

## **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. 446 b - Weitmar-Mark - für ein Gebiet zwischen Markstraße, Karl-Friedrich-Straße, Prinz-Regent-Straße, Kellermannsweg

1.     Anlaß, Absicht, Erfordernis der Planung
2.     Raumordnung und Landesplanung
3.     Stadtentwicklungsplanung
4.     Bisheriges Planungsrecht
5.     Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
- 5.1    Einwendungen während der Auslegung nach § 2 a  
       Abs. 6 BBauG
6.     Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 446 b
- 6.1    Baugrundstück für Gemeinbedarf "Bürgerhaus"
- 6.2    Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- 6.3    Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
- 6.4    Allgemeine Wohngebiete
- 6.5    Erschließung der Karl-Friedrich-Straße Nr. 51  
       und 55
7.     Kosten
8.     Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung

## 1. Anlaß, Absicht, Erfordernis und Planung

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 446 - Weitmar-Mark - ist seit dem 18.12.81 bis auf zwei Teilbereiche rechtsverbindlich.

Diese Teilbereiche (Spiel- und Liegewiese des Freizeitbades und Ballspielplatz) sind auf Antrag des Rates vom 16.07.81 bei der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungspräsidenten ausgenommen worden.

Ein wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes war die Flächenvorhaltung für ein Freizeitbad mit Spiel- und Liegewiese in Weitmar-Mark.

Das Stadtgebiet Bochum weist gemäß dem vom Rat am 28.11.74 und 18.12.75 beschlossenen räumlichen Ordnungskonzept 13 Siedlungsschwerpunkte unterschiedlichen Zentralitätsgrades auf; alle Siedlungsschwerpunkte, außer den Siedlungsschwerpunkten Weitmar-Mark- Weitmar-Mitte, Altenbochum, sind mit einem städtischen Bad ausgestattet; in dieser Hinsicht kann Bochum als insgesamt gut ausgestattet gelten.

Auch die Grundversorgung der Bevölkerung in Weitmar-Mark kann in diesem Bereich als gesichert gelten, da in einer Entfernung von max. 3 - 4 km die städtischen Bäder in Stadtmitte, im Uni-Center Querenburg oder in Linden-Dahlhausen erreichbar sind.

Die Einrichtung eines herkömmlichen Hallenbades an diesem Standort empfiehlt sich vor dem Hintergrund der guten Ausstattung der Gesamtstadt mit Einrichtungen dieser Art nicht. Dies würde nach allen Erfahrungen, so z. B. eine Analyse des Regierungspräsidenten Köln, in: Demokratische Gemeinde 8/80, S. 701 - 702, lediglich eine Umverteilung der Besucherströme bewirken. Bei der ohnehin angespannten Kostensituation wäre damit zum einen die Tragfähigkeit der vorhandenen Einrichtungen in Frage

gestellt, zum anderen wäre angesichts der hohen Folgekosten die Tragfähigkeit einer neuen Hallenbad-Einrichtung in Weitmar-Mark nicht gesichert.

Um also nicht nur eine Umverteilung der Besucherzahlen in den städtischen Bädern zu bewirken, war im Bebauungsplan Nr. 446 der Ausbau eines attraktiven Freizeitbades vorgesehen, das andere Bedürfnisse als herkömmliche Hallenbäder ansprechen sollte und somit eine neue Nachfragergruppe erschließen würde. Vorgesehen war deshalb eine Ausstattung des Bades mit besonderen Einrichtungen, wie Wellenbad, Bewegungsbecken, Kinderbecken, Solarien, Saunen, Ruhezonen, Liegewiesen, Kommunikationsmöglichkeiten, Gastronomie, wodurch den gestiegenen Freizeitansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen werden sollte.

Die heutigen Freizeitbäder sind aufgrund ihres Ausstattungsstandards auf einen größeren Einzugsbereich angewiesen als die konventionellen, mehr auf die Stadtteile bezogenen Bäder.

Zur Versorgung der Bochumer Bevölkerung sollen die Freizeitbäder Gysenberg, Heveney und das geplante Freizeitbad am Ruhrpark-Einkaufszentrum dienen. Die Errichtung eines stadtteilbezogenen Freizeitbades erscheint aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr zweckmäßig.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstückes im SSP Weitmar-Mark bietet sich dieses Grundstück zur Errichtung eines Bürgerhauses an, mit dem ein in Weitmar-Mark fehlendes Kommunikationszentrum geschaffen werden soll.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche - Schule - an der Karl-Friedrich-Straße kann entfallen, da der auftretende Bedarf auf den übrigen benachbarten Schulflächen abgedeckt werden kann.

