

## **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 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 39 b - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 a - Lindenstraße - für ein Gebiet zwischen Wattenscheider Hellweg, der Mühlenstraße, der Straße In der Hönnebecke und der Straße Im Loh

1. Landes- und Regionalplanung
  - 1.1 Landesplanung
  - 1.2 Regionalplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
  - 2.1 Bestandsdarstellung
  - 2.2 Zielplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
  - 4.1 Planverfahren
    - 4.1.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG
    - 4.1.2 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Verkehrsflächen
5. Flächenbilanz
6. Realisierung
7. Kosten

## 1. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BBauG hat sich die Kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

### 1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79 ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 im Verdichtungsgebiet "Ballungskern" 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 in seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 2 LEPro sind gemäß dem Landesentwicklungsplan I/II Wohnsiedlungsbereiche sowie Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in den Gebietsentwicklungsplänen und den darauf aufbauenden Flächenwidmungen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung abzugrenzen.

### 1.2 Regionalplanung

Der Teilgebietsentwicklungsplan BO/HER/HA/EN (Entwurf) des Reg. Präs. Arnsberg sieht für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor, in dem durch Bauleitplanung die Voraussetzungen für den Wohnungsbau geschaffen werden sollen, der den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht (Ziel 18 (1)).

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im

...

Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser Gebiete soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht verfestigt oder erweitert werden.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind u. a. die Voraussetzungen zur Schaffung siedlungsräumlicher Schwerpunktbildung gegeben. Durch die besondere Lagegunst des Änderungsbereichs in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Haltepunkt des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (S-Bahn) erfüllt der Wohnstandort die landesplanerischen Voraussetzungen zur siedlungsräumlichen Schwerpunktbildung.

## 2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

### 2.1 Bestandsdarstellung

Im Plangebiet gab es am 01.01.86 in 65 Wohnungen mit einer Wohnfläche von  $60 \text{ m}^2$  je Wohnung. Der Wohnflächenwert liegt geringfügig unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von  $64,5 \text{ m}^2$  je Wohnung.

Von den 65 Wohnungen wurden 35 vor 1900 errichtet, das sind über 53,8 % aller Wohnungen im Plangebiet. Diese Zahlen belegen den relativ hohen Altbaubestand mit kleinen Wohnungen. Die z. Z. vorhandene Wohnbebauung ist überwiegend 1 - 2-geschossig.

Die Altersstruktur weicht im wesentlichen nicht auffällig von der der Gesamtstadt ab. Lediglich der Anteil der Kinder bis 5 Jahre liegt auffällig um 3,6 % über dem Stadtdurchschnitt.

Der Motorisierungsgrad liegt bei 60 PKW und 151 EW mit 2,52 EW/PKW geringfügig über dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 2,41 EW/PKW.

## 2.2 Zielplanung

Die Planänderungsfläche liegt im Siedlungsschwerpunkt Bochum/Höntrop, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung, der Einrichtungen der täglichen und wöchentlichen Versorgung für die zugeordnete Bevölkerung bereitzuhalten hat.

Im Siedlungsschwerpunkt lebten am 01.01.87 14.104 EW. Nach der Bevölkerungszielprognose wird diese Einwohnerzahl bis zum Jahre 1995 auf 14.140 ansteigen. Damit gehört der Siedlungsschwerpunkt Höntrop zu einem der innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkte, in denen nach der Bevölkerungszielprognose mit einem Einwohnerzuwachs zu rechnen ist. In der Einschätzung als Wohnstandort schneidet Höntrop innerhalb des Stadtgebietes besonders günstig ab. Dies belegen städtische Untersuchungen als auch solche auf regionaler Ebene. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen für ca. 60 Wohnungen innerhalb des Planbereichs in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Schnellbahnhaltepunkt (S-Bahn) Höntrop (30 - 100 m Entfernung) entspricht sowohl den landes- als auch den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen, die die Konzentration der Siedlungsentwicklung um, an und im vorhandenen Zentren als auch um die Haltepunkte der Schnellbahnlinien (Stadt- und S-Bahn) zum Ziel haben, um eine bessere Auslastung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur zu erreichen.

