

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

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 405 - Robert Müser - für ein Gebiet südlich des Werner Hellweges zwischen Rüsingstraße und Werner Heide sowie nördlich des Werner Hellweges zwischen Bundesbahnstrecke und Am Leweken

1. Übergeordnete Planungen
 - 1.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Planaufstellungsverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Wohngebiete
 - 5.2 Gewerbe- und Industriegebiete
 - 5.3 Mischgebiete und Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Schule -
 - 5.4 Bau- und Betriebshof
 - 5.5 Fernsprechvermittlungsstelle
 - 5.6 Versorgungsanlagen
 - 5.7 Grünflächen und Forstflächen
6. Erschließung
 - 6.1 Äußere Erschließung
 - 6.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
7. Flächenbilanz und Kosten
 - 7.1 Flächenbilanz
 - 7.2 Kosten
8. Grundzüge für soziale Maßnahmen

c)

Pkte 4 der Begründung wird wie folgt ergänzt (Seite 41):

- q) Zur Sicherung der Wohnnutzung wird im Bereich der Gebäude Werner Hellweg 435 - 441 ein Mischgebiet ausgewiesen und die angrenzenden Bereiche von GI auf GE abgestuft.

Pkt. 5.3 der Begründung wird wie folgt ergänzt (Seite 44):

Zur Sicherung der Wohnnutzung wird im Bereich der Gebäude Werner Hellweg 435 - 441 ein Mischgebiet ausgewiesen.

Pkt. 6.2 der Begründung wird wie folgt ergänzt (Seite 48):

Nach dem letzten Absatz auf Seite 48 wird folgender Absatz ergänzt:

Die Erschließungsstraße "B" soll entsprechend der Ansiedlung von Gewerbebetrieben jeweils in Teilabschnitten ausgebaut werden.

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BBauG). Die Ziele der Landesentwicklung sind in dem Gesetz zur Landesentwicklung vom 19.03.74 (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) näher definiert. Im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur sollen die Standortvoraussetzungen für eine möglichst ausgewogene und das wirtschaftliche Wachstum fördernde Entwicklung der Erwerbsgrundlage erhalten, verbessert oder geschaffen werden. Die aktuelle wirtschaftspolitische Aufgabe besteht somit darin, die Beschäftigungssituation im Raume Bochum nachhaltig zu verbessern. Dabei ist ein möglichst vielseitiges Angebot an Arbeitsplätzen anzustreben. Der gewünschten räumlichen Struktur des Landes entsprechend ist die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern (vgl. Definition der Entwicklungsschwerpunkte im LEPro, § 21 Abs. 2).

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes 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.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes des Ruhrkohlenbezirks (jetzt Kommunalverband Ruhr) liegt

der Bebauungsplanbereich im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, einem Gelände, das nach landes- und regionalplanerischen Zielen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen auf Flächen, aus denen sich der Bergbau zurückgezogen hat, dient, soweit diese Flächen funktionell erhalten bleiben können.

Voraussetzung für eine wirksame Wirtschaftsförderung ist die Bereitstellung und Vorhaltung geeigneter Grundstücke mit günstiger verkehrlicher Anbindung und ausreichender Infrastruktur für Ver- und Entsorgung. Zur Auflockerung der Bochumer Wirtschaftsstruktur sollen auf diesen Flächen mittelgroße Betriebe wachstumsintensiver Branchen angesiedelt werden.

1.2 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 Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte künftiger Entwicklung werden sollen.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum (Bochum-Planung, Band I, Ratsbeschluß vom 18.12.75) im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Werne (Stufe D) mit einer Einwohnerzahl lt. Bevölkerungszielprognose von ca. 20.450 im Funktionsbereich bis 1985, 19.950 bis 1990 und 19.590 bis 1995.

Um diese Entwicklung abzuschwächen, sind sowohl im Bereich des Wohnungsbaues und des Freizeitsektors als auch im gewerblichen Bereich besondere Anstrengungen zur Förderung des Ausbaus einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur erforderlich.

Wegen der funktionalen Verflechtungen von Werne mit dem Siedlungsschwerpunkt Langendreer (Stufe C) muß Langendreer-Werne im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung als Einheit betrachtet werden.

