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)

zum Bebauungsplan Nr. 488 III - ehemaliges Heintzmangelande -

Inhaltsverzeichnis

1. Lage- und Bestandsdarstellung
2. Grundzüge der Planung
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.1.1 Landesplanung
 - 2.1.2 Regionalplanung
 - 2.2 Stadtentwicklungsplanung
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.4 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 2.5 Planaufstellungsverfahren
3. Planinhalt
 - 3.1 Wesentliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche, Gehrechte, ruhender Verkehr
 - 3.3 Ausschluß von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen
 - 3.4 Ausschluß von Heizstoffen
 4. Kennzeichnung
 - 4.1 Erhaltenswerte Bausubstanz
 - 4.2 Abzubrechende Gebäude
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes
 - 5.1 Kosten
 - 5.2 Grundsätze zum Sozialplan

1. Lage- und Bestandsdarstellung

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Hälfte des Gleisdreiecks und am nördlichen Rande des erweiterten Rathausbereiches (Rathaus, BVZ I und II, Gesundheitsamt, kath. Kirche St. Joseph, evgl. Christus-Kirche und Innere Mission). Im wesentlichen wird das Gebiet von Wohnnutzung und zwar an der Windmühlenstraße, Wagenfeldstraße, Am Kortländer und Stühmeyerstraße (Ausnahme städt. Verwaltungsgebäude) umschlossen. Bei der Nachbarschaftsbebauung handelt es sich überwiegend um eine 3- bis 4-geschossige geschlossene Blockrandbebauung.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind tlw. denkmal- bzw. erhaltenswürdig (z. B. altes Verwaltungsgebäude Heintzmann an der Stühmeyerstraße; Eckbebauung Dorstener Straße/Am Kortländer/Wagenfeldstraße).

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände sind die Fabrikationsgebäude abgebrochen worden. An der Stühmeyerstraße ist das ehemalige Verwaltungsgebäude und an der Wagenfeldstraße ebenfalls noch ein ehemaliges Gebäude der Firma Heintzmann vorhanden. Beide Gebäude werden durch die Stadt Bochum - Verwaltung - genutzt.

2. Grundzüge der Planung

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gemäß § 21 Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich dargestellt. Bochum liegt im Ballungsbereich, 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 vordringlich auch der Beseitigung vorhandener Störungen von Gewerbe und Wohnen.

2.1.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt: Kommunalverband Ruhr) ist das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (durchschnittlich ¹¹⁶100 Einwohner/ha) vorgesehen. Die Gebietskategorie "Wohnsiedlungsbereich" erlaubt nach Bedarf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bzw. entsprechenden Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für den Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. ¹⁾

2.2 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange in räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung

¹⁾ Gebietsentwicklungsplan; Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Entwurf November 1981

vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 488 - Teil III - liegt im Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt, einem Schwerpunkt der Stufe A. Als Träger oberzentraler Einrichtungen hat die Innenstadt regionale Bedeutung für die Versorgung und übt Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus aus.

Die Bochumer Innenstadt zählt entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zu dem Falltyp unter den Siedlungsschwerpunkten, der durch tlw. erhebliche Bevölkerungsrückgänge im Siedlungsschwerpunkt aufgrund der geringen Wohnbaureserveflächen charakterisiert ist.

Im Siedlungsschwerpunkt lebten am 01.01.83 49.168 Einwohner, am 31.12.79 waren es 50.940. Das entspricht einem Einwohnerrückgang von 3,5 %.

Unter der Voraussetzung, daß die freien Wohnbaukapazitäten im Siedlungsschwerpunkt realisiert werden, wird nach der Bevölkerungszielprognose die Einwohnerzahl bis 1995 auf 45.426 Einwohner absinken. Das ist ein Einwohnerrückgang von 1979 bis 1995 in Höhe von 10,8 %.

