

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.

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 446 - Weitmar-Mark - für ein Gebiet zwischen Marktstraße, Karl-Friedrich-Straße, Prinz-Regent-Straße und Kellermannsweg

Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhrgebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes vom 19.03.74 (§ 21) 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 Escher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung Bochums sind die Voraussetzungen zur Schaffung einer siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung im Stadtgebiet (§ 21 Abs. 2 LEProG) gegeben, d. h. es ist u. a. eine Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten vorrangig anzustreben (§§ 6 und 24 Abs. 1 LEProG).

Der Bebauungsplanbereich liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter

Bebauung (100 EW/ha im Durchschnitt), einem Bereich, in dem nach Bedarf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (BauNVO) vorgesehen werden können.

Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsstrukturelle Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dieses räumliche Ordnungskonzept wurde vom Rat der Stadt in seiner ersten Fassung am 28.11.74 und in seiner Fortschreibung am 18.12.75 beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte künftiger Entwicklungen sein sollen. Es handelt sich hierbei um das Grundkonzept der Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 HBauG).

Der Bebauungsplan Nr. 446 liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Beschlussfassung des Rates vom 28.11.74 und 18.12.75 im Siedlungsschwerpunkt Weitzmar-Mark, einen Schwerpunkt der Stufe C, der die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen dieser Größenordnung zukünftig aufweisen muß. Um diese Einrichtungen auslasten zu können, sind entsprechende Bevölkerungszahlen diesen Einrichtungen zuzuordnen.

Aufgrund der räumlichen Ordnungsverstellungen sind neue Wohnbauflächen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten und dort in Zentrumsnähe auszuweisen (§ 7 des Gesetzes zur Landesentwicklung, Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74). Weitzmar-Mark stellt als Siedlungsschwerpunkt einen der wenigen Bereiche in Bochum dar, in dem die Bevölkerungsentwicklung generell positiv verläuft.

Die Einwohnerzahl im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.76 = 33.756 und wird nach der Bevölkerungszielprognose bis 1995 auf 38.844 Einwohner ansteigen.

Ohne Steuerungsmaßnahmen würde diese Entwicklung ungeordnet verlaufen, so daß Weitmar-Mark wegen der hohen Baukapazitätsreserve zu einem Vorzugsstandort in Bochum würde. Bei fehlender Lenkung der baulichen Entwicklung bestünde die Gefahr, daß andere Siedlungsschwerpunkte in ihrer Entwicklung zurückblieben. Neue Baugebiete sollten in unmittelbarer Zentrumsnähe durch Bebauungspläne ausgewiesen werden, damit eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Richtung auf das Zentrum erfolgen kann. Wegen seiner besonderen Standortgunst und Zentrumsnähe sollte der Bereich zwischen Karl-Friedrich-Straße und Kellermannsweg für zentrumsnahe Wohnbebauung und zur Stärkung des Zentrums durch Zuordnung von privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

In der Bevölkerungsprognose wurde der Planbereich mit einer Kapazitätsreserve von ca. 330 Wohneinheiten berücksichtigt, davon 146 Wohnungseinheiten für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung.

Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 1976 = 71,3 qm gegenüber 62,6 qm im Stadtgebiet. Nach einer Untersuchung zur Wohnwert- und der Wohnstandortgunst aus dem Jahre 1978 eignet sich der Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark aufgrund der Nähe großer Freiflächen, fehlender Immissionen und geringer gewerblicher Flächen besonders für den Wohnungsbau.

Diese Tendenz wird durch die Wohnungsmarktanalyse gestützt, die Weitmar-Mark als einen der bevorzugten Wohnstandorte ermittelte. Von den 18 % der Haushalte in Weitmar-Mark, die eine neue Wohnung suchen, möchten 22 % in Weitmar-Mark wohnen bleiben. 9,4 % der gesamtstädtischen Nachfrage erstrecken sich auf den Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark. 81 % der Wohnungssuchenden im Siedlungsschwerpunkt wünschen eine Mietwohnung und 19 % ein Eigentum (Eigentheim oder Eigentumswohnung).

