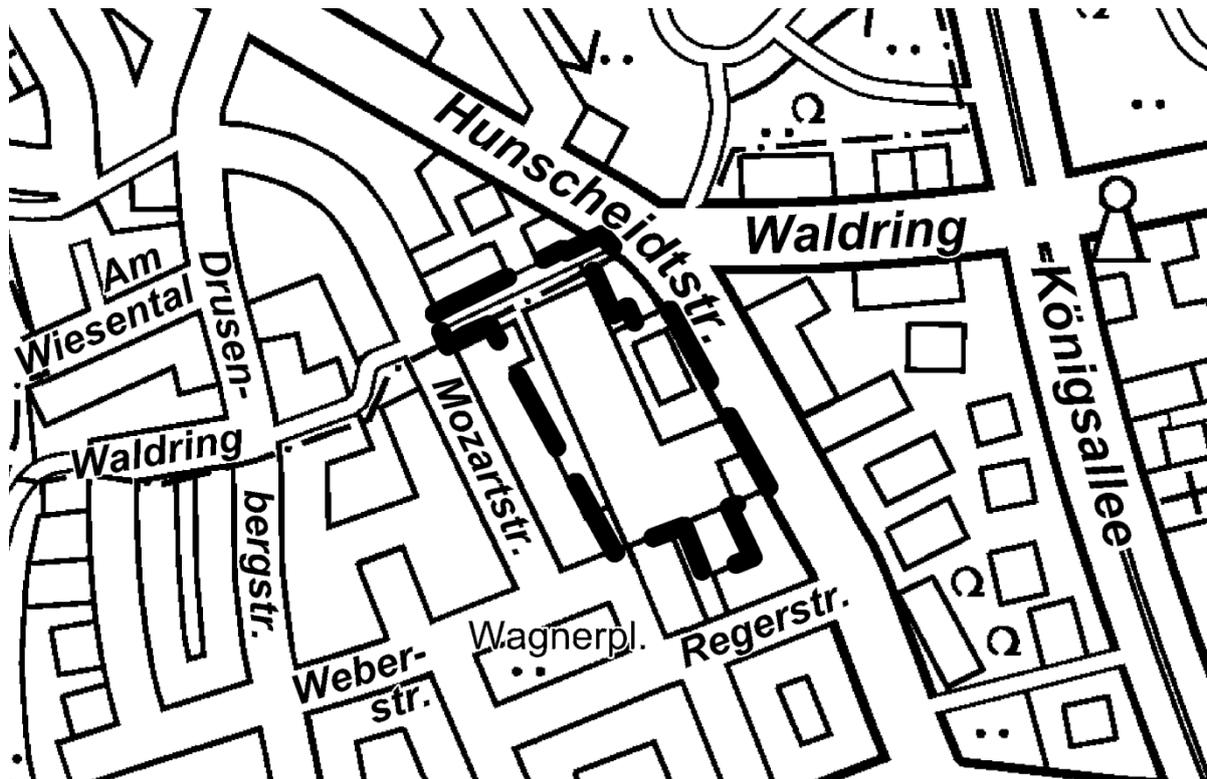


Bebauungsplan Nr. 987 - Hunscheidtstraße / Waldring -

für ein Gebiet zwischen Hunscheidtstraße, Waldring und Mozartstraße

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und
für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Entwurf, Stand: 05/2018)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlusses des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 987 - Hunscheidtstraße / Waldring - befindet sich südlich der Stadtmitte und bezieht sich auf die in der Gemarkung Wiemelhausen, Flur 24, gelegenen Flurstücke 38, 70, 163 und 166.

Das ca. 2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen Hunscheidtstraße, Waldring und Mozartstraße und umfasst das Gelände eines abgängigen Produktionsbetriebs und eine nordwestlich gelegene Stellplatzanlage.

Auf dem weitgehend versiegelten Werksgelände stehen heute noch ein Hallenkomplex sowie weitere Verwaltungs- und Betriebsgebäude der ehemaligen Firma Jahnel-Kestermann. Im Norden des Plangebiets befindet sich einer der Parkplätze des Betriebs. Nach Westen schließt sich an diesen Parkplatz ein städtischer Parkplatz an, der östlich an die Mozartstraße angrenzt, aber nicht von dieser aus erschlossen wird. Die Zufahrt zu beiden Parkplätzen erfolgt über den Waldring. Dieser ist in diesem Bereich keine öffentliche Straße, sondern dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Mozartstraße und der Hunscheidtstraße sowie als Erschließung der v. g. Parkplätze und einiger angrenzender Wohngebäude.

