

## **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§ 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG  
i .V. m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 733 - Auf dem Gericht - für ein Gebiet südlich der Bebauung " Harpener Hellweg " und westlich der Bebauung " Auf dem Gericht " .

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
- 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Landschaftsplan
5. Bevölkerungsentwicklung
- 5.1 Bedarf
- 5.1.1 Bisherige Entwicklung
- 5.1.2 Zukünftige Entwicklung
- 5.1.3 Gesamtkapazität
- 5.1.4 Verfügbarkeit
6. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
7. Bestandsaufnahme
8. Planverfahren
- 8.1 Allgemeines
- 8.2 Verfahrensablauf
9. Lage des Plangebietes
10. Planinhalt

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum die Darstellungen und Funktionen Freiraum, Waldgebiete sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal), zutreffend.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

- 18 -

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2) beinhaltet: Insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muß darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschoßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend ist Ziel 19 formuliert: Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur soll die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Ziel 21 besagt: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf, sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum in Betracht kommen.

## 2. Stadtentwicklungsplanung

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.

- 9 -

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, B, 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 Werne, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.97 = 12.994. Nach der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 auf ca. 12.817 fallen. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2000 von heute 20926 auf 21109 ansteigen. Die Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem Gesamtbedarf von ca. 8 000 - 9 000 Wohneinheiten zu rechnen ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

### 3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bochum ist der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 9 gekennzeichnet. Da für das VEP-Verfahren die Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes zur Anwendung kommen, werden die o.g. Darstellungen im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen-G).

### 4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost, der für diesen Bereich die Festsetzung "Landschaftsschutzgebiet L" und Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorsieht.

Bei einem Vorhaben nach dem BauGB-MaßnahmenG treten jedoch mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Der Träger der Landschaftsplanung ist die Stadt Bochum selbst.

Die von mehreren Einwendern sowie vom Landschaftsbeirat

gewünschte Freihaltung des Grünzuges von einer Bebauung und die Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes wird aus folgenden Gründen zurückgestellt:

Der in Nord/Süd-Richtung verlaufende Grünzug E ist insbesondere durch die am Harpener Hellweg und auf Dortmunder Stadtgebiet vorhandene Wohnbebauung unterbrochen.

Die ebenfalls in Nord/Süd-Richtung verlaufende Zeilenbebauung befindet sich keinesfalls an der Engstelle des Grünzuges.

Die geringfügige Bebauung des Grünzuges soll außerdem durch die im Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes und der Schaffung von Wohnraum wird daher der Vorrang vor der Einhaltung des Landschaftsschutzes an dieser Stelle eingeräumt.

## 5. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

### 5.1 Bedarf

#### 5.1.1 Bisherige Entwicklung

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

#### a) Bevölkerungsentwicklung

In den 70er und 80er Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Bochum wie in vielen anderen Städten durch einen ständigen Rückgang gekennzeichnet. Von 1975 bis 1987 nahm die Bevölkerung um 40 000 Einwohner ab.

31.12.1975	434 909 EW
31.12.1987	394 661 EW
31.12.1993	409 082 EW
31.12.1996	404 846 EW

In den letzten Jahren ist eine veränderte Entwicklung zu beobachten. Von 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl in Bochum um 14 400 Einwohner an. Der Bevölkerungsanstieg ist nicht auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen (nach wie vor Sterbefallüberschuß) sondern in erster Linie auf eine verstärkte Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern. Von 1.993 bis 1996 nahm die Bevölkerung wieder um 4 236 Einwohner ab.

Überproportional hat die ausländische Bevölkerung zugenommen, von 24 812 Ausländern 1987 auf 35 766 im Jahr 1996 (10 954 Personen). In diesen Zahlen

enthalten sind politische Flüchtlinge, die in Heimen, Hotels und sonstigen Unterkünften untergebracht sind.

- b) Wohnfläche pro Einwohner<sup>1</sup>  
Entgegengesetzt zur Bevölkerungszahl verlief die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner. Sie stieg kontinuierlich um ca. 0,5 qm pro Einwohner und Jahr an, während die Einwohnerzahl abnahm. Lag die durchschnittliche Wohnfläche 1968 noch bei 22 qm, so war sie 1987 bereits auf 32,6 qm pro Einwohner gestiegen.