Ziel der Entwicklungsplanung allgemein ist die Verbesserung der baulichen Entwicklung durch intensivere und geordnetere Nutzung der vorhandenen Bau- und Freifläche. Durch die Mischung verschiedener Nutzungen, die sich gegenseitig nicht stören, soll eine einseitige Ausrichtung des Siedlungsschwerpunktes Werne verhindert werden. Deshalb muß künftig neben dem Wohnungsbau und der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen auch ein Anteil auf das Arbeitsplatzangebot entfallen. Dazu bietet sich in Werne u. a. besonders das Gelände der ehemaligen Zeche "Robert Müser" an, das nach einem Gutachten zur Bewertung der Standortgunst von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft von Prof. Klenner/Lokey aus dem Jahre 1977 als geeignetes Industrie- und Gewerbegebiet mit etwa 15 anderen im Stadtgebiet anzusehen ist.

Dabei waren u. a. die Kriterien Erreichbarkeit (Verkehrsanschluß), vorausgegangene Nutzung, Einwohner im Einzugsbereich, Aufwand für die Geländeaufbereitung und Vorhandensein von Energie- und Versorgungsleitungen von Bedeutung.

Eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und die Stärkung der Wirtschaftsstruktur soll durch eine geordnete gewerbliche bzw. industrielle Wiederverwendung der extensiven und ungenutzten Industrie- und Gewerbeflächen "Robert Müser" erreicht werden. Durch die Ausweisung als

GE- bzw. GI-Gebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Betriebe zu erhalten, neu anzusiedeln bzw. nach hier zu verlagern.

Nach der Flächenbedarfsschätzung und -prognose für den sekundären Sektor aus dem Jahre 1976 ¹⁾ wird die Flächenentwicklung in diesem Bereich von 1970 bis 1985 um 62 % und die Beschäftigtenentwicklung um 44 % ansteigen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, weist der Flächennutzungsplan 1980 bisher gewerblich genutzte Flächen als gewerbliche Baufläche aus.

Die früher gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche wird durch die Einbeziehung von bisher landwirtschaftlich genutzten, bewaldeten und auch unter Einbeziehung von einigen bebauten Grundstücken in das Gewerbegebiet abgerundet.

Ziel der Stadt Bochum ist es, die Wohnbebauung in Siedlungsschwerpunkten und Gewerbe/Industrie in Gewerbe- und Industrieschwerpunkten zusammenzufassen, um die gegenseitige Beeinträchtigung möglichst gering zu halten.

Der gesamte Bereich ist sehr günstig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Werner Straße ist die BAB 430 und über den Werner Hellweg die A 43 zu erreichen. Ebenfalls ist ein günstiger Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorhanden.

¹⁾ "Flächenbedarfsschätzung und -prognose für den sekundären Sektor und den Einzelhandel in der Stadt Bochum", Dr. Ecker Prof. Klemmer; Bochum 1976 (Bochum Planung, Band 1)

Die Bundesbahnstrecke Bochum-Dortmund tangiert im Westen das Bebauungsplangelände. Ein Industriegleisanschluß ist bereits vorhanden.

Für die Standortgunst zählen weiter die Möglichkeiten, die vorhandene Wohnbebauung östlich des Hölterweges, südlich der Wittekindstraße und der Siedlung Müserstraße, Staudengarten, Irispfad zur Vermeidung von Störungen wirkungsvoll abschirmen zu können (gegliedertes GE-/GI-Gebiet, Ausweisung von Grünzonen).

Neben der Verbesserung der städtebaulichen Situation geht es um die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, zu der die extensiven und ungenutzten Industrie- und Gewerbeflächen durch Zuweisung geeigneter Funktionen und Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen können. Zu diesen Flächen gehört auch das Gelände "Robert Müser".

Die zur Zeit vorhandene Gemengelage ist nicht zuletzt aufgrund der Ergebnisse im Rahmen der Sanierungsplanung für dieses Gelände zu bereinigen. Dies trifft generell auf das Nebeneinander von gewerblichen und Wohnbauflächen, besonders im Bereich der das Gelände umgebenden Straßenzüge zu, so u. a. auch im Abschnitt des Werner Hellweges, an den von beiden Seiten gewerbliche Bauflächen angrenzen. Unter städteentwicklungsplanerischen, städtebaulichen und Immissionsschutzgesichtspunkten wird hier der gewerblichen Nutzung vor anderen Nutzungen der Vorrang eingeräumt.