Bis 1985 besteht im Siedlungsschwerpunkt ein jährlicher Wohnungsbedarf von 80 Wohnungseinheiten und im Funktionsbereich von 184 Wohneinheiten (bis 1985 = 400 bzw. 920 WE).

Zu diesen Flächen gehört auch der Bebauungsplanbereich Nr. 446, der mit 330 WE ungefähr 13 % aller Wohnbaukapazitäten im Funktionsbereich Weimar-Mark enthält und damit für die Deckung der Wohnungsnachfrage in diesem Stadtteil von erheblicher Bedeutung ist.

Vor allem im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist für Bochum generell noch eine erhebliche Nachfrage nach Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren festzustellen gewesen, die nicht befriedigt werden konnte.

Nach der Geschäftsflächenprognose besteht für den Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weimar-Mark einschließlich Stiepel und Brenschede bis 1985 noch ein Bedarf von 7.100 qm, wobei die Wirtschaftsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 2.800 qm den größten Anteil ausmacht. Dieser Bedarf sollte möglichst in den vorhandenen Zentren, schwergewichtig in Weimar-Mark, gedeckt werden.

Im Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 31.01.60, sind die im südlichen Teil an der Marktstraße befindlichen Bauflächen als Mischbaufläche ausgewiesen, während die entlang des Kellermannsweges und der Karl-Friedrich-Straße sowie der Prinz-Regent-Straße als Wohnbaufläche dargestellt sind. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan neben der Grünfläche mit ihrer Widmung als Parkanlage und Spielplatz, die im mittleren Bereich zwischen der Bebauung in Nord-Süd-Richtung verläuft, auch mehrere größere Gemeinbedarfsflächen, hauptsächlich im Abschnitt zwischen Grünsonne und Karl-Friedrich-Straße, für 2 konfessionelle Kirchen mit Kindergärten und im südlichen Teil mit Jugendheim sowie für eine Grundschule und ein Hallenbad. Der Bebauungsplan orientiert sich an diesen Pflanzdarstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planinhalt

1. Mischgebiet

Das im Ansatz vorhandene Geschäftszentrum an der Karl-Friedrich-Straße und Markstraße soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es soll insbesondere der Unterbringung von Geschäftslokalen dienen. Aus diesem Grunde ist auch § 2 der textlichen Festsetzungen eingefügt worden, in dem im Einzelfall eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig sein soll, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist diese Überschreitung der Grundflächenzahl nicht vorgesehen, da das Hauptgeschäftszentrum im westlichen und mittleren Planbereich südlich der Planstraße "C" entstehen bzw. erweitert werden sollte.

Im Anregungsverfahren ist von einigen Grundeigentümern ein höheres Maß der baulichen Nutzung gefordert worden. Diesen Wünschen ist nicht gefolgt worden, da in allen Geschäftszentren außerhalb der City die Tendenz festzustellen ist, daß sich in den Obergeschossen der Gebäude eine überwiegende Wohnnutzung entwickelt. Bei einer starken, über das vorgesehene Maß hinausgehenden Verdichtung würde die Gefahr bestehen, daß die Wohnqualität in diesen Bereichen verloren geht.

2. Wohngebiete

Die im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die an der Karl-Friedrich-Straße, der Prinz-Regent-Straße und dem Kellermannsweg bereits vorhandene Art der baulichen Nutzung ergänzt und vervollständigt. Im inneren Planbereich sind aufgrund der damit verbundenen Belästigungen die im § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Vorhaben wegen ihres höheren Störgrades generell ausgeschlossen worden. Die Höhe der Bebauung richtet sich nach der vorhandenen Bebauung, d. h. sie ist im Prinzip an Kellermannsweg und an der Karl-Friedrich-Straße 3- bzw. 2-geschossig ausgewiesen. Im inneren Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierdurch soll eine optische Einengung der Grünbereiche vermieden werden.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wurde in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung festgesetzt.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des eigentlichen Siedlungsschwerpunktes. Hier sind daher auch die der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs auszuweisen. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind Flächen für folgende Einrichtungen und bauliche Anlagen vorgesehen: zwei Kirchen mit Kindergärten, ein Jugendheim, eine Grundschule sowie ein Hallenbad (Freizeitbad).

a) Kirchliche Einrichtungen

An der Karl-Friedrich-Straße sind die Gemeindezentren der kath. und evgl. Kirchengemeinden vorhanden. Während für die kath. Kirchengemeinde nur eine Abrundung des Grundstücks bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen ist, schafft der Bebauungsplan für die evgl. Kirchengemeinde die Voraussetzung zum Neubau eines Gemeindezentrums.

