen. Es empfiehlt sich daher, zur Anpassung an das MK-Gebiet und zu einer Standortsicherung der Betriebe, eine Änderung des WA-Gebietes in ein MI-Gebiet.

2. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 21 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm und Oberzentrum

mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich dargestellt. Bochum liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum.

Im Rahmen dieser landesplanerischen Einstufung trägt der Bebauungsplan den Zielen der Landesplanung durch Stärkung der oberzentralen Funktionen Bochums Rechnung.

Der Bebauungsplanbereich liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt: Kommunalverband Ruhrgebiet) im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (ca. 100 EW/ha im Durchschnitt). Die Gebietskategorie "Wohnsiedlungsbereich" erlaubt nach Bedarf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bzw. Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

*)

Die getroffenen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 490 a sind an die für diesen räumlichen Bereich existierenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

3. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band 1).

Das räumliche Ordnungskonzept zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet auf und weist 13 Siedlungsschwerpunkte 4 verschiedener Größenordnungen aus. Nach den räumlichen Ord-

*) Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan (TGEP) Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis-Entwurf liegt der Planbereich im Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (40 - 110 EW/ha).

nungsvorstellungen sind zusätzliche Wohnbauflächen vornehmlich in diesen Siedlungsschwerpunkten auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 490a liegt im südlichen 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 fast 3.000 Einwohner, von derzeit 48.211 auf 45.926 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. 490 a, der den Neubau von ca. 150 Wohnungen vorsieht, trägt wesentlich zur Realisierung dieser Zielsetzung bei.

Die Lage des Gebietes an der Universitätsstraße, die der Entwicklung von Betrieben des tertiären Sektors mit Büro- und Dienstleistungsbetrieben gemäß dem Bebauungsplan Nr. 490 - rechtsverbindlich seit dem 09.03.82 - dienen soll, bedingt weiterhin die Festsetzung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

Dabei erfordert die zentrale Lage des Plangebietes im 1.000 m-Einzugsbereich des Verknüpfungspunktes zwischen S-Bahn und Stadtbahn am Hauptbahnhof und der Stadtbahnhaltepunkt Oskar-Hoffmann-Straße eine Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten.

Schließlich liegt das gesamte Plangebiet innerhalb einer als Sanierungsgebiet kenntlich gemachten Fläche. Der Bebauungsplan Nr. 490 a bewegt sich mit

seinen Festsetzungen im Rahmen dieser Vorgaben und konkretisiert sie in dem erforderlichen Maß.

4. Bisheriges Planungsrecht

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 490 weist im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Wohngebiet mit 2- bis höchstens 4-geschossiger u-förmiger Blockbebauung aus. Der dadurch entstehende nach Norden geöffnete Innenblock soll entsprechend angelegt und begrünt werden. Die vorhandene und erhaltenswerte Bebauung längs der Oskar-Hoffmann-Straße ist 4-geschossig als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsgrenze berücksichtigt eine zusätzliche Ausdehnung der Grundstücke nach Süden. Im mittleren Teil des Plangebietes ist, wie im gesamten westlichen Bereich, wiederum Wohnungsneubau vorgesehen. Die Ausweisung sieht, abgestuft, im Einzelfall eine bis zu 4-geschossige Bebauung vor. Der vorgesehene öffentliche Spielplatz ist im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung zu sehen. Es ist ein Kinderspielplatz des Typs "B" mit einer Fläche von ca. 2.500 qm und einem Einzugsbereich von ca. 350 m (Radius) vorgesehen. Der Spielplatzbereich ist an die geplante verkehrsberuhigte Zone und den öffentlichen Fußweg angebunden. Er liegt im Schnittpunkt der geplanten Fußwegeverbindung Universitätsstraße/Knüwerweg mit der verkehrsberuhigten inneren Erschließungsstraße des Gebietes, die Teil einer geplanten Fußgänger-Verbindung vom Friederikapark über die Hermannshöhe zur Innenstadt werden soll.

5. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

5.1 Daten

Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 490 a	14.03.85
Beschluß über den Verzicht auf die vor- gezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 4 BBauG)	14.03.85
Auslegungsbeschuß zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 490 a	14.03.85
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG	06.05.85 - 07.06.85

5.2 Grundsätzliche Einwendungen während der öffentlichen Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende
Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

Frau Ruth Katzner, Kuhlehof 13, 4630 Bochum,
schlägt vor, den überwiegenden Teil des Plangebietes
in eine Grünanlage umzuwandeln, sowie einen Weg durch
den Friederikapark zu legen.

Die Handwerkskammer Dortmund und das
Staatliche Gewerbeaufsichtsamt weisen auf die Fest-
setzung eines nicht zutreffenden Immissionsrichtwertes
im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 490 a hin.

Die Stadtwerke Bochum bitten um Sicherung einer Ver-
sorgungsfläche im Bereich des Parkplatzes.

Die VEW Dortmund bitten um Sicherung einer Fernwärme-
leitung.

Das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - regt aus bodendenkmalpflegerischer Sicht einen Hinweis zur Unterrichtung möglicher Betroffener bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Bebauungsplan an.

Das Arbeitsamt Bochum befürchtet, daß die konzipierte Erweiterung des Arbeitsamtes durch den Bebauungsplan Nr. 490 a unmöglich gemacht wird (Problem - Abstandflächen).

Die Bedenken von Frau Ruth Katzner wurden zurückgewiesen. Der Forderung nach einer Freihaltung der gesamten Fläche kann nicht gefolgt werden, da gerade im innerstadtnahen Bereich ein Bedarf an Wohnraum besteht und ein vorhandener Betrieb in seinem Bestand zu sichern ist. Diesen Belangen wurde der Vorrang eingeräumt.

Die Bedenken und Anregungen der Handwerkskammer Dortmund und des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wurden berücksichtigt. Ein entsprechendes Änderungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG ist durchgeführt worden.

Die Bedenken und Anregungen der Stadtwerke Bochum wurden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt; eine entsprechende Änderung des Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vorgenommen.

Die Bedenken und Anregungen der VEW Dortmund und des Westfälischen Amtes für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - wurden bereits im öffentlich ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 490 a berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen des Arbeitsamtes Bochum wurden zurückgewiesen, da die festgesetzten Baugrenzen den Anforderungen des § 6 BauO NW genügen.

6. Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 490 a

6.1 Wesentliche Festsetzungen

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der mittlere Bereich des Plangebietes sieht eine 3- bis 4-geschossige u-förmige Blockbebauung vor. Der geplante Wohnungsneubau soll zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet läßt generell die Unterbringung gebietsbezogener Versorgungseinrichtungen zu.

Abweichend vom Bebauungsplan Nr. 490 wird eine im Einzelfall bis zu 5-geschossige Bebauung im mittleren Planbereich nicht mehr vorgesehen. Statt dessen wird nur eine höchstens 4-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Wohnbebauung ist größtenteils 3- höchstens 4-geschossig. Auch im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist höchstens 4-geschossige Bauweise zulässig. Das östlich an den Änderungsentwurf angrenzende Kerngebiet besteht aus höchstens 4- bis 5-geschossiger Bebauung. Damit die geplante Wohnbebauung; unter Berücksichtigung der vorhandenen 3- bis 4-geschossigen Bebauung, nicht den Charakter des bestehenden 5-geschossigen MK-Gebietes erhält, ist es notwendig, höchstens 4-geschossige Bebauung auszuweisen.

Gleichzeitig wird, um die Verringerung der Wohndichte auszugleichen und um eine Baulücke in der Wohnbebauung zu vermeiden, das mittlere WA-Gebiet nach Süden an die bestehende Bebauung heran verlängert.

