

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 gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 740 - Kattenstraße - für ein Gebiet nördlich der Kattenstraße zwischen Kattenstraße Haus Nr. 7 und 11, südlich des Thorsweges, westlich der Häuser Nummer 1 - 7 des Thorsweges und östlich des Kindergartens

Inhalt

1. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
2. Flächennutzungsplanung
3. Bebauungsplan
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass
 - 3.3 Planverfahren
 - 3.4 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
5. Erschließung
6. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
7. Entwässerung
8. Kennzeichnungen
9. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten

1. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet

auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.99 11.374 Ew. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 31.239 Ew. auf 31.440 Ew. gering ansteigen.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche. Die Entwicklung der Bevölkerung in Bochum stellt sich wie folgt dar:

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW
31.12.1997	401 699 EW
31.12.1998	399 018 EW
Prognose 2005	398 100 EW
Prognose 2010	387 100 EW
Prognose 2015	374 600 EW

In den Jahren 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl um 14.400 Einwohner an. Dieser positive Trend kehrte sich um, die Bevölkerungszahl ist bis zum 31.12.1998 um 10.064 Ew. auf 399.018 Ew. gesunken. Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort. Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der qm Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs führt.

Aufgrund der prognostizierten geringfügig steigenden Bevölkerungszahl im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe und des steigenden Anspruches an Wohnfläche ist zusätzlicher Wohnraum nötig.

2. Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 740 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Darstellung FNP: Wohnbaufläche).

3. Bebauungsplan

Angaben nach Bebauungsplanes Nr. 635:

Im Bebauungsplan Nr. 635 ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeindezentrum ausgewiesen.

Westl. und östl. des Vinzentiusweges sichern zwei Flächen für Gemeinbedarf die Vinzentiuskirche sowie den Kindergarten, das Gemeindezentrum und die Pfarrhäuser planungsrechtlich ab.

3.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Norden durch den Thorsweg gebildet. Im Osten begrenzt die Bebauung Thorsweg 1-7 den Geltungsbereich, im Süden die Kattenstraße und im Westen der Kindergarten.

3.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass:

Der östliche Teilbereich der Fläche östl. des Vinzentiusweges wird nicht mehr für die Gemeinnützigkeit benötigt.

Die zwei auf dieser Fläche vorhandenen Gebäude sind aus Sicht der Kirchengemeinde wirtschaftlich nicht erhaltungswürdig. Die Kirchengemeinde ist daher an einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks interessiert.

3.3 Planverfahren

Einleitungsbeschluss:	29.09.1998
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	November 1998
Bürgerversammlung:	18.11.1998

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 740 hat in der Zeit vom 26.05.99 bis 25.06.99 öffentlich ausgelegen.

3.4 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Anregungen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Ausweisung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum
- Hinweis auf Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Das geplante Wohngebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO

festgesetzt werden. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einfamilien - Doppelhäuser geplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Als GFZ soll 0,8 festgesetzt werden.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung nicht anzurechnen.

Die 2 vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Kattenstraße 9 und 9 a sollen abgebrochen werden. Auf dem Gelände ist eine Wohnbebauung von 10 Einfamilienhäusern bestehend aus 5 Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen nebst jeweils einer Garage pro Einfamilienhaus geplant.

5. Erschließung

Die Zufahrt soll erfolgen über einen privaten Erschließungsweg von der Kattenstraße entlang der östl. Grundstücksgrenze.

ÖPNV:

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Buslinie 336.

6. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 635. Das Gebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeindezentrum ausgewiesen.

Aufgrund der v.g. Ausweisung soll der Eingriff nach der Baumschutzsatzung abgehandelt werden.

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 740 befindet sich alter Baumbestand.

Eine erste Voreinschätzung durch das Grünflächenamt im Dezember 1998 hat ergeben, dass die im nördlichen Teil des Plangebietes stehenden vier Kastanien sowie eine an der Kattenstraße stehende Linde als besonders erhaltenswerte Bäume einzustufen sind.

Die Planung (Stellung der Garagen im Norden sowie Anlage der Garagenzufahrten an der Kattenstraße) ist hierauf abzustellen.

Diese Bäume sind nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt unterliegt der Baumbestand den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

Der Investor hat vor Satzungsbeschluss entsprechende Fällanträge für die Bäume zu stellen, die für die Baumaßnahme zwingend zu entfernen sind. Der Umfang der Ersatzpflanzungen wird durch die Baumschutzsatzung geregelt.

7. Entwässerung

Das auf erstmalig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem § 7 WHG zu stellen. Dies gilt sowohl für die Flächen mit Wohnbebauung als auch für die privaten Straßenverkehrsflächen und befestigten Flächen (Stellplätze, Gehwege), die an eine gemeinsame Versickerungsanlage angeschlossen werden können. Die Maßnahmen zur Versickerung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:

Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet ein Bombenabwurfgebiet ist, ist es erforderlich, dem Amt für öffentliche Ordnung die ausgehobene Baugrube rechtzeitig, ca. 5 Tage vor Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden.

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der bergbaulichen und geologischen Verhältnisse besteht im Planbereich die Möglichkeit, dass Gasaustritte an der Tagesoberfläche auftreten. Zur Gefahrenabwehr ist eine fachtechnische Untersuchung im Plangebiet durchzuführen. Die Anordnung zur Durchführung der Untersuchung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Altlasten:

Der oberflächennahe Boden ist nach Bundes- Bodenschutzgesetz § 8 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 darauf hin zu überprüfen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 635 aufgehoben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2700 qm
Verkehrsfläche (Privat)	<u>ca. 270 qm</u>
Insgesamt	ca. 3000 qm

11. Kosten

Mit dem Investor ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen. Danach trägt der Investor die Kosten der Erschließung.

.