Dieses Gemeindezentrum wird von der Kirchengemeinde zur Erfüllung ihrer gottesdienstlichen und seelsorgerischen Aufgaben für notwendig gehalten. Bei den im Anregungsverfahren vorgebrachten Bedenken gegen das Gemeindezentrum wurde ein Alternativvorschlag zum Standort nicht gemacht. Wegen der Zuordnung zum bestehenden Kindergarten, der relativ günstigen Lage zum Mittelpunkt des Siedlungsschwerpunktes und der von der Kirche festgestellten Notwendigkeit wird daher der im Plan vorgesehene Standort ausgewiesen.

b) Grundschule

Nach dem Strukturplan für das Bildungswesen (Schulentwicklungsplan), der anhand der neuesten Ergebnisse der Bevölke-

rungszielprognose überprüft wurde, belegen die Schülerzahlen für den Planungsbereich Weitmar-Mark, Weitmar-Neuling und Sundern deutlich, daß aufgrund eines zusätzlichen Bedarfs von 7 bis 8 Grundschulklassen der Neubau einer Grundschule im östlichen Teil dieses Bereiches erforderlich ist. Diese Grundschule ist somit zusätzlich zu den Grundschulen Neuling- und Natorpstraße und der Hauptschule Karl-Friedrich-Straße in diesem Planungsbereich vorzusehen.

Die Stadt Bochum verfügt bereits über die Grundstücke Karl-Friedrich-Straße 75 und 91. Um ein zweckmäßig abgegrenztes Schulgrundstück zu erhalten, ist allerdings die Inanspruchnahme des dazwischenliegenden Privatgrundstückes Karl-Friedrich-Straße 79 unumgänglich.

Der so entstehende Grundstückskomplex ist einerseits den vorhandenen Schulgebäuden Karl-Friedrich-Straße 66 a / Natorpstraße 51 mit dort vorhandenen Einrichtungen (Turnhalle, Lehrschwimmbecken) noch günstig zugeordnet. Andererseits ist über die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche eine direkte räumliche Verbindung zum Baugebiet am Kellersmannsweg gegeben, ohne daß die von dort kommenden Kinder verkehrsreiche Straßen kreuzen müßten. Auch für die Kinder aus dem Bereich Am Steinknapp würde sich ebenfalls eine Verkürzung des Schulweges ergeben.

Diese Lagevorteile lassen es gerechtfertigt erscheinen, die öffentlichen Belange höher anzusetzen, als die privaten Belange des Eigentümers, sein bisheriges Wohnhaus unverändert beizubehalten. Wegen der Inanspruchnahme des Wohnhauses wird Ersatz durch Beschaffung eines gleichwertigen oder gleichartigen Grundstücks zu leisten sein. Die Einzelheiten dieser Ersatzgestellung sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern in dem bereits eingeleiteten Umlageungsverfahren zu lösen.

c) Hallenbad (Freizeitbad)

Das Stadtgebiet Bochum ist in 13 Siedlungsschwerpunkte, denen 13 Funktionsbereiche zugeordnet sind, eingeteilt. Außer in den Siedlungsschwerpunkten (SSP) Weitmar-Mark (SSP der Stufe C), Weitmar-Mitte und Altenbochum (SSP der Stufe D) liegen alle konventionellen städtischen Bäder in einem Siedlungsschwerpunkt bzw. zugehörigen Zuordnungsbereich. Die Errichtung weiterer konventioneller Bäder würde aber nur zu einer Umverteilung der Badbesucherzahlen führen. Eine spürbare Erhöhung der Besucherzahl würde hierdurch aller Voraussicht nach nicht erreicht. Gleichwohl ist eine Neuanlage von Bädern erforderlich, wenn eine gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung erreicht und den gestiegenen Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden soll.