6.1.2 Mischgebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die längs der Oskar-Hoffmann-Straße vorhandene und erhaltenswerte 4-geschossige Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsgrenze berücksichtigt eine zusätzliche Ausdehnung der Grundstücke nach Süden.

Die Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 490 sieht nördlich der Friederikastraße eine nach Norden verlaufende 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung vor. Diese Fläche ist als WA-Gebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,1, geschlossene Bauweise, ausgewiesen.

Die betreffende Fläche wird zur Zeit von zwei Gewerbebetrieben, einem Rolladen- und einem Schreinereibetrieb, genutzt. Diese Art der Nutzung widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 490, durch dessen WA-Gebietsfestsetzung störende Gewerbebetriebe unzulässig sind.

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 490 sieht daher für das von Süden nach Norden verlaufende WA-Gebiet folgende neue Ausweisung vor: Das bisherige WA-Gebiet wird in 3-geschossiges MI-Gebiet, GRZ 0,4 / GFZ 1,0, geschlossene Bauweise, umgewandelt. Zielsetzung dieser Ausweisung ist eine Bestandssicherung der existierenden Betriebe und deren Anlagen. Um dies zu erreichen, ist es notwendig, die alte WA- bzw. die neue MI-Fläche um ca. 20 m nach Norden zu vergrößern.

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 490 setzt daher als MI-Gebiet das alte WA-Gebiet plus einer nördlichen Zusatzfläche von ca. 370 qm fest.

Begründung für diese von der ursprünglichen abweichenden Festsetzung:

1. Die im Plangebiet von Süden nach Norden verlaufende MI-Fläche hat nie den Charakter eines WA-Gebietes besessen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 490 der Stadt überplante das betreffende Gebiet, das zuvor nach der Umgebungsbebauung die baurechtliche Qualität eines GE-Gebietes hatte, als WA-Gebiet. Die umgebenden Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sind von der Stadt inzwischen verlagert worden. Die westlich außerhalb des MI-Gebietes an den Änderungsentwurf angrenzende Fläche ist als MK-Gebiet ausgewiesen. Durch die geplanten und zum Teil begonnenen Baumaßnahmen bekommt die Umgebung den Charakter eines WA-/MK-Gebietes. Eine solche Festsetzung ist in der BauNVO jedoch nicht vorgesehen. Es empfiehlt sich daher, zur Anpassung an das MK-Gebiet und zur Standort-sicherung der Betriebe, eine Änderung des WA-Gebietes in ein MI-Gebiet.

2. Für das Plangebiet ist eine Satzung nach § 5 StBauFG erlassen worden. Eine Förderung der Betriebsverlagerung wäre demnach möglich gewesen. Eine Überprüfung der praktischen Möglichkeiten ergab folgendes:

Die Bestandssicherung ist kostengünstiger und sinnvoller als eine Betriebsverlagerung.

Für die Bestandssicherung fallen als Kosten brutto insgesamt rd. 487.000,-- DM an.

Für die Betriebsverlagerung fallen nach einem Gutachten der Stadt Bochum rd. 1,9 Mill. DM an. Der Betriebsinhaber selbst ermittelt rd. 2,4 Mill. DM. Die Differenz zur Bestandssicherung beträgt mindestens 390 %. Nicht nur hohe Kosten, sondern auch folgende Gründe sprechen gegen eine Betriebsverlagerung:

- I. Die Beseitigung der betrieblichen Emissionen kann durch weniger aufwendige Maßnahmen als durch eine Betriebsverlagerung erreicht werden.

Um die nach Norden geplante Wohnfunktion WA und die nach Westen vorhandene Wohnbebauung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- a) Verringerung der betrieblichen Emissionen auf eine für WA-Gebiete zumutbare Basis.

Die bisherige konventionelle Späneverbrennung des Schreinereibetriebes wird aufgegeben.

