

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.

Anlaß und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 374 ist seit dem 20. März 1975 rechtsverbindlich. Im Bereich westlich der Winzer Straße und nördlich bzw. südlich der alten Lewackerstraße setzt der Bebauungsplan Wohngebiete, öffentliche Grünflächen (Fühlplatz, Spielplatz, Parkanlage), Forstflächen und eine von der Winzer Straße nach Westen verlaufende Stichstraße fest. Diese Erschließungsstraße verläuft im wesentlichen über Privatgrundstücke. Ein freihändiger Grunderwerb dieser Grundstücksflächen erscheint aufgrund der bisherigen durchgeführten Grunderwerbsverhandlungen kaum möglich. Ferner ist im o. g. Bereich zwischenzeitlich ein provisorischer Fühlplatz, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, angelegt worden. Im übrigen konnten zwischenzeitlich größere Grundstücksflächen durch die Stadt Bochum erworben werden. Aus den vorgenannten Gründen ist für den angesprochenen Teilbereich des Bebauungsplanes eine neue Plankonzeption erstellt worden, die den Belangen der Privateigentümer mehr entgegen kommt.

Verhältnis der Bebauungsplanung zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Landesplanung - Gebietsentwicklungsplanung

Nach den Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk liegt der Planbereich innerhalb der Flächen auf Bochumer Stadtgebiet, die für Wohnsiedlungsbereiche mit überwiegend dichter Bebauung vorgesehen sind.

Stadtentwicklungsplanung

Die landesplanerischen Zielvorstellungen und Vorgaben werden auf der gemeindlichen Ebene u. a. durch das räumliche Ordnungskonzept als Teil der Bochum-Planung (Band I) weiter konkretisiert.

Nach diesem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Bebauungsplan im Siedlungsschwerpunkt Linden-Dahlhausen. Aufgrund der Ziele der Stadt Bochum und der Landesplanung sollten neue Wohnbauflächen möglichst in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden, um durch die anzusiedelnde Bevölkerung die vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen der Siedlungsschwerpunkte besser auslasten und stärken zu können.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose für das Jahr 1985 ist mit einem Rückgang der Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet von 430.000 EW auf 419.000 EW zu rechnen. Linden-Dahlhausen ist einer der Siedlungsschwerpunkte (SSP), die trotz der negativen gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung ein Bevölkerungswachstum aufweisen (von 12.300 auf 13.100 EW im SSP). Da selbst bei stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungszahl aufgrund des wachsenden Wohnflächenanspruchs je Einwohner die Wohnfläche zunehmen wird, gilt das in verstärktem Maße um so mehr für den Siedlungsschwerpunkt Linden-Dahlhausen mit einem Bevölkerungswachstum. Die zur Deckung des hierdurch entstehenden Bedarfs erforderlichen Flächen sind wie o. a. im Siedlungsschwerpunkt auszuweisen. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Sie wird benötigt, den Wohnungsbedarf innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen bis 1985 decken zu können. Die Kapazitäten von ca. 70 WE wurden bei der Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden ca. 50 WE ausgewiesen.

Wohnungsbedarf aufgrund der Nachfrage

Die Wohnungsmarktanalyse Bochum aus dem Jahre 1976 weist für den Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen einen Bedarf von jährlich 174 WE nach; das sind bis 1985 (7 Jahre) 1.218 WE, die aufgrund der Nachfrage auf dazu geeigneten Wohnbauflächen, möglichst im Siedlungs-

schwerpunkt, untergebracht werden müssen. 15,4% der Gesamtzahl sollten auf Einfamilienhäuser entfallen, das sind jährlich ca. 79 WE; bis 1985 = 553 WE. An diesen Zahlen wird die hohe Präferenz des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen als Wohnstandort im Stadtgebiet erkennbar.

Nach einer 1978 erstellten Wohnwertanalyse ist das Plangebiet, wie der größte Teil des SSP überdurchschnittlich einzustufen. Lediglich die Wohnstandortgunst fällt aufgrund größerer Entfernung zum Zentrum und nicht optimalem ÖPNV-Anschluß durchschnittlich aus und wäre daher möglichst zu verbessern.