Die Badneubauten der Stadt Bochum sollen beiden Belangen gerecht werden. Das Bad in Weitmar-Mark soll deshalb u. a. mit folgenden Einrichtungen versehen werden: Wellenbad, Bewegungsbecken, Kinderbecken, Solarien, Saunen, Ruhezonen, Liegewiese, Kommunikationsmöglichkeiten, Gastronomie.

Durch diese Ausgestaltung wird neben der besseren Versorgung des Standortes das Angebot an Freizeitaktivitäten in der Stadt Bochum insgesamt erweitert. Es wird daher nicht nur eine gleichmäßige Verteilung der Besucher, sondern eine Steigerung der Besuchersahlen erwartet. Dies belegt z. B. eine Analyse des Regierungspräsidenten in Köln ¹⁾.

Für die Lage des Bades im Standortbereich Weitmar-Mark ist ausschlaggebend, daß Weitmar-Mark als einziger Siedlungsschwerpunkt der Stufe C bisher über kein Schwimmbad verfügt. Das Bad in Weitmar-Mark ist fußläufig (15 Min. Fußweg) von ca. 38.000 Einwohnern erreichbar ²⁾.

1) Demokratische Gemeinde 8/80, S. 701, 702

2) Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Plan Nr. 20

Gleichzeitig wird durch das Bad in Weitmar-Mark auch der Standort Weitmar-Mitte mit abgedeckt. Darüber hinaus spricht für Weitmar-Mark, daß in Weitmar-Mitte das Privatbad des SV Blau-Weiß Bochum liegt. Für die Bevölkerung in Weitmar-Mitte sind ohnehin die konventionellen Bäder (Stadtbad und Südbad) schon jetzt sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr gut zu erreichen.

Der Bebauungsplan sichert daher in Weitmar-Mark in unmittelbarer Zentrumsnähe eine Fläche für ein Hallenbad und eine angeschlossene Liegewiese. Für die Standortwahl sind zusätzlich von Bedeutung:

- die Bündelung und Zuordnung des Bades zu den anderen Infrastruktureinrichtungen (u. a. Schule, Kirchen, Läden, Stellplätze),
- die gute Erreichbarkeit sowohl für den Fußgänger und den Individualverkehr (Marktstraße, Karl-Friedrich-Straße, Kemnater Straße) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 346, 349, 353).

Ein ähnlich günstiger Standort ist im Bereich Weitmar-Mark nicht zu finden.

Durch die Zuordnung zum Zentrumsbereich und der Angliederung des Parkplatzes soll eine durch den Individualverkehr zum Freizeitbad möglicherweise auftretende Belästigung der in der Umgebung vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung durch das Anbieten von ausreichenden Stellplätzen vermieden werden.

Das für das Freizeitbad benötigte Grundstück befindet sich bereits überwiegend in der Hand der Stadt. Als besonders schwerwiegend gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Planung spricht allerdings noch die Tatsache, daß sich in der restlichen geplanten öffentlichen Fläche das Gebäude Kellermannsweg Nr. 46 (Eigentümer Frau Ingrid Bandel) befindet. Wegen

der oben beschriebenen außerordentlich günstigen Lage des Freizeitbades ist ein Nebeneinander der öffentlichen und privaten Nutzung nur für eine Übergangszeit (vorerst provisorischer Ausbau der zum Bad gehörigen Freiflächen) denkbar. Auf Dauer gesehen, ist ein Vorrang der öffentlichen Nutzungsansprüche trotz des unbestrittenen außerordentlich hohen Ranges der privaten Interessen gegeben. Ein Ersatz wird durch Beschaffung eines gleichwertigen Grundstückes zu leisten sein.