Die Bebauung der wenigen vorhandenen und geeigneten Flächen mit Wohnungen ist das wichtigste Instrument zur Gegensteuerung und hat erhöhte Dringlichkeit. Der Bebauungsplan Nr. 488 - Teil III -, der den Neubau von ca. 80 Wohnungen vorsieht, trägt zur Realisierung dieser Zielsetzung bei.

Nach der Wohnungsmarktanalyse Bochum, erstellt von der GEWOS Hamburg im Jahre 1975, ergibt sich für den Wohnungsmarktbezirk Gleisdreieck bis zum Jahre 1985 ein jährlicher Bedarf von 123 Wohnungen.

Der Neubau von Wohnungen hat außerdem Bedeutung für die Auslastung vorhandener Infrastruktur durch Verstärkung der Nachfrage als Voraussetzung für den Erhalt vorhandener Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt (Geschäfte, Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungsleitungen, öffentliche Verkehrsmittel).

Gute Standortvoraussetzungen ergeben sich durch geringe Entfernung zum Rathaus und zu Stadtbahnhaltepunkten (ca. 300 m). Fast alle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Eine homogene, zum Teil attraktive Stadtgestaltungswirkung, hat das innerstädtische Wohngebiet im Bereich zwischen Nordring, Rathausbereich und Hans-Böckler-Straße aufgrund seiner noch weitgehend guten Bausubstanz. ¹⁾

Durch die Auslagerung der Firma Heintzmann, die zwischenzeitlich als 3. Spielstätte des Schauspielhauses (BO-Fabrik) genutzt wurde, ist die Umweltbelastung erheblich reduziert worden. Durch die geplante Wohnbebauung sowie eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume könnte eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden, z. B. durch Verkehrsberuhigung, Fußwegeverbindungen, Schaffung von Plätzen, Grünhöfen mit halböffentlichem Charakter, Spielplätzen und Baulückenschließungen.

¹⁾ Stadtgestaltungsgutachten Bochum, Prof. Wienands, TU München

2.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, der seit dem 31.01.80 rechtskräftig ist, wird der Bebauungsplanbereich als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen und liegt innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Gemäß § 10 StBauPG hat die Gemeinde für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne aufzustellen.

Durch die Verlagerung des Gewerbebetriebes Heintzmann konnte ein städtebaulicher Mißstand beseitigt werden. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich u. a. als Jugendzentrum und als Spielstätte des Schauspielhauses (BO-Fabrik) genutzt. Das Gelände soll nunmehr einer langfristigen städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Hierzu soll der aufzustellende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

2.5 Planaufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 10.07.75 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nördlich des Rathauses beschlossen. Gleichzeitig wurde ein Entwurf zur Neuordnung des Gebietes gebilligt. Der Bereich umfaßte ein Gebiet zwischen den Straßen Rathausplatz, Alleestraße, Westring, Nordring, Am Kortländer, Dorstener Straße und Hans-Böckler-Straße. Im Juni 1976 fand eine Erörterung mit den betroffenen Bürgern statt.

Aufgrund des damaligen Erörterungsergebnisses wurde das Bebauungsplangebiet aufgeteilt. Die Teilgebiete I und II (Bildungs- und Verwaltungszentrum) sind seit dem 01.01.7 bzw. dem 30.03.79 rechtsverbindlich.

Das Teilgebiet III soll sich im wesentlichen auf das 1976 nach § 5 StBauFG förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Heintzmann erstrecken. Für das Gebiet hat der Rat am 28.01.82 folgende städtebauliche Zielvorstellungen beschlossen:

1. Erhalt und - soweit notwendig - Modernisierung der Wohnhäuser an der Wagenfeldstraße und Am Kortländer.
2. Erhalt des Verwaltungsgebäudes Stühmeyerstraße mit Anpassung, ggfls. Abbruch des Eckgebäudes Am Kortländer/Stühmeyerstraße, an das Hauptgebäude.
3. Abbruch der Fabrikhallen Am Kortländer und an der Windmühlenstraße.
4. Abbruch des Gebäudes Wagenfeldstraße 18.
5. Umgehende Baureifmachung der unter 3. und 4. genannten Flächen.
6. Schließung des durch den Abbruch gemäß Nr. 3 und 4 offenen Blockrandes durch eine Wohnneubebauung mit öffentlicher Förderung.