Die Zunahme der Wohnfläche steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. Je geringer die Haushaltsgröße wird umso höher ist die Wohnfläche pro Person. Lebten 1968 noch 2,7 Personen in einem Haushalt, waren es 1987 nur noch 2,16 Personen (im Durchschnitt). Entsprechend stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 24 % (1970) auf 37 % (1987).

Erst mit dem Anstieg der Bevölkerung ab 1988 ging die Wohnfläche pro Person um 0,6 qm bis 1993 zurück und die Haushaltsgröße stieg auf 2,2 Personen an.

Der Anstieg der Wohnfläche/EW war so stark, daß er durch den gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerung nicht kompensiert wurde; d. h. es gab trotz Bevölkerungsrückgang einen erheblichen Wohnungsbedarf.

#### 5.1.2 Zukünftige Entwicklung

- a) Bevölkerungsentwicklung  
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre läßt sich verhältnismäßig sicher vorhersagen. Schwieriger ist die der künftigen Wanderungsbewegungen, die u. a. von nicht vor-aussehbarer politischen Entwicklungen in Osteuropa u. a. Ländern abhängig sind, die den künftigen Zuzug von Aus- und Übersiedlern sowie Asylsuchenden wesentlich bestimmen.

Bei einer jährlichen Zuwanderungsrate von 200 000 für die Bundesrepublik würde die Bevölkerung zunächst leicht ansteigen und vom Jahr 2000 an kontinuierlich sinken. Wenn die Bevölkerung gegenüber dem derzeitigen Stand stabil bleiben soll, müßte die jährliche Zuwanderungsrate 350 000 - 500 000 betragen.

Umgerechnet für Bochum würde dies eine jährliche Zuwanderungsrate von 1 500 - 2 500 bedeuten.

Auch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) kommt zu dem Ergebnis, daß ohne immer höhere Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig

<sup>1</sup> Quelle Baulandbericht 1994

eine Bevölkerungsabnahme unvermeidlich ist.

"Ursache ist die niedrige Geburtenhäufigkeit. Sie liegt seit zwanzig Jahren unterhalb des Bestandserhaltungsniveaus, wirkt sich aber - aufgrund der Trägheit demographischer Prozesse - erst mit erheblicher Zeitverzögerung auf die Bevölkerungszahl aus. Eine Verringerung oder gar Kompensation sowohl der langfristigen Bevölkerungsabnahme als auch der starken Alterung der Bevölkerung ist - wenn überhaupt - nur durch anhaltend hohe Zuwanderungen aus dem Ausland möglich."<sup>2</sup>

Für die Region Bochum (Bochum und Herne) prognostiziert die BfLR bis 2000 eine Bevölkerungszahl von 569 700, das entspricht für das Stadtgebiet von Bochum einer gegenüber heute konstanten Zahl von 393 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz).<sup>3</sup>

Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer erhöhten Zuwanderung aus und kommt damit für Bochum zu 398 000 Einwohnern (Hauptwohnsitz) im Jahr 2000.<sup>4</sup>

Die vorliegenden Prognoseergebnisse für die Bundesrepublik stimmen grundsätzlich darin überein, daß bis 2000 ein leichter Anstieg bzw. mindestens eine konstante Bevölkerungszahl gegenüber 1993 zu erwarten ist, während nach 2000 die Entwicklung rückläufig sein wird, wenn nicht noch weiter erhöhte Zuwanderungen zu verzeichnen sind.

Überträgt man diese Ergebnisse auf Bochum, ist es realistisch, für 2000 von einer Bevölkerungszahl von 408 000 Einwohner (wie Anfang 1993) auszugehen und nach 2000 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Diese Annahmen basieren auch auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, die seit 1970 von einer Geburtenrate weit unterhalb des langfristigen Bestandserhaltungsniveau geprägt ist.

- b) Haushaltgröße/Wohnfläche pro Person  
Für die Bedarfsermittlung ist zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung die Wohnfläche pro Einwohner von Bedeutung. Wie bereits dargestellt, sinkt diese Zahl zur Zeit etwas ab, nachdem sie vorher über einen

<sup>2</sup> BfLR-Mitteilungen, Juli 1993: Perspektiven der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

<sup>3</sup> Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung "Informationen zur Raumentwicklung", Heft 11/12.1992, S. 922

<sup>4</sup> Vorlage der Bezirksregierung Arnsberg an den Bezirksplanungsrat am 02.12.93

langen Zeitraum kontinuierlich zugenommen hat.