Eine durch punktuelle Wohnbebauung unterbrochene gewerbliche Baufläche kann nicht den Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der größte Teil der Flächen zwischen geplanter Werner Straße im Norden, Hölterweg im Osten und Von-Waldhausen-Straße

und DB-Linie im Süden sowie Werner Hellweg im Westen bzw. Nordwesten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das trifft jedoch nicht für Teile von Flächen südlich der geplanten Werner Straße und nordwestlich des Werner Hellweges zu, die einerseits als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft und andererseits als Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - und als Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk - ausgewiesen sind.

Der östliche Teil der Flächen zwischen Heinrich-Gustav-Straße und Hölterweg ist als Fläche für die Forstwirtschaft, bis auf eine kleinere Mischbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche - Post - im südöstlichen Abschnitt, dargestellt. Für die Flächenanteile zwischen Von-Waldt-hausen-Straße und Wittekindstraße sieht der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsfläche - Schule - und Mischbaufläche vor. Die gewerbliche Baufläche "Robert Müser" wird im Nordwesten begrenzt von Flächen für die Forstwirtschaft und von Wohnbauflächen zwischen Harpener Bach und Werner Hellweg.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Wichtige Kriterien für die Förderung des Siedlungsschwerpunktes Werne sind mögliche Entwicklungschancen und städtebauliche Mißstände. Die in Teilen des Stadtgebietes, so auch in Werne, noch vorhandenen Mißstände sind aus den expansiven Wachstum der Kohle- und Stahlindustrie um die Jahrhundertwende zu erklären. Hierin liegen auch die Ursachen für die vorhandene Mischung und gegenseitige Störung der Industrie- und Wohnbauflächen, die durch das räumlich funktionale Leitbild der Stadt allgemein und durch den Bebauungsplan für das Gelände Robert Müser

speziell in eine geordnete räumliche Entwicklung überführt werden sollen. Neben der Verbesserung und Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur, zu der die extensiven und ungenutzten Industrieflächen beitragen können, indem ihnen geeignete Funktionen und neue Arbeitsplätze zugewiesen werden.

Das Gebiet Robert Müser stellt zu einem überwiegenden Teil eine Industriebrache dar. Diese Industriebrache eignet sich aufgrund seiner verkehrsmäßigen Anbindung und Zuordnung zu dem SSP Werne zu einer industriellen/gewerblichen Wiederverwendung. Hierbei können die vorhandenen Wohngebiete östlich des Hölterweges und nördlich des Werner Hellweges (Siedlung Staudengarten, Müserstraße, Irispfad) als Wohngebiet vor unzumutbaren Immissionen durch entsprechende Ausweisungen (wie Grünabschirmungen und Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen) geschützt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung zukünftiger Nutzungen und zur Gliederung der Baugebiete ist für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage Robert Müser und seiner unmittelbaren Umgebung ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBodG aufzustellen. Der Bebauungsplan soll auch Randbereiche planerisch erfassen, für die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nicht erforderlich ist.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanbereich erstreckt sich südlich des Werner Hellweges zwischen Rüsingstraße und Hölterweg sowie nördlich des Werner Hellweges zwischen Bundesbahnstrecke und Am Leweken. Derzeit ist dieser Bereich überwiegend als Industriebrache zu bezeichnen. Zur Ordnung des Überganges von Wohnen/Gewerbe und freier Landschaft ist das Gebiet über das ursprüngliche Zechengelände hinaus ausgedehnt worden.

*) der städtebaulichen Situation geht es um die Verbesserung,

4. Planaufstellungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bochum hat am 01.03.73 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 - Robert Müser - beschlossen. Am 30.08.79 faßte der Rat der Stadt Bochum den Auslegungsbeschluß.

Für die stillgelegte Schachtanlage ist die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens beschlossen worden. Es ist seit dem 22.06.77 rechtskräftig als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Das Bebauungsplangebiet ist größer als das Sanierungsgebiet.

Bei dem vorliegenden Sanierungsgebiet (Gesamtfläche: 598.600 qm) handelt es sich überwiegend um die Flächen der ehemaligen Schachtanlage Robert Müser (Stilllegung: 31.03.68), deren Neuordnung die Beseitigung städtebaulicher Mißstände (I. S. des RdErl. d. Innenministers vom 15.12.72 - II C 2 - 33.33.20 - 10498/72 - MB1. NW 1973, S. 30) darstellt. Aus diesem Grund beschloß der Rat der Stadt Bochum am 01.03.73, für den Bereich der stillgelegten Zeche vorbereitende Untersuchungen nach § 4 StBauFG durchzuführen, um ihn dann am 15.07.76 nach § 5 StBauFG förmlich festzulegen. Der Regierungspräsident Arnsberg genehmigte die Satzung am 12.04.77. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.77. Mit der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wurde durch den Abschluß eines Eigentümersanierungsvertrages (28.02./14.04.78) die Harpener Aktiengesellschaft (EAG) beauftragt.