Soweit Wohnhäuser bisher von den Gemeinbedarfsausweisungen betroffen waren, sollen diese Ausweisungen durch die Änderung so getroffen werden, daß sie nun in allgemeinen Wohngebieten liegen.

Die Rechtsunsicherheit bezüglich der im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes liegenden, bislang von der Genehmigung ausgenommenen Teilflächen wird beseitigt, indem diese Flächen als öffentliche Grünflächen - im Norden mit Spielplatz - bzw. Wohngebiete festgesetzt werden.

Die übrigen Änderungsinhalte geringeren Umfangs sind in Punkt 5. dieser Begründung dargestellt und ausgeführt.

## 2. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan I/II (i. d. Fassung vom 01.05.79) erfüllt Bochum die Voraussetzungen zur siedlungs-räumlichen Schwerpunktbildung gemäß § 21 Abs. 2 LEProG, d. h. die Förderung der städtebaulichen Entwicklung ist vorrangig durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten anzustreben.

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), in dem nach Bedarf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vorgesehen werden können.

Die getroffenen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 446 b sind an die für diesen räumlichen Bereich existierenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

## 3. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum.

Der Planbereich liegt nach der Beschlußfassung des Rates vom 28.11.74 und 18.12.75 zum räumlichen Ordnungskonzept

im Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark, einem Siedlungsschwerpunkt der Kategorie C. Die Einwohnerzahl im Funktionsbereich betrug am 01.01.83 36.967 Einwohner und wird nach der Bevölkerungszielprognose auf 37.755 Einwohner bis zum Jahre 1995 ansteigen.

Nach der Zielprognose des Amtes für Statistik und Stadtforschung sind im Funktionsbereich Weitmar-Mark 1990 615 Primarstufenschüler in Grundschulen unterzubringen. Bei einer Klassenfrequenz von 24 Schülern je Klasse müssen 1990 30 Klassenräume (einschließlich der Mehrzweckräume) zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen Grundschulen Natorp- und Neulingstraße verfügen nur über 23 Klassenräume, so daß in absehbarer Zeit 7 Klassenräume fehlen werden.

Der Bedarf kann auf der benachbarten Schulfläche an der Karl-Friedrich-Straße abgedeckt werden.

#### 4. Bisheriges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (Stand: April 1984) wird der Planbereich als öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche "Schwimmbad" und Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 446 vom 18.12.81 hat diese Ausweisungen übernommen; die räumlichen Teilbereiche "Spiel- und Liegewiese" des Freizeitbades und Ballspielplatz wurden auf Antrag des Rates vom 16.07.81 bei der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten ausgenommen.

Die langfristige Umnutzung des bisherigen Schulgeländes Karl-Friedrich-Straße 91 als Wohnbaufläche und die Umnutzung der bisherigen Fläche des Freizeitbades als Bürgerhaus machen die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 446 b wird im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluß

20.06.84

öffentl. Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG

01.10.84 -  
02.11.84

5.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach  
§ 2 a Abs. 6 BBauG-----

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

1. Herr Horst Posdorf sowie Herr Wilhelm Lindner und Mitunterzeichner

sprechen sich gegen die Nutzung des Parkplatzes an der Pfarrer-Halbe-Straße als Fest- und Kirmesplatz sowie gegen den Bau eines Bürgerhauses aus.

2. Verein Kinderhof Bochum e. V.

befürchtet, daß die Ausweisung des Schulgeländes Karl-Friedrich-Str. 91 als Wohnbaufläche nun zur Realisierung des Bebauungsplanes nach Ablauf der Mietzeit keine Verlängerung erfolgt.

3. Herr Heinz Pietrowski

bringt Bedenken vor:

- a) die vorgesehene Bebauung auf dem städtischen Grundstück verstößt gegen die Abstandsflächenverordnung (Gebäudeabstand)
- b) die Stadt Bochum hat sich noch nicht darüber geäußert, ob sie sich an den Erschließungskosten für den Ausbau der Stichstraße "B" beteiligt.

4. Herr Fred Galvs

erhebt Einspruch gegen die Erschließung der Bebauung auf den städtischen Grundstücken über eine Privatstraße, die er zur Verwirklichung seiner Bauvorhaben muß erstellen lassen.

5. Herr Günter Wenzel

setzt sich noch einmal für einen Bürgerpark mit Rosarium ein. Er hält ein Bürgerhaus für nicht notwendig, weil genügend Bürgerbegegnungsstätten vorhanden sind.