Die Erörterung der Planung nach § 2 a Abs. 2 EBAuG und § 9 StBauFG fand in der Zeit von 05.05.82 bis 02.06.82 statt. Vorgestellt wurden fünf Varianten, die in wesentlichen von folgenden Planungsideen ausgingen:

Das Verwaltungsgebäude Stühmeyerstraße soll erhalten werden. Ebenso die an den Straßen Am Kortländer und Wagenfeldstraße vorhandene Wohnbebauung. Die Neubebauung umfaßt je nach Variante ca. zwischen 80 bis 110 WE. Anzustreben ist eine weitgehende Schließung der Blockrandbebauung (max. 4-geschossig) und eine unterirdische Unterbringung

der Stellplätze (Tiefgarage mit ca. 100 Plätzen). Hierdurch kann der Blockinnenbereich vom Verkehrslärm freigehalten werden. Der Blockinnenbereich soll als Grünfläche ausgestaltet werden und die für Kleinkinder erforderlichen Spielplätze aufnehmen. Für größere Kinder soll vor dem Verwaltungsgebäude Stühmeyerstraße 16 (GED/Ecke Fahrendeller Straße/Stühmeyerstraße) ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden. Dieser Spielplatz ist vom Nordring durch das Verwaltungsgebäude getrennt und sicher über die geplanten verkehrsberuhigten Zonen zu erreichen.

Die Stühmeyerstraße, die Fahrendeller Straße und die Straße Am Kortländer sollen vom Durchgangsverkehr befreit werden und nur noch den Anliegerverkehr aufnehmen. In diesen Bereichen sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. Ebenfalls soll die Wagenfeldstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten.

Die Erschließung Tiefgarage unter dem 2. Abschnitt des Bildungs- und Verwaltungszentrums soll hauptsächlich über die Windmühlenstraße erfolgen. Die Anbindung an den Nordring wird entsprechend ausgestaltet. Eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage ist durch die Wagenfeldstraße und eine weitere Abfahrt von der Tiefgarage ist durch die Prümerstraße möglich.

Zur Aufwertung des Bereiches an der Stühmeyerstraße und zur Betonung der Fassade des Verwaltungsgebäudes Heintzmann soll zwischen dem Nordring, der Windmühlenstraße und den beiden Verwaltungsgebäuden an der Stühmeyerstraße die vorhandene Grünfläche erweitert werden. Die Neubebauung soll an der Wagenfeldstraße/Windmühlenstraße eine Platzbildung vorsehen.

Durch Fußwege sollen die einzelnen Grün- und Freibereiche miteinander verbunden und eine Durchlässigkeit des Gebietes für den Fußgänger gewährleistet werden. In Nord-Süd-Richtung soll eine Fußwegeverbindung von der Dorstener Straße aus zur Straße Am Kortländer durch den Blockinnenbereich, über den neu zu erstellenden Platz zum Grünbereich um die St. Joseph-Kirche führen. In Ost-West-Richtung soll vom Blockinnenbereich über die Grünanlage an der Stühmeyerstraße zum Imbuschplatz und die Grünbereiche westlich des Nordringes führen.

Zur Errichtung einer Turnhalle für die Schulen an der Fahrendeller Straße erscheint ein Standort westlich des Nordringes geeigneter.

Diese Planungsvorstellungen sind in den Varianten 3, 4 und 5 in unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten dargestellt, wobei die Variante 5 eine sehr harmonische und aufgelockerte Bebauung vorsieht.