Die Ausweisung des B-Planes Nr. 39 b entsprechen somit den stadtentwicklungsplanerischen Zielen für diesen räumlichen Bereich des Stadtgebietes.

### 3. Flächennutzungsplanung

Im seit Ende Januar 1980 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist der Planbereich sowohl südlich des Wattenscheider Hellweges als auch nördlich der Straße In der Hönnebecke als Mischgebiet in einer Tiefe von 60 bis 80 m dargestellt. der übrige, mittlere Teil ist als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan-Entwurf weicht im Bereich nördlich der Straße In der Hönnebecke von dieser Darstellung durch den Festsetzungsvorschlag Allgemeines Wohngebiet ab.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist wegen der geringen Abweichung nicht erforderlich.

### 4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Anlaß für die Planänderung ist der Erhalt der Bebauung Am Hellweg bzw. In der Hönnebecke und der Hausgärten im Bereich "Im Loh" sowie es von den Betroffenen gewünscht wird. Eine zusätzliche Neubebauung soll dementsprechend in max. II-geschossiger offener Bauweise zugelassen werden

Um die Bürgerwünsche verwirklichen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 a erforderlich.

Zur Sicherung, Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes müssen bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Hierzu ist ein Umlegungsverfahren nach § 46 BBauG erforderlich. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 39 a, aufgehoben.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Wattenscheider Hellweges, westlich der nördlichen Linden-/Mühlenstraße, nördlich der Straße "In der Hönnebecke", östlich der südlichen Lindenstraße/Im Loh.

#### 4.1 Planverfahren

Zur Vorabstimmung der Planung fand im März-April 1986 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG statt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde verzichtet, da die Grundzüge der Planung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 39 a beibehalten bleiben und eine Beteiligung der Grundeigentümer im Umlegungsverfahren erfolgte.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 26.06.87 bis 27.07.87 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

##### 4.1.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- Ausweisung von überbaubaren Flächen des Grundstückes In der Hönnebecke 58
- Bitte um Abstandnahme von einer Grenzbebauung In der Hönnebecke 60 von der westlich vorgesehenen Stichstraße; Verzicht auf die vorgesehene Erschließung von der Mühlenstraße

- Ausweisung einer III-geschossigen Bebauung mit Anbaumöglichkeit an die vorhandenen westl. gelegenen Gebäude (Grenzbebauung Im Loh)
- Grundstückszuerwerb im Bereich westl. der Stichstraße In der Hönnebecke, damit komplette Baugrundstücke entstehen können. Eine Bebauung der Flurstücke 1114, 1115 und 1116 in massiver und grenznaher Weise wie sie der Bebauungsplanentwurf vorsieht wird abgelehnt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Grundstückes Lindenstr. 43 führen würde.
- Rücknahme der Plangebietsgrenze im Bereich Lindenstr. 22, da eine Bebauung des Grundstückes nicht gewünscht wird
- Rücknahme der geplanten Straßenbreite von 6,50 m auf eine Breite von 4,50 m. Der freiwerdende westl. gelegene Grundstücksstreifen ist dem Grundstück zuzuschlagen. Als Ausgleich für diesen Streifen wird das Teilgrundstück nördl. der neugeplanten Stichstraße angeboten.
- Anregung, auf den Parzellen 311, 322, 1115 und 1116 im östl. Bereich Baugrenzen vorzusehen, um die Grundstücke aufzuwerten. Diese neu geschaffenen Baugrundstücke sind von der östl. geplanten Stichstraße zu erschließen.
- Änderung der Plangebietsgrenze, damit die Gartenflächen der Eigentümer Lindenstraße 29 - 39 sowie die gesamten Grundstücke Lindenstraße 42, 43 und 22 aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen werden. Die auf den Parzellen 1117 und 1118 entlang der Stichstraße vorgesehenen Baukörper sollen mit ihren Baugrenzen verschoben werden, um eine aufgelockerte Bauweise zu ermöglichen.