Aufgrund der Planentwurfsänderung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG bringt Herr Wenzel folgende Bedenken vor:

1. Aufgrund der verringerten überbaubaren Fläche sind seine baulichen Anlagen in ihrem Bestand nicht gesichert.
2. Aus dem Änderungsplan geht nicht hervor, ob es sich um eine private oder öffentliche Grünfläche auf seinem Grundstück handelt.
3. Die Abwägung zwischen privaten Baumöglichkeiten und der Sicherung öffentlichen Grüns sei fehlerhaft vorgenommen worden.

5. Frau Ingrid Bandel

weist darauf hin, daß eine einvernehmliche Regelung nur erwartet werden kann, wenn der noch nicht endgültige Flächenausgleich und die damit zusammenhängende finanzielle Regelung für beide Teile befriedigt geregelt werden kann.

7. Die Fa. Optimal Wohnungsbau GmbH

bringt Bedenken gegen den Bau des Bürgerhauses vor.

Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 446 b

1 Grundstück für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus -

Der südliche Teil der Gemeinbedarfsfläche - Schwimmbad - soll als Fläche für Gemeinbedarf - Bürgerhaus - ausgewiesen werden.

Die Fläche liegt zentral in Weitmar-Mark, grenzt unmittelbar an den vorgesehenen Markt, Park- und Veranstaltungsplatz an und liegt innerhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges. Dieses Grundstück ist in städtischem Besitz.

## 6.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Der vom Regierungspräsidenten in der Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 446 ausgenommene Bereich der vorgesehenen Spiel- und Liegewiese des Freizeitbades wird tlw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die sich in das wohnungsnahe Grünzugsystem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 446 einfügt.

Aufgrund ihrer Geländestruktur (Siepen und Mulden) und Bepflanzung bietet diese Fläche eine wertvolle Bereicherung der im Bebauungsplan Nr. 446 ausgewiesenen Grünflächen.

## 6.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Der vom Regierungspräsidenten in der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 446 ausgenommene Bereich des vorgesehenen Ballspielplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz ausgewiesen.

Die Einrichtung eines Ballspielplatzes an diesem Standort hätte erhebliche Lärmeinwirkungen für die umliegende Wohnbebauung zur Folge und wird deshalb aufgegeben.

Es ist aber dringend erforderlich, Spielplätze für Kinder bis zum Alter von 14 Jahren vorzusehen, da infolge der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung mit zahlreichen Kindern im Plangebiet zu rechnen ist.

## 6.4 Allgemeine Wohngebiete

6.4.1 Die im Bebauungsplan Nr. 446 ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche "Schule" im Bereich der Karl-Friedrich-Straße 75 wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend der Art und dem Maß der Nutzung der näheren Umgebung der betreffenden Flächen und berücksichtigt die vorhandene Wohnbebauung.

6.4.2 Im Bereich des Kellermannsweg Nr. 46 wird eine ca. 2.700 qm große Fläche zusätzlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch den Fortfall der Spiel- und Liegewiese weist der Grünzug an dieser Stelle nunmehr eine Breite auf, die es ermöglicht, den Belangen der privaten Grundstückseigentümer zu entsprechen und den derzeitigen Bestand planungsrechtlich abzusichern und zu ergänzen. Die Erschließung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

6.5 Erschließung der Grundstücke Karl-Friedrich-Straße Nr. 51 und Nr. 55

-----  
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 446 ausgewiesene Erschließung der o. a. Grundstücke hätte einen erheblichen Kostenaufwand zur Folge, da eine ca. 45 m lange Ersatzzuwegung geschaffen werden müßte, der rückwärtige Teil des Grundstückes Karl-Friedrich-Straße 55 neu erschlossen werden müßte und die dort befindliche Doppelgarage nicht mehr nutzbar wäre, da sie nur über den derzeit in Gebrauch befindlichen Privatweg angefahren werden kann. Diese aufwendige Neuerschließung der Grundstücke wird vermieden, indem der vorliegende Bebauungsplan Nr. 446 b ein ca. 20 m langes Teilstück des öffentlichen Fußweges als Fahrweg ausweist. Das öffentliche Interesse an einer verkehrsfreien Zuwegung für Fußgänger zur öffentlichen Grünfläche wird durch diese Änderung nur geringfügig berührt, da es nahezu ausgeschlossen werden kann, daß dieses sackgassenartige Teilstück von anderen als den Anliegern der beiden Grundstücke befahren wird.

## 7. Kosten

Die Kosten zum Ausbau der öffentlichen Grünfläche sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

öffentliche Grünfläche 60.000 qm x 15 DM/qm

= 900.000,- DM.

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

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung kann gemäß § 2 a Abs. 4 Bundesbaugesetz 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. 446 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 wird danach gemäß § 2 a Abs. 4 BBauG verzichtet.