Die Variante 1 sieht hingegen zur Lösung des ruhenden Verkehrs eine offene Stellplatzanlage nebst Garagen in den Untergeschossen vor. In der Variante 2 ist auch der Blockinnenbereich tlw. bebaut, wodurch kleinere Höfe gebildet werden. Diese Variante weist die höchste Bebauungsdichte auf.

In der Bürgerversammlung am 17.05.82 ist seitens der Schulpflegschaft der katholischen Grundschule Fahren-

deller Straße nochmals auf die Dringlichkeit eines Turnhallenneubaus für die Schule an der Fehrendeller Straße hingewiesen und nochmals das Heintzmanngelände als Standort hierfür vorgeschlagen worden.

Im weiteren wurde seitens der Bürger eine Reduzierung der Neubebauung von IV auf III Geschosse angeregt.

Hinsichtlich der Zufahrt zur Tiefgarage im Blockinnenbereich wurde angeregt, die Zufahrt nicht zur Windmühlenstraße zu legen, da hier die Anwohner bereits die Immissionen der Windmühlenstraße (Zufahrt zum BVZ und EVZ nebst Tiefgarage) hinnehmen müßten.

Dem Auslegungsbeschuß wurde die Alternative 5 zugrundegelegt. Grundsätzlich ist festzustellen, daß das Gelände sich aufgrund seiner Umgebungsbebauung und zentralen Lage besonders für Wohnbebauung eignet, insbesondere werden hierdurch keine neuen Spannungen hervorgerufen.

Die Alternative 5 enthält u. a. eine maßvolle neue Wohnbebauung, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einpaßt. Sie schafft einen großen, ruhigen Blockinnenbereich, die Blockrandbebauung ist gut gegliedert und gleichzeitig wird ein angemessener Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Windmühlenstraße und Straße Am Kortländer eingehalten. Die Anzahl der Vollgeschosse soll max. 4 nicht überschreiten. Die Nachbarschaftsbebauung weist tlw. ebenfalls bis zu 4 Vollgeschosse auf. Die Zentralität des Gebietes rechtfertigt eine entsprechende Ausnutzung des Plangebietes, insbesondere bei Freihaltung des Blockinnenbereiches.

Auch als Standort für ein zentrales Kommunikations-, Kultur- und Freizeitzentrum erscheint der Standort nicht primär geeignet, da hierdurch u. a. Spannungen zu der vorhandenen Wohnbebauung begründet wurden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.03.82 bis 22.09.82 öffentlich ausgelegt. Neue Bedenken und Anregungen, die eine Änderung des Planentwurfes erforderten, sind nicht vorgetragen worden. Aufgrund der sich weiter konkretisierenden Planung sind jedoch 4 Änderungen nach § 2 a Abs. 7 BBauG vorgenommen worden:

1. Ein Teil des WA-Gebietes wird durch zusätzliche textliche Festsetzungen als Fläche festgelegt, auf der nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln den sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.
2. Im Bereich Wagenfeldstraße/Windmühlenstraße soll der vorgesehene Platz nicht als Straßenverkehrsfläche, sondern als Bauland mit Belastungsfläche festgesetzt werden.
3. Geringfügige Veränderungen der Windmühlenstraße aufgrund der zwischenseitlich weiteren Konkretisierung der Planung.

4. *)

3.

Planinhalt

Der Bebauungsplan enthält u. a. die in § 30 BBauG als Mindestinhalt eines Bebauungsplanes aufgeführten Festsetzungen.

- *) Die Lage des Privatweges im Blockinnenbereich des Bebauungsplanes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit wurde geändert.

3.1 Wesentliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Der Eckbereich Am Kortländer/Dorstener Straße/Wagenfeldstraße soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies trägt der entlang der Dorstener Straße vorhandenen gemischten Nutzung (Wohnen und tertiäre Einrichtungen) Rechnung. Entlang der Stühmeyerstraße soll aufgrund des vorhandenen Verwaltungsgebäudes ebenfalls Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Ausweisung des Überwiegenden Teiles des Flangebietes soll als allgemeines Wohngebiet erfolgen. Hierdurch soll einerseits die vorhandene Wohnnutzung an den Straßen Am Kortländer und Wagenfeldstraße berücksichtigt und andererseits die Errichtung von innerstädtischen Wohnungen ermöglicht werden.