Bei einer konstanten Einwohnerzahl ist davon auszugehen, daß die Wohnfläche pro Person wieder steigen wird. Diese Annahme erscheint vor allem deshalb gerechtfertigt, da die Haushaltsgröße bei der deutschen Bevölkerung immer noch weiter sinkt und bei den Zuwanderern ein gewisser "Nachholbedarf" an Wohnflächenbedarf zu erwarten ist.

Bis zum Jahr 2000 wird daher ein leichter Rückgang der Haushaltsgröße auf 2,15 Personen pro Haushalt angenommen.

c) Wohnungsbedarf

Aufgrund der geschilderten Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich damit folgende Berechnung des Wohnungsbedarfs in Bochum bis zum Jahr 2000:

$$\begin{array}{r} 407\ 000\ \text{Einwohner} \\ - \quad \quad \quad 8\ 000\ \text{Heimbewohner} \\ \hline 399\ 000\ \text{Einwohner (in Wohnungen)} \end{array}$$

Bei 2,15 Personen pro Haushalt werden dann insgesamt 185 600 Wohnungen benötigt.

Vorhanden ist ein Bestand von 181 000 Wohnungen (ohne WE in Wohnheimen), so daß sich ein Neubaubedarf von 4 600 Wohnungen errechnet.

Hierzu kommen noch der Ersatzwohnungsbau, der entsprechend den Erfahrungswerten der Vergangenheit mit 0,2 % pro Jahr angenommen wird und mit 1 % die ständige Fluktuations- und Leerstandsreserve. Das ergibt noch einmal einen Bedarf von ca. 4 300 Wohnungen bis zum Jahr 2000.

Der Gesamtbedarf bis 2000 beläuft sich somit auf 8 900 Wohnungseinheiten.

Nach 2000 wird die weitere Entwicklung voraussichtlich wieder durch zurückgehende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sein. Dies bedeutet aber keineswegs die Gefahr von Leerständen, da von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen ist.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird also weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

5.1.3 Gesamtkapazität

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind ca. noch 200 ha freie Wohnbauflächen enthalten.

Diese Flächen reichen aus für die Errichtung von ca. 10 000 Wohnungen. In diesen Kapazitäten sind alle

Baulücken enthalten. Die Baulücken sind nicht flächenmäßig sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) beurteilt worden.

Über den Flächennutzungsplan hinaus gibt es weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan (GEP). Dies sind zusätzlich zum FNP noch ca. 100 ha mit einer Kapazität für etwa 6 000 Wohnungen.

Damit ergibt sich eine Gesamtkapazität für den Bau von ca. 16 000 Wohnungen in Bochum. Diese Zahl ist etwa doppelt so hoch wie der für 2000 ermittelte Bedarf von 8 900 Wohnungen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes zu beachten.

#### 5.1.4

##### Verfügbarkeit

Für die tatsächliche Bedarfsdeckung ist zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Anteil der freien Wohnbauflächen nicht verfügbar ist, bzw. nicht dem Wohnungsbau zugeführt wird. Dies liegt insbesondere daran, daß viele Privatgrundstücke von ihren Besitzern nicht für Eigennutzung benötigt werden und als Kapitalanlage oder als Erbe für nachfolgende Generationen unbebaut gelassen werden.

Dies wird zum Problem, weil sich nur ein geringer Anteil der Wohnbauflächen des FNP im Besitz der Stadt bzw. im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften befinden:

- städtische Grundstücke für ca. 500 WE
- in Besitz von Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke für ca. 1 500 WE.

Dies sind nur etwa 20 % der gesamten freien Wohnbaukapazitäten im FNP.

Um die privaten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, sind die Erhebungen über bebaubare Grundstücke kartiert und öffentlich zugänglich gemacht worden, so daß sich bauwillige, grundstückssuchende Interessenten informieren können. Diese Aktion hat allerdings keine spürbaren Effekt für die Bebauung privater Grundstücke gebracht.

