

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. 356 - Teil II a - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 356 - Teil II - Westteil - für ein Gebiet zwischen dem Umminger Feld, Weststraße und Universitätsstraße

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Wesentlicher Anlaß für die Änderung des seit dem 4. Juli 1975 bzw. für Teilbereiche seit dem 18. Dezember 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 356 Teil II ist, daß in der Zwischenzeit eine Baugrundsanierung vorgenommen wurde, die es ermöglicht, das Gelände in größerem Umfange zu bebauen als ursprünglich vorgesehen. Zwar sollen die generellen Gesichtspunkte der Planung beibehalten werden, es ergibt sich aber durch die größere Baufläche eine andere Aufgliederung des Gesamtgebietes. Die Neuordnung der Gebäude hat auch zur Folge, daß die Geschlossenheit der Anlage stärker betont wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung und Erschließung des Westteiles des Umminger Feldes geschaffen werden.

Der Ostteil ist unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 356 - Teil I - am 14. November 1972 in Kraft getreten.

2. Verhältnis zur Landes- und Stadtentwicklungsplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhrgebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. 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 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 Bebauungsplan liegt nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhr) im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend aufgelockerter Bebauung, für die eine durchschnittliche Siedlungsdichte von ca. 60 Einwohnern je ha anzustreben ist. Es handelt sich damit um einen Bereich, in dem im wesentlichen Wohnbauflächen vorzusehen sind.

3. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dieses räumliche Ordnungskonzept wurde vom Rat der Stadt 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 BBauG).

Der Bebauungsplan Nr. 356 - Teil II - liegt nach dem o. a. räumlichen Ordnungskonzept im Siedlungsschwerpunkt Langendreer, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der Stufe C mit z. Z. 20.030 Einwohnern im Siedlungsschwerpunkt und ca. 33.000 Einwohnern im zugeordneten Funktionsbereich. Nach der Bevölkerungszielprognose wird, mit steigendem Wohnflächenanspruch und weiterer Wohnbautätigkeit, diese Bevölkerungszahl bis zum Jahre 1995 im Siedlungsschwerpunkt auf 23.120 Einwohner ansteigen und im Funktionsbereich auf 31.730 Einwohner zurückgehen, vorausgesetzt, die vorhandenen Wohnbaukapazitäten werden zu ca. 80 % im Rahmen der Wohnbautätigkeit in Anspruch genommen. In diesen Zahlen wird die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt Langendreer deutlich. Um das prognostizierte Ziel zu erreichen, gilt es, besondere Anstrengungen zu unternehmen, um einerseits diese Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und andererseits den Schwerpunkt Langendreer durch Angebot von geeignetem Wohnraum, von Arbeitsplätzen, von Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen attraktiver zu gestalten. Eines der wesentlichsten Instrumente zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist die Erstellung von Bebauungsplänen an stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Standorten und die nachfolgende Realisierung der Inhalte. In die prognostizierten Bevölkerungszahlen für Langendreer ist die ca. 80 %ige Realisierung von angenommenen 130 Wohnungseinheiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 356 - Teil II - eingegangen. Daher ist im Bebauungsplan die Erstellung von 70 Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehen. Bei einem Anteil von 50 % Zweifamilienhäusern ergäben sich im etwa die vorausberechneten, in diesem Gebiet zu realisierenden 140 Wohneinheiten.

Nach der Wohnungsmarktsanalyse Bochum, erstellt im Jahre 1976 von der GWSB (Emsberg), sollte im Untersuchungsgebiet Langendreer Südost, zu dem auch der Bereich dieses Bebauungsplanes gehört, ein jährlicher Wohnungsbau von ca. 140

Wohnungen bis 1985 gedeckt werden. Der Bebauungsplan Nr. 356 - Teil II - deckt diesen Bedarf für ein Jahr ab. Für die nach Errichtung der Wohnungen zu erwartenden ca. 250 Einwohner im Bebauungsplangebiet ist eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und den notwendigen wohnbezogenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt, da von dem Bebauungsplangebiet zwei durch eine Ampelanlage gesicherte Fußgängerüberwege über die Universitätsstraße zum Wohngebietezentrum Kaltehardt vorhanden sind.

Somit ist auch ein Zusammenhang zu den gewachsenen Siedlungsteilen in Langendreer geschaffen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche als Wohnbaufläche, nördlich und östlich umgeben von Grünfläche - Parkanlage -, dargestellt. Sie schließt westlich unmittelbar an ausgewiesene Wohnbauflächen im bereits bebauten Umminger Feld an.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Bereich des seit dem 4. Juli 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 356 - Teil II -. Er erstreckt sich auf das unbebaute Gelände zwischen dem Umminger Feld, Weststraße und der Universitätsstraße.

5. Bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 26.03.81 die Aufstellung und Anlegung des Bebauungsplanes Nr. 356 - Teil II a - beschlossen. In der Zeit vom 12.03.81 bis 19.06.81 hat der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegen. Wesentliche Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Folgende Änderungsverfahren gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG wurden durchgeführt:

- a) geringfügige Änderung der Erschließungsstraße
- b) Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH
- c) Aufnahme des Hinweises: Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Landschaftsverband - Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalspflege - Münster zu unterrichten.
- d) Kennzeichnung der bergbaulichen Gefahrenzonen.