Die Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen zur Erhaltung der Wagenfeldstraße und Am Kortländer vorhandenen Bebauung überschritten werden. Diese Überschreitung liegt u. a. in dem spitzwinkligen Verlauf der beiden Straßen begründet. Im Rahmen der Sanierung können die Grundstücke zwar teilweise vergrößert werden, dennoch wird hier eine Überschreitung in Kauf zu nehmen sein. Die Überschreitung der Höchstwerte ist aufgrund der zentralen Lage des Flangebietes, der Freihaltung des Blockinnenbereiches, der verkehrsberuhigten Gestaltung der Straßen Am Kortländer/Stühmeyerstraße und Wagenfeldstraße gerechtfertigt.

Der Stadtpark und das Schmechtings-Wiesental stehen als Grünflächen zur Tageserholung zur Verfügung.

Auch im Bereich des Mischgebietes an der Stühmeyerstraße ist eine Erhöhung der Grund- und Gesch. flächenzahl vorgesehen. Die zentrale Lage des Flangebietes rechtfertigt die Erhöhung, die zum Teil durch die weitgehende Schließung und Erhaltung der Blockrandbebauung begründet wird. Durch die Freihaltung des Blockinnenbereiches, die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßen Am Kortländer/Wagenfeldstraße und Stühmeyerstraße mit Gestaltung der Grünfläche zwischen Stühmeyerstraße und Nordring wird diese Überschreitung kompensiert.

Die Zahl der Vollgeschosse soll max. IV betragen. Dies entspricht in der Höhe der vorhandenen III- bis IV-geschossigen Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits üblichen geringeren Geschosshöhen. Für die Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet wird eine Erhöhung der Geschosfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO vorgesehen. Diese Bebauung soll im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Sozialwohnungen) errichtet werden. In den Plan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Herstellung einer gegliederten und weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung. Der Bereich Stühmeyerstraße/Windmühlenstraße sollte eine attraktive Eckbebauung erhalten und zur Neubebauung überleiten. Im Bereich der Windmühlenstraße/Wagenfeldstraße wird die Anlegung eines kleinen Platzes ermöglicht.

3.2

Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche, Gehrechte und ruhender Verkehr

Die Windmühlenstraße soll als Erschließungsstraße für den zweiten Bauabschnitt des BVZ (LVZ) dienen. Der Plan

sieht eine Erweiterung der Verkehrsfläche für einen verkehrsgerechten Ausbau der Windmühlenstraße vor. Die Stühmeyerstraße, die Straße Am Kortländer und Wagenfeldstraße sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden. Gehrechte sind in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung zwischen den Straßen Am Kortländer und Windmühlenstraße sowie Wagenfeldstraße und Stühmeyerstraße ausgewiesen. Entsprechende Durchgänge sind bei der Neubebauung anzulegen bzw. bei dem Verwaltungsgebäude Stühmeyerstraße zu erhalten.

Der ruhende Verkehr ist unterirdisch anzulegen. In weiteren besteht die Möglichkeit der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen. Einstellhäuser sind vorhanden bzw. im Bau befindlich.

3.3 Ausschluß von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig, da der Blockinnenbereich als Grün- und Freifläche gestaltet werden soll.

Ebenso werden Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ausgeschlossen.

3.4 Ausschluß von Heizstoffen

Aus Gründen des Immissionschutzes 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. Die Befürchtung, die Festsetzung könnte zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung bei den betroffenen Altbauten führen, kann durch eine flexible Handhabung der Modernisierungsvereinbarungen begegnet werden.