4. Grünflächen

Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt durch Bauleitpläne setzt nicht nur voraus, daß eine ordnungsgemäße Bebauung geplant und verwirklicht wird. Gerade bei der Neuschaffung von Wohngebieten ist besonderer Wert auf eine Gliederung durch Erholungs- und Spielflächen zu legen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen fügen sich in ein System der städtischen Grünsüge ein. Sie dienen somit nicht nur ausschließlich den Bewohnern des in Rede stehenden Baugebietes, sondern können auch von Spaziergängern aus benachbarten Wohngebieten benutzt werden. Es ist zwar nicht möglich, einen unmittelbaren Zusammenhang zu der Grünfläche nördlich der Eisenbahnlinie (An der Holtbrücke / Wiesental) und zur südlich gelegenen Sportanlage bzw. der Weiterführung in das Waldgebiet Weitmarer Holz zu schaffen, jedoch darf diese Tatsache nicht zu der Schlußfolgerung führen, daß zwischen diesen beiden Grünbereichen keine Verbindung nötig oder wünschenswert wäre. Gerade im dicht besiedelten Kernraum des Ruhrgebietes ist die Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen von besonderer Bedeutung. Diese sind in der Lage, ihre Funktion als sogenanntes Feierabendgrün auch dann zu erfüllen, wenn sie gelegentlich durch Bebauung oder Straßen unterbrochen werden, ansonsten aber einen gewissen Zusammenhang aufweisen.

Eingelagert in die Grünzonen und als ihr Bestandteil sind die geplanten Kinderspielplätze einschließlich eines Bolzplatzes zu sehen. Infolge der vorhandenen und geplanten Bebauung ist mit zahlreichen Kindern im Gebiet des Bebauungsplanes zu rechnen. Es ist daher dringend erforderlich, Spielplätze der Kategorie B und C (vgl. Runderlaß des Innenministers vom 31.07.74) vorzusehen. Hier sollen Kindern bis zum Alter von 14 Jahren Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten geboten werden, ohne daß sie gefährvolle Straßen kreuzen müssen.

Schließlich dienen die Grünflächen auch der Abgrenzung von Erschließungsgebieten. Um eine größtmögliche Wohnruhe in den neu erschlossenen Baugebieten zu erzielen, soll das Durchfahren dieser Gebiete mit Kraftfahrzeugen nach Möglichkeit erschwert oder unmöglich gemacht werden. Es ist daher Ziel der Planung, die vorhandenen Erschließungsstraßen möglichst kurz als Stichstraßen oder Einhangstraßen von den bestehenden Straßen aus zu führen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche trennt somit die geplanten Baugebiete in jeweils der Karl-Friedrich-Straße, der Markstraße und dem Kellermannsweg zugeordnete Bereiche, die untereinander keine Verbindung haben sollen.

Um die heute im inneren Planbereich vorhandenen erhaltens- und schützenswerten Flächen zu sichern, ist für den Bereich der festgesetzten Grünflächen ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Vorgesehen ist hier ein naturnaher und extensiver Ausbau der Grünfläche und die Anlage von Wegeverbindungen. Dabei soll die Geländeform möglichst wenig verändert werden. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern bleibt erhalten.

Die im Anregungsverfahren genannten Feuchtbiotop mit Wasserflächen und der typischen Flora sind nicht festgestellt worden. Das Gelände weist jedoch Naßbereiche auf, die bei der

Anlage der Querwege zwischen Kellermannsweg und Karl-Friedrich-Straße durch Dammschüttung entstanden sind. Diese Naßbereiche bleiben nach der Planung voll erhalten.

5. Erschließung

a) Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Markstraße, Karl-Friedrich-Straße und die Prinz-Regent-Straße gut an das Hauptstraßennetz der Stadt Bochum angeschlossen. Innerhalb der das Plangebiet umgebenden Straßen sind ferner alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. In der Markstraße und Prinz-Regent-Straße verlaufen Buslinien.

b) Innere Erschließung

Im Zuge der städtebaulichen Fortentwicklung und Ordnung des Bereiches Weitmar-Mark ist eine Uorientierung des ruhenden Verkehrs beabsichtigt. Eine wesentliche Position nimmt hierbei die Parkplatzsituation im Bereich des in Ansatz vorhandenen Zentrums Weitmar-Mark an der Karl-Friedrich-Straße und der Markstraße ein.

