

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 I -

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
 - 1.3 Stadtentwicklungsplanung
 - 1.3.1 Bestandsdarstellung
 - 1.3.2 Zielplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Bebauungsplanverfahren
4. Lage des Flangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Planinhalt
 - 5.1 Mischgebiete
 - 5.2 Allgemeine Wohngebiete
 - 5.3 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - 5.4 Öffentliche Grünflächen
6. Erschließung
7. Flächenbilanz
8. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung
9. Nachrichtliche Kennzeichnung
10. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79, der erstmalig 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 siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger 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.

1.2 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.

1.3

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.

1.3.1 Bestandsdarstellung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 455 schließt an das Gerther Zentrum an. Die im Plan dargestellten Flächen werden zur Zeit wie folgt genutzt:

- entlang der Straßenbegrenzung des Castroper Hellweges überwiegt die Wohnnutzung mit eingestreuten Lagerflächen;
- die Bebauung zur Lothringer Straße ist Bestandteil des Gerther Geschäfts- und Versorgungszentrums (z. B. Baustoffhandel), einschließlich einer Konzentration sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten);
- das Innere des Blocks ist durchgrünt mit zum Teil wertvollem Baumbestand, der aber der Öffentlichkeit teilweise nicht zugänglich ist.

1.3.2 Zielplanung

Die derzeitige 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 sollen 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 die Voraussetzungen für den Bau von ca. 250 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau und in Einfamilienhäusern (mit Ausnahme der Bebauung am Castroper Hellweg).

2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan auf der Panne soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufschließung des Geländes zwischen dem Castroper Hellweg und der Lothringer Straße bilden und die Voraussetzungen für die Verwirklichung der Stadtentwicklungsplanung schaffen.

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.

3. 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. .

Wesentliche Änderungen waren

- Verlegung des Spielplatzes vom Grundstück Mengeder Straße 17 nach Westen,
- Herausnahme des Hinterlandes der Grundstücke Mengeder Straße 11 bis 19 aus dem Plangebiet (die derzeitige Nutzung der Flächen als Hausgärten sollte nicht geändert werden),
- Verzicht auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der Ev. Kirche, längerfristiger Erhalt des Gebäudes Lothringer Straße 25,
- Kennzeichnung der Christus-Kirche und des Pfarrhauses als Baudenkmäler,
- Erweiterung des Mischgebietes an der Lothringer Straße,
- Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Lothringer Straße 21.

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

Im wesentlichen handelt es sich um Anregungen zu geringfügigen Änderungen von überbaubaren Grundstücksflächen und Verzicht auf Baugrenzen im Bereich des Grundstückes der Ev. Kirche an der Lothringer Straße.

Weiterhin sind Bedenken gegen die Planung im Bereich Lothringer Straße 37 bis 41 vorgebracht und ein Erhalt dieser Gebäude gefordert worden.

Diese Bedenken sind in einem Sonderbeschluss des Rates am 25.11.82 behandelt und entschieden worden.

Aufgrund dieses Beschlusses ist für einige Grundstücke an der Lothringer Straße eine einvernehmliche Vorwegnahmeregelung im Rahmen des Umlegungsverfahrens getroffen worden.

Aufgrund neuester Rechtsprechung ist die ursprünglich beabsichtigte textliche Festsetzung im östlichen Teil des Plangebietes (allgemeines Wohngebiet) 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 vom übrigen Plangebiet abgetrennt worden und soll in noch festzulegender Weise geändert werden.

4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Bochum nahe der Grenze zur Stadt Herne. Es grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum Gerthe.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt; im Norden durch den Castroper Hellweg, im Westen durch die Hans-Sachs-Straße, im Süden durch die Lothringer Straße. Lediglich im Osten begrenzen private Grundstücke das Plangebiet.

5. Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung werden die Baugebiete zum Teil als Mischgebiete und zum Teil als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

5.1 Mischgebiete

Die Flächen östlich der Hans-Sachs-Straße und nördlich der Lothringer Straße werden aufgrund der gemischten Nutzung und der Nähe zum Zentrum als Mischgebiete ausgewiesen, sofern sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf benötigt werden. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwerte nicht. Mit einer Ausnahme, die offene Bauweise für die Grundstücke Lothringer Straße 21 und 23 vorsieht, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Sämtliche anderen Wohnbauflächen werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie sollen sowohl Geschößwohnungsbau als auch Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Entlang des Castroper Hellweges wird die Altbebauung und die zwischenzeitlich fertiggestellte Neubebauung planungsrechtlich abgesichert. Die Geschößzahlen bewegen sich zwischen 3 und 5 Geschossen.

Die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen überschreiten die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung nicht.

Im südöstlichen Planbereich sieht das städtebauliche Konzept eine Mischung aus Einfamilienhausbebauung und Geschößwohnungsbau vor. In geschlossener Bauweise sollen maximal 3- bis 4-geschossige Gebäude südlich, westlich und östlich der Planstraße errichtet werden. Die Einfamilienhausbebauung ist in offener Bauweise zu erstellen.