Planinhalt

Im wesentlichen weist die neue Konzeption folgende Veränderungen gegenüber der bisherigen Plankonzeption aus:

- Die öffentliche Verkehrsfläche verläuft nunmehr tlw. über die vorhandene (alte) Lewackerstraße und ansonsten hauptsächlich über Grundstücke der Stadt Bochum, die auch wesentlich von der Aufschließung des Geländes begünstigt werden.
- Der provisorisch angelegte Pöhlplatz wird im neuen Planentwurf Nr. 374 a planungsrechtlich gesichert.
- Anstelle des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 374 ausgewiesenen Pöhlplatzes ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die an die übrige, entlang der Lewackerstraße vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung, anschließt.
- Die Lage der übrigen öffentlichen Grün- und Forstflächen wurde entsprechend geändert, wobei die vorhandene Aufforstung berücksichtigt wurde.
- Anstelle einer bisher drei- und zwei-geschossigen Bebauung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung eine zwei- und ein-geschossige Bebauung vorgesehen. Diese zwei- und ein-geschossige Bebauung fügt sich besser in das Landschaftsbild ein.

Einzelne Gesichtspunkte zu den Festsetzungen

Das heute tlw. brachliegende Gelände soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit der Ausweisung der Wohnbaugebiete ist aus den obengenannten Gründen erforderlich. Das Gelände soll einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, das sich bereits entlang der vorhandenen Straßen Am Chursbusch und der Winzer Straße erstreckt sowie um einen Teil des heutigen Hintergeländes. Die Bebauung soll zur Einfügung in das Landschaftsbild nur in zwei- und ein-geschossiger Bauweise erfolgen. Insbesondere im südlichen Planbereich zur Waldgrenze und zur freien Landschaft hin ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Es ist festzustellen, daß aufgrund der Standortqualität und der Zuordnung der Grundstücke zueinander eine Bebauung der Grundstücke des Plangebietes gemäß den Festsetzungen zweckmäßig ist. Zur Zeit anders gelagerte Nutzungsabsichten der Eigentümer, die sich erfahrungsgemäß schnell ändern können, müssen diesbezüglich zurückstehen. Sofern Privateigentümer eine sich offensichtlich anbietende bauliche Nutzung ihrer Grundstücke nicht ausschöpfen wollen, müssen sie die sich daraus ergebenden Nachteile hinnehmen. Die Erschließung der Baugrundstücke soll tlw. von vorhandenen Straßen und über die neue Erschließungsstraße oder von den vorgenannten Straßen abzweigende Stichwege erfolgen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage. Durch sie wird ein Anschluß des Baugebietes Chursbusch an die freie Landschaft und an die Grüngelände südlich des Baugebietes geschaffen. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche liegt ein Kinderspielplatz der Stufe B für schulpflichtige Kinder. Er besteht aus einem Pöhlplatz und einem weiteren

Platz für die Errichtung von Spielgeräten. Der Pöhlplatz ist bereits vorhanden. Der übrige Spielbereich liegt im unmittelbaren Anschluß an die Wohnbebauung und somit in einer geschützten Lage. Diese Zuordnung zu den Wohngebieten ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan als sehr gut zu bezeichnen. Auch von den übrigen Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 374 ist der Spielplatz noch gut zu erreichen. Die Lage des Spielplatzes unter der Hochspannungsleitung wurde seitens der VEW akzeptiert.

Forstflächen

Die im Westen des Gebietes geplante Forstfläche soll die im anschließenden Bebauungsplan Nr. 374 festgesetzte Forstfläche abrunden. Im südlichen Bereich ist der Abstand zwischen der Forstfläche und der bebaubaren Grundstücksfläche von ca. 4,00 m auf maximal 16,00 m im Mittel vergrößert worden. Da die Bebauung nach Süden ausgerichtet werden wird, ist zu erwarten, daß die Baukörper noch tlw. einen größeren Abstand zur Forstfläche tatsächlich aufweisen werden. Zu berücksichtigen ist ferner, daß der Waldrand identisch mit einer Böschungskante ist. Das Gelände fällt von dieser Böschungskante aus steil nach Süden ab, d. h., der bewaldete Hang neigt sich von der Bebauung fort. Der Abstand von im Mittel ca. 16,00 m zwischen dem Böschungsrand (Waldrand) und der überbaubaren Grundstücksfläche ist insbesondere unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des damit verbundenen Vertrauensschutzes der Eigentümer, als ein vertretbarer Abstand zwischen Bebauung und Waldrand anzusehen.

Planverwirklichung und Kosten

Für die Verwirklichung der Planung werden der Stadt Bochum voraussichtlich keine Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung entstehen. Zur Verwirklichung der Planung ist ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.