Die Planung ist gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes und gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz ab Mai 1977 mit den Bürgern bzw. Betroffenen erörtert worden.

Die wesentlichsten Einsprüche hierbei waren:

- Die Erforderlichkeit eines neuen Industriegebietes wird bezweifelt.
- Der Abbruch von bisher zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden am Werner Hellweg wird abgelehnt.
- Eine bessere Abschirmung der Bebauung am Rixenburgweg gegenüber dem Industriegebiet wird gefordert.
- Eine direkte Schulwegverbindung von dem Wohngebiet "Staudengarten" bis zur Schule "Von-Waldthausen-Straße" wird gefordert.
- Eine Verschiebung der Straße Werner Hellweg nach Süden wird gefordert, so daß die Wohngrundstücke am Werner Hellweg (in Höhe Hs.-Nr. 361) nicht mehr angeschnitten werden.
- Die am Hölterweg vorhandenen Gärten (Grabeländer) sollen erhalten bleiben.

Am 30.08.79 faßte der Rat der Stadt Bochum den Auslegungsbeschluß. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 15.01.80 bis 15.02.80 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Die während der Auslegungszeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind überwiegend mit den Vorschlägen identisch, die während der Anhörung der Bürger gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgebracht wurden.

Aufgrund dieser Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG in einem vereinfachten Verfahren geändert worden.

Folgende Änderungsverfahren wurden durchgeführt:

- a) Ausweisung einer Fläche für die Kleintierzucht nördlich des VEW-Umspannwerkes.
- b) Ausweisung von Sicherheitszonen für die Schächte Arnold und Jacob.

- c) Erweiterung der Erschließungsstraße zum Grundstück der Deutschen Bundespost von 5 m auf 7 m.
- d) Anpassung der Baugrenzen an den Gebäudebestand auf dem Grundstück der Deutschen Bundespost.
- e) Belastung des aufzuhebenden Teilstückes der Heinrich-Gustav-Straße zwischen Von-Waldthausen-Straße und dem Feldweg zugunsten der Deutschen Bundespost.
- f) Ausweisung von Belastungsflächen zugunsten der Ruhr-gas AG (Werner Hellweg).
- g) Ausweisung von Belastungsflächen zugunsten der Ruhr-kohle AG.
- h) Ausweisung einer Belastungsfläche zugunsten der VEW (Telefonkabel).
- i) Änderung des Maststandortes der 110 kV Leitung der VEW.
- j) Ergänzung der Signatur für den Hauptvorfluter zugunsten der - Allgemeinheit - Stadt Bochum.
- k) Änderung der geplanten Wasserfläche in öffentliche Grünfläche - Parkanlage -.
- l) Änderung der Grünfläche südlich der Werner Straße in Parkplatzfläche.
- m) Ausweisung eines Hundeübungsplatzes.
- n) Änderung der Lage der Leitungsrechte zugunsten der Harpener AG.
- o) Änderung der Baugrenzen im Bereich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf.
- p) Ergänzung der Begründung um den folgenden Text unter Punkt 5.3:

"Die Einhaltung des § 15 Baunutzungsverordnung ist für diesen Bereich zwingend erforderlich, um insbesondere die Eigenart des MI-Gebietes sicherzustellen."

5. Planinhalt

5.1 Wohngebiete

Das nördlich des Werner Hellweges an der Müserstraße und Staudengarten gelegene Wohngebiet soll durch die Ausweisung als allgemeine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Eine weitergehende Ausweisung von Wohnbauflächen ist aus den in Pkt. 1.1 und 1.2 aufgeführten Gründen nicht vorge-
sehen.

5.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Entsprechend den unter Ziff. 1.2 aufgeführten Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung setzt der Bebauungsplan überwiegend Gewerbe- und Industrieflächen fest, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung abgestuft und gegliedert wurden, so daß Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen in den angrenzenden Wohngebieten nicht zu erwarten sind.

