

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 §§ 2a und 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 822 –Freizeitgelände Rosenberg– für ein Gebiet nördlich der BAB A 43, östlich des Castroper Hellwegs, südlich der Straße „Am Rosenberg“ und südlich des Harpener Hellweges und westlich des Sportplatzes.

1. Anlass

Aufgrund erheblich technischer Mängel musste das Nordbad 2002 endgültig geschlossen werden. Der vorliegende Entwurf des Freiraum- und Bebauungskonzeptes für das Gelände des ehemaligen Nordbades wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 822 vom 15.07.2004 entwickelt.

Planungsziele sind demnach die Schaffung eines eigenständigen Grün- und Freizeitbereiches, welcher insbesondere dem Nutzen der Kinder und Jugendlichen des gesamten Stadtteils dient, sowie ein neues Wohnquartier. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der BAB A43, östlich des Castroper Hellwegs, südlich der Straße „Am Nordbad“ und westlich des Sportplatzes.

3. Erfordernis

Da für den östlichen Teil des Plangebietes der derzeit gültige Bebauungsplan 153 eine Parkplatzfläche sowie eine Erweiterungsfläche für das Nordbad festsetzt, ist für eine Umnutzung zu Wohnen die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Darüber hinaus muss der Lärmschutzwall sowie der Stadtteilpark festgesetzt werden

4. Ziel

Die Entwicklung eines Wohngebietes und eines Stadtteilparks mit Lärmschutz.

5. Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll folgende wesentliche Festsetzungen erhalten:

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Lärmschutzwall

Für die neue Wohnbebauung ist ein umfangreicher aktiver Lärmschutz zu errichten, um die Verkehrslärmimmissionen auf solche Werte zu reduzieren, die bei der städtebaulichen Abwägung als vertretbar eingestuft werden können.

6. Bebauungskonzept

Die Wohnbaufläche befindet sich im Norden und Osten des Planbereiches entlang der Straße "Am Nordbad". Hier sind 18 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser in offener, zweigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss vorgesehen. Das Bebauungskonzept nimmt die vorhandenen Strukturen in der Siedlung Rosenberg auf. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser haben eine Größe von ca. 400 qm und sind nach Süden orientiert. Aufgrund der vorhandenen Gasleitung und dem einzuhaltenden Abstand zum Baukörper von 3 m sind die Grundstücke direkt an der Straße "Am Nordbad" größer. Daher sieht der Vorentwurf hier – versetzt zu den Einfamilienhäusern – drei punktuelle Mehrfamilienhäuser vor.

Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß den Vorschriften des § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für die insgesamt etwa 21 Gebäude sind Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen in den Seitenbereichen vorgesehen. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über ca. 4 m breite befahrbare, private Stichwege und eine ca. 6 m breite, öffentliche Anliegerstraße. Das Konzept sieht mehrere fußläufige Wegeverbindungen zum Stadteilpark vor. Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebiets können angesichts des überschaubaren Bauvolumens als gering angesehen werden. Die Verkehrsbewegungen sind ausschließlich gebietsbezogener Ziel- und Quellverkehr. Für die angrenzenden Grundstücke sind keine unzumutbaren Störungen aus der Wohnnutzung zu erwarten.

Für die neue Wohnbebauung ist ein umfangreicher aktiver Lärmschutz zu errichten, um die Verkehrslärm- und Sportanlagenimmissionen auf solche Werte zu reduzieren, die bei der städtebaulichen Abwägung als vertretbar eingestuft werden können. Entlang der BAB A 43 ist daher ein Lärmschutzwall vorgesehen. Dieser bildet einen grundlegenden Schutz vor Verkehrslärm und muss im Nordwesten durch eine Lärmschutzwand auf der Dammkrone ergänzt werden. Der Wall wird begrünt und gestalterisch in den Stadteilpark integriert.

7. - Freiraumkonzept -

Das Gelände stellt sich, verstärkt durch den Erdwall, als eine Talraumsituation dar. Daher wird als Leitmotiv, abgeleitet aus dem Namen des Stadtquartiers „Rosenbergsiedlung“, das Thema „Tal der Rosen“ gewählt. Die Formensprache orientiert sich an der Siedlungsstruktur und dem inneren Erschließungssystem (Geh- und Radwege) der Rosenbergsiedlung, die durch so genannte „gebrochene Linien“ gekennzeichnet sind. „Gebrochene Linien“ zeichnen sich durch stumpfe Winkel aus und sind ein Synonym für langsame Bewegung (im Gegensatz zu einer durchgehenden Achse), zugleich sind sie ein städtisches, architektonisches Element (im Gegensatz zu freien organischen Formen, die für Landschaft stehen).