Zur realistischen Einschätzung der Verfügbarkeit der Angebotsflächen werden sie aufgeteilt in Baulücken und größere zusammenhängende Flächen:

##### a) Baulücken

Für die Baulücken wird angenommen, daß sie bis zum Jahr 2000 zu 30 % für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden; d. h. es können 2000 Wohnungen

in Baulücken errichtet werden. Dieser Ansatz erscheint nicht zu hoch, da er unter den Werten liegt, die in einer Untersuchung der Universität Dortmund ermittelt worden sind.<sup>5</sup>

b) Einzelflächen (FNP + GEP)

Alle Einzelflächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, wurden hinsichtlich der bestehenden Restriktionen untersucht und zusammengestellt. Zu den Restriktionen gehören Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht (FNP-Änderung, B-Pläne), Erschließung und Altlasten. Zum Abbau der Restriktionen wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt, in denen über alle in deren Besitz befindlichen Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit im einzelnen gesprochen wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit den Gesellschaften Bauprogramme vereinbart.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7 000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9 000 WE, die den Bedarf bis 2000 deckt.

6. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund der unter v.g. Punkten beschriebenen Wohnungssituation beabsichtigt die Stadt Bochum, eine Fläche westlich der vorhandenen Bebauung "Auf dem Gericht" dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 2-geschossigen Einfamilienhäusern als Reihen- oder Doppelhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze werden in Zuordnung zu den Gebäuden nachgewiesen.

Details s. Pkt. 9 "Planinhalt".

7. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand des Bochumer Stadtteils Werne.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7500 qm. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Südlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das

<sup>5</sup> "Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung", Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1991

-18-

Hofgelände "Schulte-Limbeck", östlich schließt sich die Siedlung "Auf dem Gericht" an. Nördlich befindet sich ein Sportplatz und westlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

## 8. Planverfahren

### 8.1 Allgemeines

Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes können -ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes - planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist, in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden.

Voraussetzung ist, daß das Vorhaben nicht nach anderen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig ist. Darüberhinaus muß ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. hierzu Pkt. 4 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf"), so daß das Planverfahren nach dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden kann.

Wesentlicher Bestandteil der Satzung ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger durch einen sog. "Durchführungsvertrag", die Planung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

### 8.2 Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 09.09.1997 faßte der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 733 - Auf dem Gericht -.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Dauer der Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt und in der Zeit vom 24.11.1997 bis 08.12.1997 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

Während dieser Auslegungszeit wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit dem Satzungsbeschuß wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der zwischen dem Vorhabenträger und

der Stadt Bochum geschlossen wird, die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Satzung geregelt.

9. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der vorhandenen Bebauung "Auf dem Gericht" und südlich der vorhandenen Bebauung "Harpener Hellweg".

10. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes werden ein Wohngebiet, ein Kinderspielplatz, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone sowie eine Kompensationsfläche ausgewiesen.

Im Wohngebiet sollen Einfamilienhäusern in Form von Reihen- oder Doppelhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten sowie die erforderlichen Garagen und Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Gebäuden errichtet werden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt; als Dachform wird Satteldach festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld, in dem sich eine dichte Wohnbebauung mit 2 1/2 geschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie auch Mehrfamilienhäuser befinden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind im Wohngebiet die für ein "Allgemeines Wohngebiet" maßgeblichen Werte einzuhalten.

Spielplatz

Auf einer Fläche von ca. 450 qm soll innerhalb des Plangebietes ein Ersatzspielplatz für den städtischen Spielplatz im Bereich Borgmannstraße/Limbeckstraße und der Straße "Auf dem Gericht" entstehen. Diese Spielplatzverlegung erfolgt auf Wunsch der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, da das städtische Gebäude im o.g. Bereich erweitert werden soll, um den Standort des hier ansässigen Betriebes zu erhalten und die Arbeitsplätze zu sichern. Der Erschließungsträger erklärt sich bereit, den Spielplatz nach den Vorstellungen der Stadt Bochum auszubauen und kostenlos zu übergeben.

Die Zuwegung zu dem Spielplatz erfolgt über den noch zu errichtenden Wendekreis als Abschluß der Straße "Auf dem Gericht", der als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut wird.

## Erschließung

### Innere Erschließung

Das Grundstück ist durch die vorhandene öffentliche Straße "Auf dem Gericht" erschlossen.

