

Bebauungsplan Nr. 1033 – Am Dornbusch –

für ein Gebiet westlich der Velsstraße
sowie nördlich, südlich und östlich der Straße Am Dornbusch

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
und
für die frühzeitige Behördenbeteiligung
(Stand: 30.11.2022)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1033 – Am Dornbusch – hat etwa eine Größe von 20.000 qm und liegt in zentraler Lage im Stadtteil Altenbochum. Umgrenzt wird das Plangebiet im Osten von der Velsstraße sowie im Süden und Osten von der Straße Am Dornbusch. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 828 und schließt die vorhandene vier geschossige Zeilenbebauung nördlich der Straße Am Dornbusch mit ein.

Neben der fußläufigen Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten, dem ÖPNV sowie Geschäften für die Deckung des täglichen Bedarfs ist das Plangebiet eingebettet in attraktive Freiräume wie den Vels-Heide-Park im Osten und den Geologischen Garten im Westen.

Anlass des Bebauungsplans

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) als größte Wohnungsbaugenossenschaft in Bochum beabsichtigt zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum ein Wohnquartier in zentraler Lage nachhaltig weiterzuentwickeln und weiteren Wohnraum zu schaffen.

Auf den genossenschaftseigenen Grundstücken Am Dornbusch/Velsstraße ist neben dem Neubau eines Mehrfamilienhauses die energetische Sanierung sowie Aufstockung der Bestandsbebauung um ein bzw. überwiegend zwei Geschosse geplant. Zur Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze ist der Neubau einer Tiefgarage und die Anlage von oberirdischen Stellplätzen geplant. Auch die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen durch das Anlegen von Mietergärten und die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist beabsichtigt.

Erfordernis des Bebauungsplans

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1033 – Am Dornbusch – gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 146 – Velsstraße –, welcher für die aufzustockenden Gebäude maximal 4 Vollgeschosse zulässt und für den Bereich der beabsichtigten Nachverdichtung private Grünfläche festsetzt.

Eine Realisierung der beabsichtigten Nachverdichtung und Aufstockung ist daher planungsrechtlich nicht zulässig. Zur städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1033 i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1033 – Am Dornbusch – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung durch Aufstockung bestehender Wohngebäude und Ergänzung eines Mehrfamilienhauses sowie die Neuordnung der notwendigen Stellplätze.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans soll der Bebauungsplan Nr. 146 – Velsstraße – innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1033 – Am Dornbusch – außer Kraft gesetzt werden.

Planungsvorgaben

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Inhalte des Bebauungsplans

Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Realisierung des zusätzlichen Mehrfamilienhauses und der Aufstockung der Bestandsgebäude ist die Festsetzung eines Wohngebietes und überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Zusätzlich werden die notwendigen Gebäudehöhen bzw. Geschossigkeiten und Stellplatzflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Erschließung der neu entstehenden Wohneinheiten erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsflächen der Straße Am Dornbusch. Für die Neuordnung der PKW-Stellplätze sowie der Feuerwehrezufahrten werden die Erweiterung und Verlagerung vorhandener Gebäudezuwegungen erforderlich.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine attraktive Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestandes zu erwarten. Durch die Maßnahmen Modernisierung, Nachverdichtung und Aufstockung wird ein Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage entsprechend dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Bochum geleistet.

Die derzeit ungeordnete Stellplatzsituation soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geordnet werden. Außerdem werden die notwendigen Stellplätze für die zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet durch den Neubau einer Tiefgarage und die Anlage zusätzlicher oberirdischer Abstellmöglichkeiten geschaffen.

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung können nicht alle vorhandenen Bäume im Plangebiet erhalten werden. Während der Planerarbeitung wird geprüft, ob vereinzelte Bäume planungsrechtlich gesichert werden können. Um einen möglichst hohen Anteil an bestehenden Bäumen erhalten zu können, wurde vom der ursprünglichen Idee, statt einem zwei Mehrfamilienhäuser zu ergänzen, abgesehen.

Zur Eingrünung der geplanten oberirdischen Stellplätze werden neue Bäume sowie Hecken gepflanzt und planungsrechtlich gesichert.

Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 18.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1033 – Am Dornbusch – gefasst.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchzuführen:

- der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora Fauna Habitat- Richtlinie (FFH- RL) und/oder Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Da diese Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten sind, wird der Bebauungsplan Nr. 1033 – Am Dornbusch – als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bürgerversammlung wird durchgeführt.

Auskunft

Stadt Bochum

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Straße 19

44787 Bochum

Planauslage	Zimmer 1.0.210 (Foyer)
E-Mail	bebauungsplanauskunft@bochum.de
Internet	www.bochum.de/bebauungsplaene

Ansprechpartner/in:	Frau Sabrina Bläser
	Zimmer 1.5.150
	Telefon 0234 / 910-2559
	E-Mail sblaeser@bochum.de