Der Betriebsinhaber der Schreinerei beabsichtigt, die Entsorgung seiner Abfälle in Zukunft durch Aufstellung eines Containers, der in bestimmten Abständen entleert wird, zu lösen.

Die Installierung einer Nitrolack-Spritzkabine wird ausgeschlossen, Lackverarbeitung ist lediglich bis zu einem Tagesverbrauch von 2,5 l und in Verbindung mit einer Farbnebel-Absaugsäule zulässig. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführung der Sanierung vertraglich geregelt.

b) Schallschutz

Durch baulich-technische Maßnahmen ist sicherzustellen, daß Lärmimmissionen durch betriebliche Nutzung folgende Richtwerte nicht überschreiten:

- zur westlich gelegenen Wohnbebauung hin, in 0,5 m Entfernung vor den am stärksten von Lärmeinwirkungen belasteten Fenstern gemessen, unter den Werten von 55 dB (A) Tag, 40 dB (A) Nacht;
- zur nördlich geplanten Wohnbebauung hin, an der Grundstücksgrenze gemessen, unter den für WA-Gebiete zulässigen Immissionswerten von 55 dB (A) Tag, 40 dB (A) Nacht;
- zur östlich geplanten Bebauung hin, an der Grundstücksgrenze gemessen, unter den für MK-Gebiete zulässigen Immissionsrichtwerten von 60 dB (A) Tag, 45 dB (A) Nacht.

Diese Festsetzungen werden voraussichtlich dazu führen, daß Nachtarbeit nicht ausgeführt werden kann. Die Bestandssicherung der Betriebe hat somit eine Funktionsstörung der umliegenden Wohnbebauung nicht zur Folge. Im übrigen ist zu vermerken, daß die Betriebe schon vor der erstmaligen Bebauungsplanung innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung existierten. Hätte eine einschneidende Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die Betriebe vorgelegen, so hätte eine Betriebsverlagerung schon zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt in Betracht gezogen werden müssen.

II. Es liegen keine effektiven betriebswirtschaftlichen Gründe für eine Verlagerung vor.

Die Frage, ob infolge einer längerfristigen betrieblichen Entwicklung zumindest eine Teilverlagerung notwendig werden würde, stellt sich zur Zeit nicht. Die Betriebe haben - als mittelständische Unternehmen - gerade jene betriebswirtschaftliche Größe erreicht, die eine weitere erhebliche Vergrößerung als unwirtschaftlich erscheinen lassen. Es ist lediglich, zur Vermeidung baurechtswidriger Zustände, eine geringfügige Flächenarrondierung notwendig.

Dies kann durch die Vergrößerung des alten WA- bzw. neuen MI-Gebietes geschehen.

6.1.3 Grünflächen

Der südliche Teil der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße von der Tiefgarageneinfahrt bis zur Friederikastraße wird als Grünfläche ausgewiesen und ist Bestandteil einer Fußwegeverbindung zwischen Innenstadt und Querenburg. Da die Zufahrt zur Tiefgarage durch die verkehrsberuhigte Zone über den Knüerweg geschieht, ist eine zweite Anbindung über die Friederikastraße unnötig. Das gleiche gilt für das Erschließungsteilstück zwischen Parkanlage und Kinderspielplatz; es wird ebenfalls in Grünfläche umgewandelt. Durch diese Ausweisung werden Lärmemissionen durch Verkehr aus dem Plangebiet herausgenommen und eine Trennung der Wohnfunktion von dem angrenzenden MK-Gebiet erreicht.

6.1.4 Äußere Erschließung

Für den Individualverkehr erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes im Norden über die

Oskar-Hoffmann-Straße, im Süden über die Friederikastraße, im Osten über die Universitätsstraße und im Westen über die Weiherstraße.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet zukünftig vor allen Dingen durch die in der Universitätsstraße in Tieflage geplante Stadtbahnstrecke Herne - Bochum - Querenburg (-Witten) mit dem Bahnhof Oskar-Hoffmann-Straße erschlossen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen soll die Universitätsstraße vom Südkopf des Bahnhofes aus unterquert werden, um einen direkten Zugang zum Arbeitsamt zu schaffen. Eine endgültige Klärung bleibt dem für Ende 1985 vorgesehenen Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz vorbehalten.