Die unmittelbar nördlich des Werner Hellweges gelegene Wohnbebauung (Staudengarten/Irispfad/Müserstraße) ist ein WA-Gebiet. Südlich des Werner Hellweges ist daher gegenüber dieser Wohnbebauung ein gegliedertes GE-/GI-Gebiet ausgewiesen worden. Nach Osten ist das Wohngebiet durch die ca. 70 m breite öffentliche Grünfläche geschützt. Im unmittelbaren Anschluß daran (also östlich der Wohnbebauung) sind gegliederte GE-/GI-Gebiete festgesetzt worden. Die Wohnbebauung östlich des Hölterweges soll durch eine min. 90 m breite Forstfläche und durch ein Anpflanzungsgebot zusätzlich vor Immissionen geschützt werden. Im Anschluß an diese Forstfläche nach Westen soll ein abgestuftes GI-Gebiet ausgewiesen werden. Die Bebauung südlich der Von-Waldthausen-Straße und der Boltestraße soll als MI-Gebiet den Übergang von den Wohngebieten in

Süden des Plangebietes zu den gewerblichen Bauflächen herstellen. Diese Ausweisung berücksichtigt die heutigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Nördlich der Von-Waldthausen-Straße ist ein abgestuftes GI-Gebiet vorgesehen. Dieses GI-Gebiet ist ebenfalls zum Rixenburgweg hin abgestuft worden. Die GI-Gebiete mit höheren Störgraden schließen sich an die vorbeschriebenen Gebiete an und sind je nach ihrem Abstand von den zu schützenden Gebieten abgestuft.

5.3 Mischgebiete und Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Schule -

Die im Bebauungsplan ausgewiesene GI-/GE-Fläche wird im Süden durch die Von-Waldthausen-Straße bzw. durch die Bundesbahnstrecke begrenzt. Südlich der Wittekindstraße befindet sich ein Wohngebiet. Zwischen diesen beiden Gebieten ist eine Übergangszone zu schaffen. Zu diesem Zweck ist ein Mischgebiet vorgesehen, das dadurch gekennzeichnet ist, daß es dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung des § 15 BauNVO ist für diesen Bereich zwingend erforderlich, um insbesondere diese Eigenart des MI-Gebietes sicherzustellen.

Eine Ausweisung des Geländes südlich der Von-Waldthausen-Straße als Wohngebiet würde eine nicht vertretbare Einschränkung der gewerblichen/industriellen Nutzbarkeit des Geländes Robert Müser bewirken.

Ferner ist es langfristiges Ziel der Schulentwicklungsplanung, die Schüler der Sekundarstufe I für den Standortbereich Werne an der Wittekind-/Von-Waldthausen-Straße zusammenzufassen. Aus diesem Grund sind Erweiterungsbauten erforderlich. Die dafür notwendige Fläche ist im Bebauungsplangebiet ausgewiesen.

Das jetzige Grund- und Sonderschulgebäude Von-Waldthausen-Straße 82 soll wegen seines schlechten baulichen Zustandes voraussichtlich abgerissen werden. Der geplante Ersatzbau sieht eine Grund- und eine Sonderschule in getrennten Gebäuden vor.

Das Gebiet liegt günstig zum Standort des Siedlungsschwerpunktes Werne zwischen dem Versorgungskern Wernes und dem Bahnhof, der S-Bahn-Haltepunkt werden soll. Er entspricht damit den Prinzipien der Landesplanung.

Das Gelände südlich der vorhandenen Schule ist im Bebauungsplan bereits als Schulerweiterungsfläche vorgesehen. Eine Schulerweiterung östlich der vorhandenen Gebäude soll nicht erfolgen. Hier soll vielmehr eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - erfolgen. Die im Osten des Bebauungsplanes geplante Grünabschirmung des Gewerbe- und Industriebereiches wird hierdurch vervollständigt. Gleichzeitig entsteht eine zusammenhängende Grünverbindung zwischen dem Grünzug um Werne und dem regionalen Grünzug Ölbachtal mit dem Erholungsschwerpunkt Werner Teich. Die geplante Grünfläche soll auch zur Auflockerung des Gesamtgebietes beitragen.

Sie soll zu einer klaren Trennung zwischen den im Bebauungsplan vorgesehenen Industrie- bzw. Gewerbegebieten einerseits und der östlich anschließenden Wohnbebauung des engeren Standortbereiches Werne andererseits dienen.

Nördlich der Von-Waldthausen-Straße und westlich der Boltestraße ist ebenfalls ein III-Gebiet vorgesehen.