...

- Im nördlichen Teil des Bebauungsplanbereiches wird angeregt, die Baugrenzen zu ändern, damit auch hier eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann. Die Parzelle 261 sollte von Bebauung freigehalten

werden, um die geplante Bebauung nach Norden verschieben zu können. Auch das geplante Gebäude auf dem Flurstück 579 könnte nach Norden verschoben werden. So könnte eine an den Vorderseiten versetzte Bauweise entstehen.

Damit die geplanten Gebäude auf dem Flurstück 251 eine Zuwegung erhalten, sollte vom Wendekreis eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche geschaffen werden.

- Änderung der Baugrenzen auf den Flurstücken 234/244
- Hinweis auf Lärmimmissionen durch den Eisenbahnbetrieb
- Festsetzung von Versorgungsflächen
- Die zusammenhängenden Freiräume (Grünflächen) sind zu sichern.

#### 4.1.2 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 3 BauGB geändert (Änderungspläne 1 - 6).

Der Änderungsplan Nr. 1 sieht neben der Verschwenkung der Stichstraße nach Westen eine Änderung der Baugrenzen zur abrundenden Bebauung westl. der Stichstraße im Einmündungsbereich in der Hönnebecke vor.

Die Änderung der Baugrenzen im v. g. Bereich östl. der Stichstraße (in der Hönnebecke 52) soll eine sinnvolle Neubebauung bzw. Ausbau des alten Gebäudes sicherstellen.

Der Änderungsplan Nr. 2 zieht ergänzend zu der geplanten Bebauung im Hintergelände nördl. der Straße In der Hönnebecke 54 - 62 auch das Flurstück 1124 in die v. g. Bebauung mit ein. Desweiteren werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 1125 und 1127 zur besseren Ausnutzung der Grundstücke um 2 m nach Norden verschoben.

Im Änderungsplan Nr. 3 wurden zur räumlichen Zuordnung der Bebauung Im Loh die Baugrenzen auf dem Flurstück 244 um 4 m nach Norden verschoben.

Der Änderungsplan Nr. 4 sieht die Rücknahme der Baugrenzen auf dem Flurstück 261 sowie die Änderung der Baugrenzen zur Schaffung einer aufgelockerten Bebauung um den Wendekreis der Stichstraße Lohbusch vor.

Der Änderungsplan Nr. 5 beinhaltet eine Verschiebung der auf dem Flurstück 1124 nördl. gelegenen Baugrenzen, um einen Anschluß und die Einbindung des nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 a genehmigten Hauses Mühlenstraße 30 zu erreichen.

Der Änderungsplan Nr. 6 sieht eine Unterbrechung der Baugrenzen westl. der Stichstraße im Einmündungsbereich der Straße In der Hönnebecke vor, um die vorgesehene abrundende Bebauung aufzulockern und eine Verschattung des nördl. gelegenen Grundstückes zu verhindern.

Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde per Postzustellungsurkunde am 29.01.88 und 25.04.88 die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen gegeben.

Zur vereinfachten Änderung sind Bedenken und Anregungen vorgetragen worden. Sie haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

...

- Zerstörung des nötigen Gleichgewichtes zwischen bebauter und begrünter Fläche. Vorschlag, lediglich eine Ergänzung der Randbebauung entlang der Straßen sowie Baulückenschließung zuzulassen.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Bauwünsche im Plangebiet sind gewisse Abstriche an der Forderung, die Innenflächen unbebaut zu lassen, denkbar. So sollten Baugrenzen so klein wie möglich gehalten werden.

Die im nördl. Grundstücksbereich in der Hönnebecke 58 geplante Bebauung ist zurückzunehmen bzw. zu versetzen.