Am Ende der öffentlichen Straße wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 19 m angelegt, um eine Verteilung des zusätzlichen Verkehrs in das Wohngebiet zu erreichen. Die weitere Verteilung innerhalb des Wohngebietes erfolgt durch private, befahrbare 3,5 m breite Wohnwege. Der Wendekreis wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Um eine Gefährdung des Verkehrs auf den Erschließungsanlagen auszuschließen, ist entlang den Straßenkanten ein Lichtraumprofil von 0,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält eine dementsprechende textliche Festsetzung:

### Straßenplanung

#### Planzeichen 3

Entlang den Straßenkanten ist ein Lichtraumprofil von 0,50 m von jeglichen Bebauung freizuhalten.

In der Straße "Auf dem Gericht" sind alle notwendigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Antennenkabel, Telefon).

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

So kann über die Limbeckstraße der Harpener Hellweg erreicht werden, der in östlicher Richtung einen Anschluß an die B 235 und somit an die Anschlußstelle Provinzialstraße der BAB 40 darstellt.

Gleichzeitig können über die B 235 die Nachbarstädte Dortmund und Witten erreicht werden.

In westlicher Richtung bietet der Harpener Hellweg einen Anschluß sowohl an die BAB 40 als auch an die BAB 43.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch die im Harpener Hellweg verkehrende Buslinie 336 mit der Haltestelle "Limbeckstraße" erschlossen.

Die Buslinie verkehrt im 20-Minuten-Takt.

### Entwässerung

Gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten

Ausnahmen von dieser Pflicht nicht greifen.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift wurde durch das Grundbaulaboratorium Bochum am 23.10.1997 eine "Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes" für das Bauvorhaben Auf dem Gericht in Bochum-Werne erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß - sofern gewisse Zusatzmaßnahmen getroffen werden - eine Versickerung in Form einer dezentralisierten, oberflächennahen Rigolenversickerung möglich ist.

Einzelheiten sind dem o.a. Gutachten, das Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zum Thema "Entwässerung" folgende textliche Festsetzung:

#### Allgemeines

##### Planzeichen 2

Die Behandlung des Niederschlagswassers hat gemäß einer gutachterlichen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit zu erfolgen.

Die Entwässerung der häuslichen Abwasser erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Sammelkanalisation.

#### Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen landschaftspflegerischen Begleitplan vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben enthalten muß.

Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffes selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG NW). Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben "Auf dem Gericht" in Bochum-Werne, Heimer + Herbstreit Umweltplanung Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, Oktober 1997).

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan ist Anlage der Begründung.

Um die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

### Allgemeines

#### Planzeichen 1

Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß eines landschaftspflegerischen Begleitplans/ Grünordnungsplan durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird in unmittelbarem Anschluß an das ausgewiesene Wohngebiet im Westen durchgeführt.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt:

### Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

#### - Kennzeichnungen

#### 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).

#### - Hinweise

### 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschläge sowie Flak-

Stellungen erkennen. Mit Fundmunition kleineren Kalibers muß gerechnet werden. Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Sollte ein Absuchen der Baugrube beantragt werden, ist Bezug auf die Fundstellennummer der Luftbildauswertung zu nehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung (Tel.: 910-1408/910-3582) -außerhalb der Dienstzeiten die Polizei- zu informieren.

#### Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

#### Flächenbilanz

Wohnbaufläche	2200 qm
Kompensationsfläche	1980 qm
Verkehrsfläche	730 qm
Spielplatzfläche	450 qm
Freifläche	<u>2170 qm</u>
	7530 qm

#### Kosten

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

61 3 (2562)

Zu TOP 24 I/5.

011/03.02.98  
03.02.1998  
B

Amt für Ratsangelegenheiten

**Ergänzung der Verwaltungsvorlage Nr. 1998/ 187 - Vorhaben- und Erschließungsplan  
Nr. 733 - Auf dem Gericht -**

Mit Verfügung vom 21.01.1998 hat die Bezirksregierung mitgeteilt, daß der vorgelegten Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Diese Verfügung ist als Text in die Begründung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

Die Begründung ist daher wie folgt zu ergänzen::

Vorlage Seite 10: (Beschluß S. 6)

Aufnahme des Punktes "1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung  
und Landesplanung"

Vorlage Seite 12: (Beschluß S. 8)

Aufnahme des folgenden Absatzes ( vor Punkt 2 ):

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 30. Oktober 1997 hat die Stadt Bochum gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW i.V.m. §§ 1 und 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch um Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Mit Verfügung vom 21. Januar 1998 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, daß der vorgelegten Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.