5.4 Bau- und Betriebshof

Die vorhandenen Einrichtungen des Tiefbauamtes an der Weststraße in Langendreer und an der Heinrichstraße in

Gerthe sollen langfristig aufgegeben und durch einen neuen gemeinsamen Stützpunkt für den Personal- und Fahrzeugeinsatz nebst Bauhof an anderer Stelle eingerichtet werden. Für einen Standort bietet sich u. a. das Gelände Robert Müser aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und aus Gründen des Immissionsschutzes an.

5.5 Fernsprechvermittlungsstelle

Die vorhandene Fernsprechvermittlungsstelle soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

5.6 Versorgungsanlagen

Das vorhandene Umspannwerk der VEW soll planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso sind zahlreiche Leitungstrassen mit den dafür erforderlichen Schutzstreifen festgesetzt.

Die östlich der neuen Erschließungsstraße A eingetragenen Leitungsrechte der DETAG-Leitung, die zum ehemaligen Kompressorengebäude führen, können nach Abbruch des Kompressorengebäudes und nach Umlegung der Leitung entfallen.

Bei der ausgewiesenen Leitungstrasse zugunsten der Ruhrgas AG westlich der Erschließungsstraße B in Höhe des ehemaligen Gasometers bis zur Bundesbahnstrecke (parallel zur Leitung der Ruhrkohle AG) und von dort parallel zur Bundesbahn verlaufend handelt es sich um eine inzwischen stillgelegte Leitung. Die Ausweisung im Bebauungsplan ist aber erforderlich, da die Leitung insgesamt nicht entfernt wird. Sollte eine tlw. Entfernung der Leitung erforderlich werden, dürfen die dafür erforderlichen Arbeiten nur von der Ruhrgas AG vorgenommen werden.

5.7 Grünflächen und Forstflächen

Die Grünflächen sind im Osten des Plangebietes ausgewiesen. Hierdurch wird eine bessere Nutzung der GE- und GI-Gebiete ermöglicht, eine Gliederung zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und den Wohngebieten westlich des Hölterweges erzielt sowie eine zusammenhängende Grünverbindung zwischen dem Grünzug um Werne und dem regionalen Grünzug Ölbachtal geschaffen. Die Grünverbindung ist ein wesentlicher Teil der heute bereits vorhandenen Waldfläche.

Durch diese Grünzone soll insbesondere die Wohnbebauung östlich des Hölterweges zusätzlich vor den Immissionen des abgestuften GI-Gebietes geschützt werden. Der vorhandene Baumbestand wird zu diesem Zweck erweitert.

Eine durch punktuelle Wohnbebauung unterbrochene Grünfläche kann den Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - eine Trennzone zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Baufläche zu schaffen - nicht gerecht werden.

Die östlich der Müserstraße ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dient ebenfalls als Trennzone zwischen Gewerbe/Industrie einerseits und Wohnnutzung andererseits.

Die nördlich des vorgenannten Wohngebietes festgesetzten Grünflächen runden den regionalen Grünzug Ölbachtal ab und dienen der klaren Trennung von Wohnnutzung und Außenbereich. Nördlich der Müserstraße soll eine Dauerkleingartenanlage, südlich der verlegten Werner Straße, nördlich des VEW Umspannwerkes eine Fläche für die Kleintierzucht und südlich der verlegten Werner Straße, östlich der Werner Teiche ein Hundeübungsplatz entstehen.

Darüber hinaus sind Aufforstungen in der näheren Umgebung im Bereich der Werner Teiche vorgesehen. Auch ist die Halde der ehemaligen Zeche Amalia zwischen Werner Straße und A 430 inzwischen aufgeforstet worden.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Werner Straße an die BAB A 430 und über den Werner Hellweg an die Autobahn A 43 angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sichert die für einen Neuausbau des Werner Hellweges erforderlichen Verkehrsflächen. Der Werner Hellweg stellt die wichtigste Verbindung des Standortbereiches Werne zur Innenstadt und zu dem überörtlichen Straßennetz dar. Ebenso sichert der Bebauungsplan die Fläche für den Neuausbau der Werner Straße.

Durch die verlegte Werner Straße soll ein weiteres Teilstück der Verbindungsachse zwischen Langendreer, Werne und Gerthe verkehrsgerecht hergestellt werden (Heinrich-Gustav-Straße, Hölterweg, Werner Straße, Gerther Straße). Sie soll ferner Zubringerfunktionen zur BAB A 430 und zum Einkaufszentrum Ruhr-Park erfüllen sowie den Durchgangsverkehr aus dem Ortskern Werne heraushalten.