Das Tal der Rosen wird im Talgrund von einem Hauptweg (3,50 m breit) in einem Halbbogen durchquert, der an die vorhandenen Erschließungswege der Wohnbebauung an der Straße „Am Nordbad“ anbindet und mit diesen einen Ringschluss bildet. An den Hauptweg schließt sich ein ebenfalls im Halbbogen verlaufender Nebenweg (2,50 m breit) an, der als „Höhenweg“ (bis zu 5 m über dem Talgrund) die Böschung des Lärmschutzwalles erschließt. Die neue Wohnbebauung wird über zwei Stichwege (2,00 m breit) direkt an den Hauptweg angebunden. Alle Wege werden barrierefrei (stufenfrei, Steigung max. 6 %) angelegt und werden (auch zur Vermeidung von Erosionen) in dem bewegten Gelände mit Betonpflaster befestigt.

Im Norden, wo die Straße „Am Nordbad“ unmittelbar auf das neue Freizeitgelände zuführt, wird die Eingangssituation platzartig als „Rosentor“ gestaltet. Innerhalb des Geländes bieten

kleinere platzartige Situationen mit entsprechenden Sitzmöglichkeiten an den Wegen im Talgrund, auf der Höhe oder im Park Gelegenheit zum Aufenthalt.

Im Zentrum des Freizeitgeländes wird im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens ein Spielgelände gestaltet, das insbesondere die neue Topographie durch den Lärmschutzwall nutzt. Das Spielgelände erstreckt sich vom Talgrund auf die hier flach (1:10) ausgebildete Böschung des Walles. Eine Hangrutsche und ein Klettergarten aus Bruchsteinen bieten sich an.

Für das vorhandene Bike-Areal am Zugang zur Sportanlage wird ein neuer Standort in vergleichbarer Größe im Nordwesten des Freizeitgeländes angeboten, der hier die neue Topographie des Lärmschutzwalles nutzen kann. Am alten Standort steht aufgrund der neuen Wohnbebauung und des Lärmschutzwalles zur Sportanlage kein ausreichend großes Areal mehr zur Verfügung. Darüber hinaus wären am bisherigen Standort durch die unmittelbare Nachbarschaft zur neuen Wohnbebauung Konflikte nicht zu vermeiden.

Das Areal für die neue Wohnbebauung wird höhengestaffelt zum Talgrund orientiert, so dass ein fließender Übergang in den Freizeitpark geschaffen und der Talraum nicht weiter eingengt wird. Gleichzeitig entsteht dadurch die Möglichkeit, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in Richtung Talgrund zu dezentralen Retentions- und Versickerungsflächen abzuleiten. Die Leistungsfähigkeit dieser Standorte ist noch durch weitere Bodenuntersuchungen und Berechnungen zu präzisieren.

Die heutige Vegetationsstruktur, insbesondere der Baumbestand, kann aufgrund der neuen randlichen Nutzungen (Wohnbebauung, Lärmschutzwall) und der damit verbundenen Geländemodellierungen nur im Kernbereich des Freizeitparks erhalten werden. Die erhaltenen Strukturen bilden das Grundgerüst für die neue vegetative Gestaltung des Geländes als Tal der Rosen.

Ausgehend von den Eingangsbereichen, insbesondere das Rosentor an der Straße „Am Nordbad“, wo Rosen in Form von überschaubaren Zierrosenrabatten, begleitet von Blütenbäumen (z. B. Zierkirschen) den Besucher der Parkanlage begrüßen, wird das Thema in den Park hinein variiert und zunehmend extensiviert, in Form von Wildrosenpflanzungen in Kombination mit heimischen Strauchpflanzungen.

Die übrigen Flächen werden weitgehend offen, je nach Nutzungsintensität als Rasen- und Wiesenflächen, mit einzelnen Baumgruppen und Heckenstrukturen gestaltet. Der Lärmschutzwall wird insbesondere zur Autobahn mit einem dichten Gehölzstreifen bestockt, der sich zur Parkseite auflockert und in den Randzonen gebuchtet ausgeformt wird, wobei die Ränder durch heimische Blütensträucher belebt werden.

Insgesamt wird ein attraktives Freizeitparkgelände entstehen, das sich an alle Generationen wendet und sich durch seine freundliche Gestaltung sowie die besondere Topographie auszeichnet.