Zur Zeit besteht im Bereich der Karl-Friedrich-Straße zwischen Neulingstraße und Markstraße sowie an der Markstraße westlich der Einmündung Kellermannsweg eine verkehrlich äußerst ungünstige Situation, da der durchgehende Verkehr von parkenden Fahrzeugen behindert wird. Zur Verbesserung dieser Situation ist die Schaffung von neuem Parkraum außerhalb der bisherigen Straßen unbedingt erforderlich. Die Parkplatze können nur dann ihre Funktion erfüllen, wenn sie auch von der Bevölkerung angenommen werden. Damit ist jedoch nur dann zu rechnen, wenn diese Parkplätze in unmittelbarer Nachbarschaft der Geschäftslokale liegen.

Um sowohl die Geschäfte an der Karl-Friedrich-Straße als auch die an der Markstraße zu erreichen, bot sich das hinter den Geschäftslokalen liegende Gelände an. Die zu den geplanten Parkplätzen führende Straße (Planstraße C) kann dabei gleichzeitig als rückwärtige Erschließung für die Grundstücke dienen.

Die Lage der Erschließungsstraße C (Pfarrer-Halbe-Straße) ist insbesondere aufgrund dieser Zielsetzung festgesetzt worden. Unter Zugrundelegung der vorhandenen Gebäude ist ein Abstand von 50 bis 60 m zur Markstraße angestrebt worden. Dies gestattet eine Erweiterung und rückwärtige Andienung der Geschäftsbauten in der Mischbaufläche sowie eine ausreichende Grundstückstiefe der Wohnbaufläche nördlich der neuen Straße. Im Bereich der Einmündungen in die Karl-Friedrich-Straße bzw. dem Kellermannsweg war zu berücksichtigen, daß hier vorhandene Baulücken für die Einmündungen ausgenutzt werden konnten. Außerdem war darauf zu achten, daß bei den Einmündungen in die Markstraße ein ausreichender Stauraum in der Karl-Friedrich-Straße bzw. dem Kellermannsweg vorgesehen wurde.

Es wäre auch denkbar gewesen, die Erschließungsstraße von der Karl-Friedrich-Straße bis zum Kellermannsweg gradlinig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der an die Markstraße grenzenden Grundstücke zu führen. Damit wäre eine Baulandtiefe für die Grundstücke an der Markstraße erzielt worden, die es wahrscheinlich gemacht hätte, daß dort eine unabhängige zweite Reihe entstanden wäre. Dies wäre dann der Erschließungsstraße C zugeordnet worden. Aller Voraussicht nach würde sich hier aber in der Mehrzahl der Gebäude eine überwiegende Wohnnutzung entwickeln. Dieses würde aber einerseits den Wert der Straße C als rückwärtige Erschließung beeinträchtigen, andererseits auch keine besonders gute Wohnlage sein. Schließlich müßte auch der vorgesehene Parkplatz nördlich der Erschließungsstraße erheblich verkleinert werden. Dies würde aber dazu führen, daß seine Nebenfunktionen,

auch als zeitweiliger Festplatz oder Marktplatz zu dienen, nur noch beschränkt erfüllbar wären. Damit wäre aber eine wesentliche Zielsetzung des Planes, nämlich eine weitere Stärkung und Aktivierung des im Ansatz vorhandenen Geschäftszentrums, in Frage gestellt.

Der zu erwartende Verkehr auf dieser Straße wird daher eine Häufigkeit haben, die über eine normale Wohnstraße hinausgeht. Andererseits wird erwartet, daß auch ein relativ starker Fußgängerverkehr über diese Straße verlaufen wird. Sie stellt nämlich eine Verbindung von dem Baugebiet am Kellermannsweg zu den Geschäftsgrundstücken an der Marktstraße, zur öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Planbereiches und zum Kirchengrundstück sowie zu dem vorgesehenen Freizeitbad dar. Schließlich wird diese Straße auch als Verkürzung des Schulweges für die Kinder von Kellermannsweg und von dem Baugebiet Am Steinknapp eine Bedeutung erlangen.

Es ist aus den vorgenannten Gründen daher vorgesehen, die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m beiderseitig 1,50 m breiten Gehwegen auszubauen. Diese Gesamtbreite von 8,50 m erscheint auch im Hinblick auf die dadurch berührten privaten Belange bei richtiger Würdigung der öffentlichen Belange unumgänglich zu sein.