Durch den ausgebauten Hölterweg und die geplante Verlegung der Werner Straße sollen die Heinrich-Gustav-Straße und die heutige Werner Straße tlw. entfallen und damit die Verkehrsverhältnisse im Raum Werne, insbesondere im Plangebiet, wesentlich verbessert werden.

Zur Erschließung des Industriegebietes sind weiterhin Verbindungs-, Ring- und Stichstraßen vorgesehen, die u. a. eine sinnvolle Grundstücksaufteilung ermöglichen sollen.

Insbesondere soll die geplante Erschließungsstraße "B" zwischen dem Werner Hellweg und der Von-Waldthausen-Straße zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Planbereich beitragen. Diese Funktion kann die Heinrich-Gustav-Straße wegen ihrer ungünstigen Lage und des unzulänglichen Ausbaus nicht erfüllen. Sie ist in ihrem jetzigen Zustand stark verbesserungsbedürftig und aufgrund ihres Profiles für den Schwerlastverkehr nicht geeignet. Dies ist aber eine unbedingte Voraussetzung für die Erschließungsstraße "B", da sie u. a. der Erschließung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes dient.

Die Führung der neuen Erschließungsstraße "B" bietet gegenüber der vorhandenen Heinrich-Gustav-Straße außerdem den Vorteil, daß die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung wesentlich besser aufgeteilt werden können.

Ferner liegt die neue Erschließungsstraße "B" im Sinne einer günstigeren Verkehrsführung. Die jetzige Einmündungssituation im Bereich der Heinrich-Gustav-Straße/Werner Hellweg/Bundesbahnbrücke ist nicht zufriedenstellend. Dem gegenüber bietet die Erschließungsstraße "B" im Kreuzungsbereich mit dem Werner Hellweg eine wesentlich gefahrlosere Lösung.

Über die vom Werner Hellweg zur Von-Waldthausen-Straße durchgehende Erschließungsstraße kann der gesamte Erschließungsverkehr auf den Werner Hellweg geleitet werden, von dort kann der überörtliche Verkehr, ohne durch Wohngebiete geführt zu werden, problemlos abfließen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsführung stellt gleichzeitig eine sichere Fußwegeverbindung, insbesondere als Schulweg, zwischen dem Werner Hellweg und der Von-Waldthausen-Straße dar, denn es ist davon auszugehen, daß entsprechende Gehwege angelegt werden, die Straße beleuchtet wird und ein regelmäßiger Fahrverkehr herrscht.

Im Bereich der verlegten Werner Straße wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ölbachtal - Teilgebiet I - des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk tlw. durch den Bebauungsplan Nr. 405 ersetzt.

Ein Bahnanschluß ist im Plangebiet vorhanden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Bebauungsgebiete wird aus den bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Bochum-Ölbachtal. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zum Langendreer- und Harpener Bach. Beim Harpener Bach wird das Entwässerungssystem getrennt. Der Bachlauf nimmt das Regenwasser auf, ein parallel dazu verlaufender Kanal das Schmutzwasser.

Der größte Teil der v. g. Fläche ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Es besteht die Möglichkeit, die bisher nicht erschlossenen Gebiete im Norden zwischen Hölterweg/Werner Hellweg/Werner Straße und im Süden zwischen Werner Hellweg/Bundesbahn an das vorhandene Entwässerungsnetz anzuschließen. Hierzu sind vom Tiefbauamt der Stadt Bochum Ergänzungsmaßnahmen eingeplant, die sich nach Art und Größe der dort anzusiedelnden Betriebe richten und zu gegebener Zeit ausgeführt werden.