Bedenken wurden gegen diese Änderungen nicht vorgetragen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Angestrebt wird die Errichtung von ca. 70 ein- bis zwei-geschossigen Eigenheimen sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise in Form einer Gartensiedlung. Innerhalb des Baugebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Im Plangebiet soll entsprechend seiner Zweckbestimmung der Wohncharakter im Vordergrund stehen. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Anlagen soll diese Nutzungsart unterstreichen. Das Gebiet erhält seine Prägung durch die Hauptnutzungsart "Wohngebäude" und das Wohnen ergänzende aber gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten. Die weiteren Anlagen sollen daher über die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten nach § 4 Abs. 1 BauNVO, die der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge der Wohnbevölkerung dienen, nicht hinausgehen.

Die Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsschwerpunkt Langendreer rechtfertigt, aufgrund der landes-, gebiets- und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung der siedlungsräumlichen Konzentration, das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung. Bei der Planung ist auch der

Verknappung des Baulandes und der sich hieraus ergebende Trend zu kleinen Baugrundstücken berücksichtigt. Bei dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Baulandes erscheint eine Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung möglich. Die Neuordnung ergibt, daß eine Vermehrung der Zahl der Wohngebäude um ca. 40 % zu erzielen war.

Der Bebauungsplan sieht nach wie vor die Aufteilung der Bebauung in vier Quartiere mit jeweils einem eigenen Kommunikationsbereich vor. Als gemeinsamer Kommunikationsbereich für das gesamte Baugebiet soll die platzartige Erweiterung der verkehrsberuhigten Zone dienen.

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind bereits in der Nähe des Plangebietes (u. a. Kindergärten, Schulen, Geschäfte) vorhanden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes gestärkt.

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Weststraße (Schnellstraße Bochum-Langendreer) aus, in der auch die Nahverkehrslinien verlaufen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus günstig an das überörtliche Verkehrsnetz, in Nord-Süd-Richtung an die A 43 und in Ost-West-Richtung an das vorhandene Teilstück der A 44 bzw. an die Universitätsstraße und Wittener Straße, angebunden.

7.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine von der Weststraße abzweigende Wohnstraße. Um den Charakter des reinen Wohngebietes stärker hervorzuheben, beinhaltet der Vorschlag für die Straße das Konzept einer verkehrsberuhigten Erschließung.

Aufgrund der neuen Situation konnte für den ruhenden Verkehr eine andere Konzeption gefunden werden. Die Garagen sollen nunmehr grundsätzlich in die Wohngebäude einbezogen werden. Städtebaulich hat dies gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Sammelgaragen den Vorteil, daß keine unattraktiven Hofanlagen mehr entstehen. Im Sinne einer ökonomischen Ausnutzung des tragfähigen Baugrundbereiches waren die Garagen im Bebauungsplan Nr. 356 II in den Bereichen angeordnet, die man noch zu den gefährdeten Einflußzonen des Kohleabbaues zählen mußte.

8. Öffentliche Grünflächen

Der Naherholung dient einmal der vorhandene Grünzug östlich des Bebauungsplanbereiches Nr. 356 Teil I sowie der nördlich und südlich des Plangebietes verlaufende regionale Grünzug Ölbachtal mit den bereits vorhandenen und tlw. noch geplanten Freizeiteinrichtungen. Innerhalb des Planbereiches sollen ebenfalls öffentliche Grünflächen - Parkanlage - angelegt werden.

Die besondere Ausweisung eines Kinderspielflplatzes ist nicht erforderlich, da der Bedarf auf den einzelnen Privatgrundstücken gedeckt werden kann. Durch die verkehrsberuhigte Erschließung und die entsprechend ausgestalteten Grün- und Freiflächen steht den Kindern genügend Spielfläche zur Verfügung. Darüber hinaus sind übergeordnete Spielbereiche bereits vorhanden bzw. werden sie noch angelegt (Ümminger Teich). ~~Die öffentliche Grünfläche erhält eine besondere Attraktivität durch die Anlage eines Bachlaufes sowie von Wasserspielen.~~

~~Zur Speicherung des Baches soll das Oberflächenwasser in Dächer abgefangen und zentral in den Bach und Teich geleitet und zurückgepumpt werden.~~

9. Lärmschutzmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet wird belastet durch die von den tangierenden Hauptverkehrsstraßen Universitätsstraße und Weststraße ausgehenden Immissionen. Zum Schutz vor diesen Immissionen soll entlang der Universitätsstraße und der Weststraße ein Lärmschutzwall mit Begrünung angelegt werden.

10. Bodendenkmale

Nach Auskunft des Westfälischen Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalspflege - ist im Planbereich mit Sicherheit mit Resten einer Siedlung der römischen Kaiserzeit zu rechnen. Beim Bau der Universitätsstraße sind Teile dieser Siedlung angeschnitten worden. Der Zustand des Geländes, auf dem Bohr-locher niedergebracht und verfüllt worden sind, läßt eine genauere Ansprache der zu erwartenden Befunde nicht zu. Es ist daher unerlässlich, bei Beginn der Erdarbeiten (Kanalleitungen, Straßenbau, auch Baustraßen, andere Erdarbeiten aller Art) Sondierungen vorzunehmen, um den Erhaltungszustand der Siedlung der römischen Kaiserzeit (ca. 200 n Chr. Geb.) zu erkunden. Aus dieser Maßnahme können sich kleinere Ausgrabungen ergeben.

Durch den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß vor Beginn der Erdarbeiten das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalspflege - Münster unterrichtet wird.

11. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	2,8 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,27 ha
Öffentliche Grünfläche	1,9 ha
- Parkanlage -	

12. Kosten

Die Kosten der Planverwirklichung sind überschläglich mit 1.000.000,-- DM ermittelt worden.

13. Maßnahmen der Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind voraussichtlich nicht erforderlich. Ebenso ist die Aufstellung eines Sozialplanes nicht notwendig.

Vertragsgesellschaft
Beschluss
19.12.1971