Etwa im Zentrum des Plangebietes, nördlich der ev. Kirche, waren im ausgelegten Planentwurf ausschließlich Altenwohnungen zulässig. Hier ist eine Änderung vorgenommen worden, die künftig allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die textliche Festsetzung bezüglich der Altenwohnungen ist ersatzlos gestrichen worden.

So kann Wohnraum auch für andere Personengruppen geschaffen werden, wie z. B. für Bedienstete der Kirchengemeinde. Altenwohnungen sind hier nach wie vor zulässig.

5.3

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden drei Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt:

- an der Hans-Sachs-Straße wird ein vorhandener Bunker planungsrechtlich gesichert,
- ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden an der Lothringer Straße ein Pfarrhaus und ein Kindergarten der Katholischen Kirche,
- die weitaus größte Fläche für den Gemeinbedarf an der Lothringer Straße sichert zum einen die Evgl. Kirche und das zugehörige Pfarrhaus, zum anderen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Gemeindezentrum und einen Kindergarten zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, so daß der Kirchengemeinde genügend Freiraum zur Verwirklichung ihres Raumbedarfes bleibt. Die ausgewiesenen Baugrenzen nehmen dabei auch Rücksicht auf den wertvollen Baumbestand auf diesem Grundstück.

Wie bereits unter 5.2 erwähnt, schließt an diese Fläche für Gemeinbedarf eine WA-Fläche an, die weit in die öffentliche Grünfläche ragt. Hier wird der Evgl. Kirchengemeinde eine zusätzliche Möglichkeit gegeben, Gebäude zu errichten, die nicht zweckgebunden sind. Auf die ausschließliche Zulässigkeit von Altenwohnungen ist verzichtet worden.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielplätzen - erstreckt sich vom Westen des Plangebietes bis zum östlichen Rand. Sie ist Bestandteil eines städtischen Grünflächensystems, das sich vom Zentrum Gerthe über das Gerther Mühlenbachtal zum Ölbachtal erstreckt.

Um diese Grünflächen von den umliegenden Wohngebieten aus erreichen zu können, sind verschiedene Zuwegungen vorgesehen.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über den Castroper Hellweg, die Lothringer Straße und die Hans-Sachs-Straße. Das Hintergelände wird durch eine Planstraße erschlossen, die von der Lothringer Straße nach Norden abzweigt, einen Bogen nach Westen beschreibt und in einem Wendehammer endet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll teilweise in Tiefgaragen bei den Geschosswohnungsbauten und in Einzelgaragen oder Garagenhöfen bei der Einfamilienhausbebauung erfolgen.

7. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	4,28 ha
Mischgebiete	1,40 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,17 ha
Grünflächen	1,44 ha
Verkehrsflächen	<u>0,03 ha</u>
insgesamt	8,32 ha =====

8.

Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Planung, wie Beschaffung der neuen Straßenflächen und zur Verbesserung und Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im privaten Bereich, ist für einen Teil des Bebauungsplangebietes die Umlegung angeordnet worden.

Für einige Grundstücke an der Lothringer Straße ist zwischenzeitlich eine einvernehmliche Vorwegnahme-
regelung getroffen worden.

Die betroffenen Wohnhäuser Lothringer Straße 37 und 39 sind bereits abgerissen worden, nachdem mit den Mietern ein Vergleich über eine freiwillige Räumung ausgehandelt werden konnte.

Zur Stromversorgung des Plangebietes ist eine Transformatorstation erforderlich. Da ein genauer Standort zur Zeit noch nicht festgelegt werden soll, um eine günstige Einbindung des Trafos in die geplante Bebauung zu gewährleisten, ist dieser im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und zu errichten.

Die Kosten des Bebauungsplanes sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

öffentliche Verkehrsflächen	850.000,-- DM
öffentliche Grünflächen	500.000,-- DM
	<hr/>
	1.350.000,-- DM
	=====

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand soll zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Über die zuvor genannten Maßnahmen hinaus sind zur entwässerungstechnischen Entsorgung des Plangebietes Kanalbaumaßnahmen erforderlich.

Zum einen ist die Erneuerung der Vorflut im Bereich Mühlenbach notwendig sowie des Hauptsammlers Gewerkenstraße/Fischerstraße. Die Kosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf eine Gesamtsumme von ca. 1,6 Mio. DM.

9. Nachrichtliche Kennzeichnung

Nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden sind

- die Kennzeichnung der Christuskirche mit zugehörigem Pfarrhaus als Baudenkmäler sowie
- die geplante Trasse der Stadtbahnstrecke Bochum-Hbf./Castrop-Rauxel.

10. Aufhebung von ortsbaurechtlichen Vorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 455 - Auf der Panne - hebt alle bisherigen ortsbaurechtlichen Bestimmungen innerhalb seines Geltungsbereiches auf.