Im südlichen Bereich des Plangebiets kragt ein Teilflurstück (ca. 900 m²) nach Süden aus, das größtenteils mit Bäumen bestockt ist und durch den deutlichen Geländeversprung Richtung Süden eine starke Topografie aufweist. Es liegt inmitten eines rückwärtigen Grünbereichs der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Das unmittelbare Umfeld außerhalb des Plangebiets weist im Norden eine mehrgeschossige Wohnbebauung auf (zweieinhalb- bis dreieinhalbgeschossig). Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern. Östlich entlang der Hunscheidtstraße befinden sich die drei- bis viergeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie.

Das Plangebiet weist für den Kfz-Verkehr eine gute Verkehrsanbindung zur Königsallee und zur Hattinger Straße und damit auch eine gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zur A 448 auf. Der ÖPNV erschließt den Siedlungsbereich östlich an der Königsallee durch die Haltestelle 'Rechener Park' der Buslinien 353 (Castrop Münsterplatz (CAS) – Hbf. – Sundern), 388 (Keplerweg Wendeschleife – Springorumallee) und CE31 (Hbf. – Hattingen Mitte (HAT)). Nordwestlich im Bereich Hunscheidtstraße / Drusenbergstraße / Mozartstraße befindet sich die Haltestelle 'Hunscheidtstraße' der Buslinien 354 (Zillertal – Hbf. – Munscheider Straße) und 394 (Keplerweg Wendeschleife – Hbf. – Narzissenstraße).

In der Umgebung befinden sich zudem Kindergärten, Schulen und eine großräumige Parkanlage (Rechener Park). Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich nördlich entlang der Hattinger Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus einer Karte, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Anlass des Bebauungsplanes

Das bis dahin an der Hunscheidtstraße 116 ansässige Traditionsunternehmen Jahnel-Kestermann Getriebewerk GmbH wurde im Jahr 2016 geschlossen. Im Zuge der Liquidation hat die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH die Grundstücke des Maschinenbauunternehmens erworben. Die darauf befindlichen Gebäude sollen abgerissen und der Boden des Plangebiets saniert werden. Danach sollen dort ca. 2 ha Fläche für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stehen.

Erfordernis des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht der Fluchtlinienplan Nr. Wi29 aus dem Jahr 1919. Da Fluchtlinienpläne als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB zu werten sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach §§ 34 oder 35 BauGB.

Entlang der Hunscheidtstraße wird die baurechtliche Situation gem. § 34 BauGB eingestuft, so dass hier bereits Baurecht besteht. Für die Entwicklung der für den Wohnungsbau vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksflächen ist dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da das Gelände im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt werden soll, soll jedoch auch der nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Flächen für Wohn-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Auf den rückwärtigen Teilflächen soll Wohnungsbau realisiert werden, der über eine im südlichen Bereich der Fläche von der Hunscheidtstraße abzweigenden neuen Planstraße erschlossen werden soll. Der ruhende Verkehr soll so untergebracht werden, dass das Straßenbild nicht von parkenden Fahrzeugen dominiert wird.

Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im LEP NRW inmitten des Siedlungsraums.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) und Regionalplan (in Aufstellung)

Der RFNP weist die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Im Nordwesten sind angrenzend an den Planbereich der Waldring Richtung Osten und die Hunscheidtstraße Richtung Nordwesten als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Der Bebauungsplan kann demnach aus den im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzungen entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die Metropole Ruhr sollen zukünftig die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und

Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städte-region Ruhr abgelöst werden.

Im derzeitigen Entwurf des Regionalplans Ruhr wird der Planbereich weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten. Die geplanten Nutzungen entsprechen somit den Zielen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr.

Masterplan Freiraum

Ziel des Masterplans Freiraum der Stadt Bochum ist, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D und E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Flächenkulisse des Masterplans Freiraum. Die nächstgelegenen Bereiche, die in der Flächenkulisse Berücksichtigung finden sind der Rechener Park und das Wiesental.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 987 liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Bochum.

Strategische Umweltplanung (StrUP)

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 987 innerhalb eines verdichteten Siedlungsbereichs im stadtökologischen Defizitgebiet.

