

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)

Bebauungsplan Nr. 455 - Auf der Panne - für ein Gebiet südlich des Castroper Hellweges, westlich und südlich der Mengeder Straße und westlich der Schürbankstraße, nördlich der Lothringer Straße und östlich der Hans-Sachs-Straße - Teil II -

1. Einleitung
2. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 2.1 Landesplanung
 - 2.2 Regionalplanung
 - 2.3 Stadtentwicklungsplanung
 - 2.4 Zielplanung
3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Bebauungsplanverfahren
5. Planinhalt des Teiles II
 - 5.1 Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 455 - Auf der Panne - ist am 23.08.84 in einen westlichen Teil I und einen östlichen Teil II geteilt worden.

Während der Teil I als Satzung beschlossen worden ist und zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat, ist Teil II in geeigneter Weise geändert worden.

Die für den Teil I beschlossene Begründung gilt weiterhin.

Hier werden nochmals die wesentlichen Gesichtspunkte aufgeführt, soweit sie für den Teil II bedeutsam sind.

2. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Städtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

2.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. 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 vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungs- räumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegensei-

tiger Störungen von Gewerbe und Wohnen, Bebauung durch städtebauliche Sanierung, die Förderung der gewerblichen Wirtschaft und ihrer Struktur durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche, z. B. angemessenes und ausgewogenes Wachstum, vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten anzustreben.

2.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan von 1966 des SVR liegt der Bebauungsplanbereich Nr. 455 - Auf der Panne - im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 Einwohner/ha) und nach den landesplanerischen Zielvorstellungen im 1.000 m Einzugsbereich des geplanten Stadtbahnhaltepunktes Castroper Hellweg / Lothringer Straße.

2.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. 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, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung sein sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 455 liegt im Siedlungsschwerpunkt Gerthe.

Im Funktionsbereich dieses Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.83 die Einwohnerzahl 32.632, sie wird nach der Bevölkerungszielprognose bis 1995 auf 31.159 zurückgehen.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Siedlungsschwerpunkt Gerthe betrug am 01.01.83 65 qm gegenüber 64 im Stadtgebiet. Nach einer Wohnungsmarktanalyse der GEWOS - Hamburg aus dem Jahre 1976 ist Gerthe ein weniger beliebter Standort. Eine Untersuchung von Prof. Landwehrmann/Dipl.-Ing. Kleibrink über die kleinräumige Mobilität in Bochum aus dem Jahre 1977 belegt für Gerthe keine besondere Unattraktivität als gewünschter Wohnort seitens der Befragten.

Diese Tendenz wird nach einer Untersuchung zum Wohnwert des Amtes für Statistik und Stadtforschung und zur Wohnstandortgunst des Planungsamtes aus dem Jahre 1978 gestützt, wonach Wohnungsausstattung, Wohnumfeld und Infrastruktureinrichtungen unterdurchschnittlich bewertet werden. Diese negativen Beurteilungen gilt es zu revidieren.

2.4 Zielplanung

Die Nutzung des Bebauungsplanbereiches Nr. 455 "Auf der Panne" entspricht nicht den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen, nach denen eine Stärkung des Zentrums Gerthe anzustreben ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung der Funktionsmängel des Gebietes, wie

- brachliegendes Hintergelände,
- fehlende Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindezentrum, Grünzone - Spielplatz -, Seniorenwohnanlage),
- störende Gewerbebetriebe

geschaffen werden.

Der Bebauungsplan bewegt sich innerhalb der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und konkretisiert diese in erforderlichem Maße.

Die Planung schafft - mit Ausnahme der Bebauung am Castroper Hellweg - die Voraussetzungen für den Bau von ca. 250 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau und in Einfamilienhäusern.

Auf den Teil II entfallen davon ca. 20 Reihenhäuser.

3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Auf der Panne ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufschließung des Geländes zwischen dem Castroper Hellweg und der Lothringer Straße.

Er soll die Neubebauung lenken und leiten, insbesondere deren Einfügen in die vorhandene Bebauung und in das Landschaftsbild. Er sichert die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen und bildet die Rechtsgrundlage für deren Ausbau. Somit trägt der Bebauungsplan zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bochumer Bevölkerung bei und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschößwohnungen in einer Wohnlage, zentrumsnah und in der Nachbarschaft von Grün- und Erholungsflächen.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 2. Juni 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 455 - Auf der Panne - beschlossen. Die Verwaltung hat gemäß § 2 a Bundesbaugesetz alternative Planentwürfe mit den Bürgern am 6. Januar 1978 in einer Bürgerversammlung erörtert. Mit Beschluß vom 30. August 1979 hat der Rat die Auslegung des Planentwurfes angeordnet, die in der Zeit vom 22.06.81 bis 22.07.81 stattgefunden hat.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen ist eine erneute öffentliche Auslegung vom 27.05.82 bis 28.06.82 erforderlich geworden.

Zur zweiten öffentlichen Auslegung wurden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Aufgrund neuester Rechtsprechung war die ursprünglich beabsichtigte textliche Festsetzung im östlichen Teil des Plangebietes (Teil II) nicht mehr zulässig.

Der Index 2. in der dortigen Nutzungsschablone, die bei zweigeschossiger, offener Bauweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen hat, ließ durch die textliche Festsetzung des § 2 ausnahmsweise Gartenhofhäuser mit einer GRZ und GFZ von jeweils 0,6 zu.

Diese alternative Zulässigkeit ist nicht mehr möglich. Um diesen Mangel zu beheben, ist der Teilbereich II vom übrigen Plangebiet abgetrennt worden.

Anschließend ist für den Teil I der Satzungsbeschluß gefaßt worden. Nach der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Arnsberg und der Schlußbekanntmachung ist der Teil I seit Ende Dezember 1984 rechtskräftig.

Der Teil II war laut Ratsbeschluß in geeigneter Weise zu ändern.

Die Änderung erfolgte nach § 2 a Abs. 7 BBauG. Das Gesetz schreibt bei dieser Verfahrensweise eine Beteiligung von betroffenen und benachbarten Grundstücken vor.

Bedenken und Anregungen gegen die Änderung sind nicht vorgebracht worden.

5. Planinhalt des Teiles II

Der geänderte Teil II des Bebauungsplanes Nr. 455 - Auf der Panne - sieht, im Gegensatz zur ursprünglich beabsichtigten Festsetzung, eine eindeutige Ausweisung von zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, daß drei Hauszeilen nach Süden ausgerichtet werden können.

Die Erschließung erfolgt über festgesetzte Verkehrsflächen des Teiles I und private Wohnwege. Private Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Des Weiteren ist auf Anregung der Eigentümerin im Gartenbereich des Grundstückes Mengeder Straße 7 auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet worden.

Der § 2 der textlichen Festsetzung des ausgelegten Planentwurfes, der für diesen Bereich ausnahmsweise Gartenhofhäuser zuließ, ist ersatzlos gestrichen worden.

5.1 Aufhebung von ortsbaurechtlichen Bestimmungen

Der Bebauungsplan Nr. 455 - Teil II - hebt alle bisherigen ortsbaurechtlichen Bestimmungen innerhalb seines Geltungsbereiches auf.