6.1.5 Innere Erschließung

Hauptziel im Änderungsentwurf ist eine weitere Verkehrsberuhigung. Hierzu sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Der Knüwerweg erhält nunmehr im Norden keine durchgehende Verbindung an die Oskar-Hoffmann-Straße. Die Anbindung der Joachimstraße an das nördliche Teilstück des Knüwerweges geschieht lediglich über einen Fußweg.

- Im mittleren Plangebiet entfällt die Verbindung zwischen Knüwerweg und der ehemaligen Erschließungsstraße.
- Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße wird teilweise aufgegeben. Vorrangige Aufgabe dieser verkehrsberuhigten Erschließungsstraße hätte darin bestanden, die Tiefgarage in der Mitte des Plangebietes an das Straßennetz anzuschließen. Der Südteil der ursprünglichen Erschließungsstraße - von der Tiefgarageneinfahrt bis zur Friederikastraße - wird nunmehr als Grünfläche ausgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nun von Süden über Friederikastraße / Knüwerweg über die verkehrsberuhigte Zone. Diese Änderung ergibt sich aus der Bestandssicherung der Betriebe.

Begründung der Maßnahmen:

Durch die v. g. Maßnahmen wird der Verkehr aus dem Bereich der Grünfläche herausgenommen, in der auch der Kinderspielplatz liegt. Der Zugang des Kinderspielplatzes wird hierdurch sicherer.

Die Möglichkeit, daß die Erschließungsstraße nicht nur dem Anliegerverkehr, sondern auch dem Durchgangsverkehr dient, wird verhindert. Der Fremdverkehr wird aus dem Plangebiet herausgehalten - die Wohnruhe wird im Gebiet insgesamt verbessert.

6.1.6 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, soweit er durch Bewohner und Beschäftigte des Gebietes und nicht durch kurzfristige Besucher bedingt ist, soll nach Möglichkeit im Rahmen zentraler Stellplatzanlagen untergebracht werden. Insbesondere für die Wohnbereiche wird so eine größere Wohnruhe und die Nutzbarkeit der nicht überschaubaren privaten Grundstücksflächen für wohnungsbezogene Freiraumaktivität sichergestellt. Auch unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten sind zentrale Stellplatzanlagen bei den an den Knüwerweg, Joachimstraße und nähere Umgebung angrenzenden Grundstücken zweckmäßig, da so die Anzahl der Zufahrten und die daraus resultierenden Unfallgefahren und Verkehrsbehinderungen auf ein Minimum reduziert werden.

Im Nordwesten des Plangebietes ist daher eine Fläche für Stellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Diese Anlage wird von Norden von der Oskar-Hoffmann-Straße über ein neu zu bauendes Teilstück des Knüwerweges erschlossen.

Der im Bebauungsplan Nr. 490 zusätzlich ausgewiesene Parkbedarf entfällt, da die Ausweisung des MI-Gebietes im südlichen Planbereich eine Verringerung

1. der öffentlichen Verkehrsflächen und
2. der Stellplatzanlagen zur Folge hat.

Durch die Gemeinschaftsgaragen wird der Fehlbedarf an Stellplätzen der Alt-Bebauung an der Oskar-Hoffmann-Straße abgedeckt. Um Lärmimmissionen von der Wohnbebauung zurückzuhalten, wird die Parkanlage abgesenkt und im Osten Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, die gleichzeitig eine Schallschutzfunktion gegenüber dem Kinderspielplatz erfüllen.