Ein Parkstreifen ist an der Erschließungsstraße C nur im westlichen Abschnitt vorgesehen, wo auch das Hauptgeschäftszentrum liegen wird. Im östlichen Abschnitt ist auf die Ausweisung von Parkraum zugunsten der Bebaubarkeit der Privatgrundstücke verzichtet worden.

Die Plankonzeption sieht vor, die Einmündung der Planstraße C mit der Einmündung Neulingstraße/Karl-Friedrich-Straße zu einer Kreuzung zusammenzufassen. Ferner ist vorgesehen, diese Kreuzung mit der Kreuzung Marktstraße/Kennader Straße durch verkehrslenkende Maßnahmen (Signalanlage) zu koordinieren.

Ebenso sind weitere verkehrslenkende Maßnahmen aufgrund des Geschäftszentrums an der Karl-Friedrich-Straße vorgesehen (z. B. Halteverbot für die Kurveninnenseite, ggfs. auch Geschwindigkeitsbegrenzungen).

Zur Erschließung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke sind von der Karl-Friedrich-Straße aus die Planstraßen A und B als Stichstraßen und von der Straße Kellermannsweg die Erschließungsstraßen D und E festgesetzt worden. Die Verkehrsfläche der Straße A und B ist aufgrund der geringen Zahl der angrenzenden Grundstücke auf ein Sparprofil von 6,0 m begrenzt worden (befahrbarer Wohnweg).

Die vorhandenen Straßen sollen gegenüber den Stichstraßen bevorrechtigt sein. Aus diesem Grunde reichen die vorgesehenen Vorgärten an den Einmündungen als freizuhaltende Sichtdreiecke für die von der untergeordneten Straße kommenden Fahrzeuge aus.

Die Führung der Erschließungsstraße A war wegen der Beeinträchtigung der privaten Grundstücke ebenfalls umstritten. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der heute im Hintergelände liegenden Baugrundstücke sicherzustellen, ist eine öffentliche Straße erforderlich.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten könnte die für die im Hintergelände geplanten Gebäude erforderliche Straße auch von der Prinz-Regent-Straße herangeführt werden. Dies hätte aber zur Folge, daß diese Straße um etwa die Hälfte (ca. 50 m) länger sein müßte, als es bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Version der Fall ist. Diese Straße müßte dann ebenfalls über Privatgelände geführt werden. Bei der Anbindung an die Prinz-Regent-Straße wäre außerdem als Nachteil zu verzeichnen, daß der derzeit dort vorgesehene Grünzug durch die Einmündung der Straße beeinträchtigt würde. Demgegenüber erscheint es als gerechtfertigt, die bei der gewählten Lösung beeinträchtigten privaten Belange als weniger gewichtig einzustufen.

Neben den Erschließungsstraßen A bis E setzt der Bebauungsplan weitere öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Parkplätze fest. Diese Parkplätze sollen wie vor erwähnt die Parkplatzsituation im Bereich des Einkaufszentrums wesentlich verbessern. Der zwischen dem Hallenbad und der Erschließungsstraße C festgesetzte Parkplatz dient darüber hinaus den Hallenbadbesuchern. Ferner soll er gelegentlich als zentraler Fest- und Marktplatz genutzt werden. Dagegen richten sich ebenfalls Bedenken, die in erster Linie mit den zu erwartenden Immissionen begründet werden.

Eine Benutzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatzes als Kirnesplatz würde sich nach der bisherigen Erfahrung auf allenfalls zwei Wochen im Jahr beschränken. Die von einer derartigen Nutzung ausgehenden Störungen scheinen unter diesem Gesichtspunkt für die Umgebung erträglich zu sein. Dies gilt insbesondere, wenn in Betracht gezogen wird, daß die Umgebung überwiegend als Mischgebiet oder als Fläche für öffentliche Anlagen (Kirchengelände, Freizeithaus) vorgesehen ist. Die Beeinträchtigung für in der Nachbarschaft liegende Wohnungen wird unter dem Gesichtspunkt der Steigerung der Attraktivität des Siedlungsschwerpunktes durch eine jeweils kurzzeitige Nutzung als Festplatz für vertretbar angesehen.