4. Kennzeichnung

4.1 Erhaltenswerte Bausubstanz

Um erhaltenswerte Bausubstanz innerhalb des Plangebietes handelt es sich bei zwei Gebäuden, zum einen das Heintzmann-Verwaltungsgebäude Stühmeyerstraße und das Eckgebäude Am Kortländer 1.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Heintzmann ist ein dreigeschossiger Backsteinbau mit Fultdach und Durchfahrtstorbogen im linken Drittel des Gebäudes.

Es handelt sich hier um ein repräsentatives Verwaltungsgebäude des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Es ist ein Dokument der Industriegeschichte im Zentrum Bochums und stellt eine städtebauliche Dominante dar.

Das Gebäude Am Kortländer 1 ist ein dreigeschossiges Eckgebäude, erbaut ca. 1900. Hierbei handelt es sich um ein repräsentatives Wohnhaus mit Gaststätte im Erdgeschoß. Es stellt eine städtebauliche Dominante im Zusammenhang mit weiteren Eckgebäuden im Bereich der Kreuzung Hermer Straße/Dastener Straße und Am Kortländer dar.

4.2 Abzurechnende Gebäude

Als abzurechnende Bauwerke sind auf der Wagenfeldstraße die Gebäude vorgesehen, die sich an das Haus Nr. 15 anschließen. Es handelt sich hierbei zum einen um ein als Verwaltungsgebäude genutztes Haus und zum anderen um ein aus statischen Gründen stehengelassenes Fragment einer alten Halle.

Vorrangig sind gestalterische Gründe entscheidend, diese Bauwerke zu entfernen, da sie sich mit ihrer zweigeschossigen Bauweise nicht in die Umgebung einfügen lassen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Kosten

1. Bisher entstandene Kosten (Grunderwerbe und Gebäudeschädigung, Verlagerungskosten, Vergütungen, Abbrüche)	13.700.000 DM
2. Noch entstehende Kosten (Abbrüche, Herrichtung der Grundstücke, Modernisierungszuschüsse, Erschließung)	2.400.000 DM
3. Einnahmen/kalkulatorische Erlöse (Grundstücksverkäufe, zu erhaltende Gebäudesubstanz)	3.700.000 DM
4. Unrentierliche Kosten	<u>12.400.000 DM</u> *****

Die Finanzierung erfolgt aus Städtebauförderungsmitteln des Landes sowie dem Haushalt der Stadt Bochum.

5.2 Grundsätze zum Sozialplan

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Wagenfeldstraße und Am Kortländer bleiben erhalten und werden modernisiert.

Die Bewohner sollen, soweit sie es wünschen und dies technisch machbar ist, auch während der Dauer der vorzunehmenden Arbeiten in ihren Wohnungen verbleiben können.

Sofern bei der Modernisierung unzumutbare Belästigungen entstehen, wird auf Wunsch der Bewohner die Stadt bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen bzw. Zwischenunterkünften in der Nachbarschaft des Sanierungsgebietes behilflich sein. Zu diesem Zweck sollen insbesondere die im Sanierungsgebiet vorhandenen modernisierten Altwohnungen oder die zu errichtenden Neubauten bzw. Wohnungen in anderen Sanierungsgebieten zur Verfügung gestellt werden.

Zur Fortschreibung des Sozialplanes finden über Art, Umfang und Organisation der Modernisierungsmaßnahmen Gespräche mit einzelnen Mietern bzw. den Hausgemeinschaften statt. Dabei werden die Mieter u. a. auch auf ggfs. notwendige Wohngeldanträge beraten, die Folgen eines sanierungsbedingten Umzuges erfragt und Entschädigungen gemäß den Richtlinien für Umzugsbetroffene in Sanierungsgebieten festgelegt.

Auf Anregung von Herrn Danielzik beschließt der Rat gemäß Verwaltungsvorlage Nr. IX/2474 mit der Maßgabe, daß auf Seite 11 des Beschlusses in der dritten Zeile des Absatzes 2 die Straßenbezeichnung "Nordringes" in "Westringes" geändert wird.