Flächenbilanz und Kosten

7.1 Flächenbilanz

a) öffentliche Grünfläche

- Parkanlage	8,9 ha
- Forstwirtschaft	9,7 ha
- Dauerkleingarten	1,4 ha

b) Bauflächen

- Gewerbegebiete	5,8 ha
- Industriegebiete	31,2 ha
- Mischgebiete	4,0 ha
- Allgemeine Wohngebiete	7,3 ha

c) <u>Gemeinbedarfsfläche</u>	4,9 ha
d) <u>Versorgungsfläche</u>	1,0 ha
e) <u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	
- Straßenverkehrsfläche	12,0 ha
- Bahngelände	1,5 ha
insgesamt	88,2 ha

7.2 Kosten

Die Kosten der Planverwirklichung sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Ausbau und Grunderwerb Werner Straße	ca.	8,6 Mill. DM
Ausbau Werner Hellweg	ca.	4,5 Mill. DM
Sanierung		
- Freilegungs- und Folgekosten (ohne Beseitigung der baulichen Anlagen)	1.900.000,--	DM
- Erschließungskosten	8.500.000,--	DM
- Kosten für die Erstellung von Grünanlagen	600.000,--	DM
- Verlagerungs- und Unzugskosten	100.000,--	DM
- Kosten für die Beseitigung baulicher Anlagen	1.500.000,--	DM
	ca.	12,4 Mill. DM
Grunderwerb und Ausbau der Grünflächen außerhalb des Sanierungsgebietes	ca.	1,5 Mill. DM
	ca.	13,9 Mill. DM

Die Kosten sollen mit Hilfe des Bundes und des Landes gedeckt werden. Der noch nicht eingeplante Ausgabebedarf von ca. 2 Mill. DM muß noch in den Folgejahren bereitgestellt werden.

8. Grundzüge für soziale Maßnahmen

Vorbemerkungen

Der Sozialplan nach § 8, Abs. 2 StBauFG baut auf den Grundsätzen nach § 4, Abs. 2 StBauFG auf; er ist das Ergebnis der mit den Betroffenen auf der Grundlage der ermittelten persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse geführten Erörterungen über mögliche nachteilige Auswirkungen der Sanierung und über vorgesehene Hilfen und Maßnahmen.

Betroffene Wohnungsmieter

Eines der Hauptziele der Sanierung für die betroffenen Wohnungsmieter bestand in der weitgehenden Vermeidung sozialer Härten, d. h. den Bewohnern von abzubrechenden Gebäuden sollte soweit wie möglich bei der Beschaffung von geeignetem Ersatzwohnraum geholfen werden.

Einen Sonderfall stellt eines der beiden ehemaligen Lehrlingsheime der Zeche dar. Vorübergehend mietete das Bochumer Studentenwerk das Gebäude als Studentenwohnheim an.
Nach

Auflösung dieses Trägers übernahmen die Mieter das Gebäude in einer Art "Selbstverwaltung", um eine neue Form des kommunikativen Wohnens auszuprobieren. Da das Gebäude jedoch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, kann eine Wohnnutzung künftig nicht mehr aufrechterhalten werden. Es laufen zur Zeit noch Verhandlungen hinsichtlich einer Räumung des Anwesens.

Betroffene Haus- und Grundeigentümer

Bei einer Gesamtfläche des Sanierungsgebietes von 598.620 qm befinden sich 8.846 qm (= 1,5 %) in der Hand von drei privaten Eigentümern. Bei dem aus planerischen Gründen bedingten Abriß des Hauses eines der drei Betroffenen soll dem Eigentümer eine finanzielle Entschädigung eingeräumt oder ein Ersatzobjekt angeboten werden.

Betroffene Gewerbemieter

Das Sanierungsgebiet soll nach den Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung wieder einer geordneten industriellen und gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grunde sind bei notwendigen Betriebsverlagerungen den betroffenen Gewerbemietern vorrangige Möglichkeiten einzuräumen, andere Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes anzumieten oder anzukaufen. Zur Erleichterung einer zügigen finanziellen Abwicklung solcher Vorhaben ist in Verhandlungen festzustellen, in welcher Form die eigenen Bemühungen der Betroffenen durch Zinsverbilligungen, Bürgschaften, Vor- und Zwischenfinanzierungen etc. verstärkt und/oder unterstützt werden können.

Betroffene Beschäftigte

Da durch Sanierungsmaßnahmen generell die Lage von Beschäftigten in Betrieben, deren Auslagerung oder Umsetzung ansteht, nicht verschlechtert werden darf, sind alle anstehenden Maßnahmen unter dem Aspekt möglicher Nachteile für die Betroffenen zu diskutieren.

Die Stadt Bochum wird die Vergabe der Sanierungsmittel an Betriebe an vertragliche Vereinbarungen binden, durch die sichergestellt wird, daß Arbeitsplätze erhalten bleiben bzw. für ausscheidende Arbeitnehmer eine zufriedenstellende Regelung getroffen wird (betrieblicher Sozialplan).