Dies gilt in besonderer Hinsicht für das Kirchengrundstück. Eine Nachbarschaft - Festplatz / Marktplatz / Parkplatz - zum Kirchengrundstück ist in vielen Ortsteilen aufgrund der historischen Entwicklung vorhanden. In sehr vielen Fällen markiert gerade der Standort der Kirche das Zentrum eines Ortsteiles. Dies bringt aber notwendigerweise mit sich, daß die Kirche auch den Belästigungen, die an einem derartigen Standort naturgemäß vorhanden sind, ausgesetzt ist. Insofern wird in Weitmar-Mark nicht von den üblichen städtebaulichen Konzeptionen abgewichen.

Immissionen

Auf das Gebiet wirken Immissionen des nördlich der Prinz-Regent-Straße gelegenen Gewerbegebietes, des Kraftwerkes Springorum und des Heizkraftwerkes an der Prinz-Regent-Straße ein. Nach Ermittlungen des Gewerbeaufsichtsamtes Dortmund werden die erforderlichen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im übrigen sind die für einen zentralen Bereich üblichen Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Kosten und Maßnahmen der Planverwirklichung

Die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen und Grünflächen betragen nach insgesamt überschläglicher Ermittlung rd. 3,7 Mio. DM.

Zur Deckung der Kosten sollen Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz erhoben werden. Danach werden 90 % des erschließungsbeitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch die Stadt Bochum wieder vereinnahmt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren angeordnet worden, um für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten. Die unrentierlichen Kosten dieses Verfahrens sind überschläglich mit ca. 2,5 Mio. DM ermittelt worden.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im Zuge der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch den Umlegungsausschuß werden Eingriffe in den persönlichen Lebensbereich der in diesem Gebiet wohnenden Menschen vorgenommen. Soweit Wohnhäuser aufgrund der Festsetzungen des Planes beseitigt werden müssen, wird die Stadt Bochum versuchen, den Betroffenen aus dem ihr zur Verfügung stehenden Grundbesitz angemessenen Ersatz zu beschaffen. Einen Antrag, gemäß § 77 BBauG vorzeitig in den Besitz der Flächen für öffentliche Zwecke eingewiesen zu werden, wird die Stadt Bochum voraussichtlich in absehbarer Zeit nicht stellen. Im übrigen kommen die von Umle-

gungsausschuß entwickelten Grundsätze über Abfindungen (z. B. Bereitstellung von Wohnraum, Übernahme von Umzugskosten usw.) zur Anwendung.

Herr Wegener erläutert den Bebauungsplan und teilt mit, daß die lfd. Nr. 44 des Beschlusses gegenstandslos geworden ist, da Bedenken und Anregungen in diesem Punkt zurückgezogen wurden.

Für die CDU-Fraktion beantragt Herr Schrader, den Bebauungsplan Nr. 446 so zu teilen, daß sich der Satzungsbeschluß auf den Bereich erstreckt, der sich durch die nachfolgenden Grenzen ergibt:

nördlich der geplanten Erschließungsstraße vom Kellermannsweg zur Grünfläche,
parallel zum Kellermannsweg nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Schulgeländes,
rechtwinklig bis zur Karl-Friedrich-Straße,
Karl-Friedrich-Straße nach Norden,
Prinz-Regent-Straße,
Kellermannsweg bis zur geplanten Erschließungsstraße

Abstimmungsergebnis: Enthaltungen: -
dagegen: 39 (SPD)
dafür: 30 (CDU, F.D.P.)

Damit ist der Antrag der CDU-Fraktion abgelehnt.

Anschließend wird über die Beschlußvorlage Nr. IX/725 mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

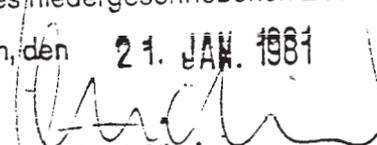
Enthaltungen: -
dagegen: 30 (CDU, F.D.P.)
dafür: 39 (SPD)

Die Herren Fries, Kaulfuss und Steiner haben gemäß § 23 GO nach Anzeige des Ausschließungsgrundes bei der Beratung und Beschlußfassung nicht mitgewirkt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 21. JAN. 1981


Stellv. Schriftführer