- keine geschlossene Bebaubarkeit zwischen dem ersten Bauwerk westl. der Stichstraße und der Bebaubarkeitsgrenze an der Hönnebecke
- Änderung der Baugrenzen im nördl. Grundstücksbereich In der Hönnebecke 60 - 62.  
Auf dem Flurstück 1124 (In der Hönnebecke 58) sollte an der östl. Grenze die Bebauung fortgesetzt werden.
- Änderung der Baugrenzen im Bereich Lindenstr. 28
- Die geplante Bebauung im Bereich des Wendekreises des Lohbusches, wie im Änderungsplan 4 dargestellt, soll aufgehoben und eine gelockerte Bebauung festgeschrieben werden.
- Verzicht auf die private Erschließung zu dem geplanten Baugrundstück zwischen Lindenstr. und der Straße In der Hönnebecke von Norden und stattdessen die geplante Bebauung von Süden erschließen.

---

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im einzelnen sieht der Änderungsentwurf für den nord-westlichen Planbereich (Wattenscheider Hellweg/Lindenstraße/Im Loh) die Ausweisung der vorderen bebauten Grundstücksteile der Grundstücke "Südseite Wattenscheider Hellweg" als max. II-geschossiges Mischgebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung, die Ausweisung der Bauflächen beidseitig der Stichstraße "Lohbusch" als II-geschossiges Wohngebiet mit offener Bauweise und Satteldächern, Verschwenkung der Linienführung der geplanten Stichstraße "Lohbusch", Aufhebung der geplanten Fußwegeverbindung zwischen der Straße Lohbusch und der Lindenstraße und anstelle einer Anbindung der Lindenstraße an die Straße "Im Loh" Ausweisung eines für die Anlieger befahrbaren Wohnweges vor. Für das östliche Teilgebiet des Plangebietes (Block Lindenstraße/Mühlenstraße/In der Hönnebecke) beinhaltet der Änderungsentwurf die Aufhebung der im rückwärtigen Teil der Hausgrundstücke Lindenstraße 25 bis 43 (ungerade Hausnummern) ausgewiesenen Wohnbebauung, Erhaltung der vorh. Bausubstanz auf den Grundstücken "In der Hönnebecke 52 bis 62" (gerade Hausnummern) durch Ausweisung der vorderen Teile dieser Grundstücke entsprechend der vorhandenen Bebauung, Ausweisung der noch nicht bebauten Grundstücke als II-geschossiges Wohngebiet in offener Bauweise mit Satteldächern und Aufhebung des geplanten Kinderspielplatzes, da auf der südlichen Seite der Bahn ein Spielplatz der Größe "A" vorhanden ist.

#### 4.3 Verkehrsflächen

Auf die Ausweisung Fußgängerwege zwischen Sackgasse und übrigen Verkehrsflächen wird verzichtet, um hier in sich abgeschlossene Wohnquartiere zu schaffen. Die Ausweisung des Kinderspielplatzes wird zurückgenommen.

Die geplante Fußwegeverbindung von der geplanten Erschließungsstraße zur Linden- bzw. Mühlenstraße soll wegfallen. Die Breite der geplanten Erschließungsstraße wird verringert.

Die geplante Straßenverbindung vom Wohngebiet Preins Feld/Horneburg südlich der Bundesbahnstrecke zur Straße In der Hönnebecke und die geplante Verbreiterung der Mühlenstraße wird aufgehoben.

#### 5. Flächenbilanz

WR-Gebiet =	3.290	qm
WA-Gebiet =	29.840	qm
MI-Gebiet =	6.285	qm
Verkehrsfläche:		
vorh. =	680	qm
neu =	1.530	qm

#### 6. Realisierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Rat der Stadt Bochum hat am 13.12.78 für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 a die Umlegung angeordnet.

#### 7. Kosten

Im Umlegungsverfahren entstehen der Stadt keine Kosten. Die überschläglich ermittelten Kosten von 110.000,-- DM für Kanalisation und Straßenbau werden zu 90 % über Erschließungskostenbeiträge abgedeckt.