Die Flächen unmittelbar nördlich des Waldrings, an der Grenze des Plangebietes, werden von einem Stadtpuls (Leitbahn für hohe Umweltqualität) Typ IV - Erhalt und Erweiterung innerstädtischer ökologischer Ausgleichsräume - überlagert. Dieser verbindet den nordöstlich gelegenen Rechener Park mit dem westlichen Wiesental. Beide stellen stadtökologische Ausgleichsgebiete als innerstädtische Ausgleichsfläche mit gesamtökologisch hoher Qualität dar. Östlich angrenzend an das Wiesental ist der Waldring in der Flucht des Stadtpuls Typ IV mit einem Grünstreifen und Baumbestand gesäumt, im weiteren Verlauf Richtung Osten ist diese Achse zwischen Drusenberg- und Mozartstraße jedoch bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Fluchtlinienplan

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Wi29, welcher entlang der Hunscheidtstraße, dem Waldring und der Mozartstraße straßenbegleitende Baufluchten festsetzt. Der Waldring, der sich zurzeit als teilweise durch den motorisierten Individualverkehr befahrbaren und Fuß- und Radweg mit geringem Querschnitt darstellt, wird im Fluchtlinienplan als freie Achse in der Breite des östlichen Straßenausbaus bis zum Wiesental fortgeführt. Durch die bereits gegebene Bebauung zwischen Drusenberg- und Mozartstraße kann das Konzept des Fluchtlinienplans in der dargestellten Form absehbar nicht mehr umgesetzt werden.

Handlungskonzept Wohnen / geförderter Wohnungsbau

Mit dem Handlungskonzept Wohnen verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum langfristig zu erhalten, besteht der zentrale Anspruch darin, für alle Nachfragegruppen in ausreichendem Maße bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Bei der Entwicklung von städtischen Neubauf Flächen sollen gemessen an der Geschossfläche 30 % und bei privaten Grundstücken, auf denen mehr als 20 Wohneinheiten entstehen und für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, 20 % im geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und trifft unter Berücksichtigung des nachbarlichen Umfeldes u. a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sollen auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes erfolgen. Neben Festsetzungen zur Erschließung (öffentliche Straße) sollen u. a. Festsetzungen zu Gebäudestellungen und zur gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Grün- und Baumpflanzungen, Vorgärten) getroffen werden. Zudem werden alle relevanten Kennzeichnungen und Hinweise u. a. zu Bergbau, Bodenbelastungen und Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die städtebauliche Entwurfsplanung (Stand: 11/2017) sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hunscheidtstraße und einer neuen Planstraße mit Wendeanlage vor.

Die Planstraße schließt im südlichen Teil des Planbereichs an die Hunscheidtstraße an. Eine Vernetzung des Entwicklungsbereichs wird durch weitere Fußwegeverbindung im Bereich des Waldrings erzeugt. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung soll möglichst nicht durch weiteren KFZ-Verkehr belastet werden. Der Baumbestand entlang des Waldrings soll bei der Planung Berücksichtigung finden und durch die Angliederung einer Grünfläche die Durchwegung über den Waldring zwischen Rechender Park und Wiesental weiter attraktiviert werden. Die Verortung der öffentlichen Stellplätze wird im Rahmen der Straßenplanung konkretisiert. Die privaten Stellplätze sollen nach derzeitigem Planungsstand zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Nachnutzung des Plangebiets durch Gewerbe und Wohnnutzungen wird sich voraussichtlich der Versiegelungsgrad verringern und es sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Umwelt sowie das bestehende Wohnumfeld zu erwarten.

Da das Areal vormals gewerblich-industriell genutzt worden ist, ist eine Untersuchung des Untergrunds auf anthropogene (vom Menschen eingebrachte) Auffüllungen und Verunreinigungen erforderlich. Erste Untersuchungsergebnisse haben entsprechende Verunreinigungen lokalisiert. Dementsprechend werden Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt, die zur nachhaltigen Verbesserungen der Bodenqualität führen.

Im Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wie z. B. Lärm, Verkehr und Artenschutz entsprechend geprüft und bewertet. Sofern das Erfordernis besteht, werden entsprechende Fachgutachter beauftragt.

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnbaulandentwicklung zu erwarten.

Bisheriges Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

| | |
|---|------------|
| Anhörung Bezirksvertretung Bochum-Süd: | 25.04.2017 |
| Entscheidung Ausschuss für Planung und Grundstücke: | 16.05.2017 |

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

| | |
|--|------------|
| Entscheidung Bezirksvertretung Bochum-Süd: | 24.04.2018 |
| Entscheidung Bezirksvertretung Bochum-Mitte: | 03.05.2018 |

Auskunft

Stadt Bochum

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Straße 19

44777 Bochum

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Planauslage | Zimmer 1.0.210 (Foyer) |
| Servicetelefon | 0234 / 910-1717 |
| E-Mail | bebauungsplanauskunft@bochum.de |
| Internet | www.bochum.de/bebauungsplaene |

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Ansprechpartner | Herr Drees |
| | Zimmer 1.0.460 |
| | Telefon: 0234 / 910-2537 |
| | E-Mail: LDrees@bochum.de |