In dieser Ausführung erscheint die Parkanlage und die Garagenanlage auch unter Würdigung der Belange der Nachbarn eine sinnvolle und zweckmäßige Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs.

Um für den Bau von Gemeinschaftsgaragen einen besonderen Anreiz zu schaffen, wird durch textliche Festsetzung unter Anwendung des § 21 a Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen, daß bei der Berechnung der Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke die maßgebende Grundstücksfläche um einen auf das einzelne Baugrundstück entfallenden Flächenanteil an der jeweiligen Gemeinschaftsanlage erhöht wird. In gleicher Richtung, nämlich als besonderer Anreiz, wirken die textlichen Festsetzungen, die bezüglich der Errichtung notwendiger Stellplätze in Form von Tiefgaragen für die westliche Wohngebietsnutzung im Bebauungsplan getroffen werden. Unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO ist für diesen Bereich festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche bis zu einer bestimmten Grenze um die Flächen notwendiger Garagen erhöht wird, wenn diese als Tiefgaragen unter der Erdoberfläche gebaut werden. Bei Inanspruchnahme dieser Vergünstigungen erhöht sich auf den betroffenen Baugrundstücken das Maß der baulichen Nutzung über die in § 17 Abs. 2 BauNVO angegebenen Höchstwerte. Angesichts der zentralen Lage des Gebietes und der mit den Festsetzungen gegebenen Bindungen für diese Vergünstigungen ist es jedoch zulässig, den zukünftigen Bauherrn zum Ausgleich für die hier zweckmäßige, vergleichsweise teure Lösung des Stellplatzproblems, derartige Ausnutzungsmöglichkeiten einzuräumen.

6.2 Weitere Festsetzungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Plangebiet die Verwendung von Kohle, Koks und Heizöl ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll den relativ hohen vorhandenen Belastungen der Bochumer Innenstadt durch die Schadstoffe Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid begegnet und verhindert werden, daß durch die umfangreiche Neubebauung dieses zentralen Bereiches eine weitere Verschlechterung der Umweltsituation herbeigeführt wird. Im Hinblick auf die vorhandene zu erhaltende Bebauung ergibt sich im Rahmen der Sanierung darüber hinaus die Möglichkeit zum Abbau vorhandener Umweltbeeinträchtigungen. Für die Wärmeversorgung des Gebietes stehen, auch in preislicher Hinsicht, attraktive Alternativen, wie Fernwärme, Gas und Strom zur Verfügung. Der Befürchtung, die Festsetzung könnte zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung bei den betroffenen Altbauten führen, kann durch eine flexible Handhabung der Modernisierungsvereinbarungen begegnet werden. Da sich die Sanierungsmaßnahmen über mehrere Jahre erstrecken werden, kann die Umstellung auf eine emissionsarme Heizungsart angepaßt werden. Den von der Oskar-Hoffmann-Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen wird durch entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz bei den betroffenen Gebäuden Rechnung getragen. Auch hier ergibt sich für die vorhandene Bebauung die Möglichkeit zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation mit öffentlicher Förderung im Rahmen des Sanierungsverfahrens.

7. Kostenbilanz

Die Kosten des Bebauungsplanes sind überschläglich wie folgt ermittelt:

- für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.200.000,-- DM
- für öffentliche Kanalisation	ca. 450.000,-- DM
- für öffentliche Grünflächen	ca. 420.000,-- DM
Gesamtsumme	ca. <u>2.070.000,-- DM</u>

8. Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 2 BBauG)

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung kann gemäß § 2 a Abs. 4 BBauG u. a. verzichtet werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird und sich dies auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Die im Bebauungsplan Nr. 490 erfolgten Ausweisungen beinhalten keine wesentlichen Auswirkungen für das Plangebiet oder die Nachbargebiete.

Durch die Änderung werden die im bisherigen Verfahren vorgetragenen privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer weitgehend berücksichtigt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 a Abs. 4 BBauG verzichtet.