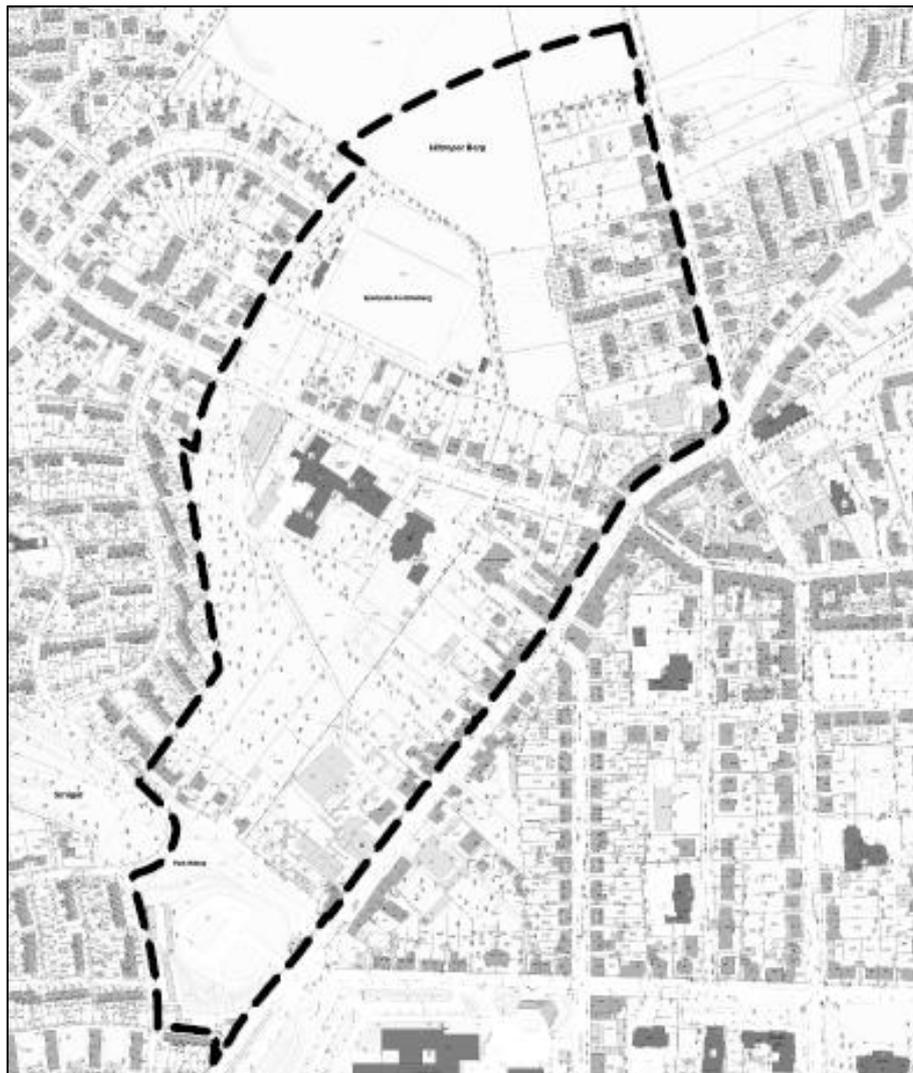


## **Bebauungsplan Nr. 1026 – Hiltroper Landwehr –**

für ein Gebiet östlich der Straßen Gerther Dahl, Dreihügelstraße, Gerther Heide und Am Hillerberg, im Bereich des Hiltroper Bergs und westlich der Straßen Sodinger Straße und Castroper Hellweg

### **KURZBEGRÜNDUNG**

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und  
für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
(Entwurf, Stand: 28.02.2023)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

## Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Stadtteilen Gerthe und Hiltrop, im Stadtbezirk Bochum-Nord, rund fünf Kilometer vom Bochumer Stadtzentrum entfernt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 22,8 Hektar. Der Bebauungsplan Nr. 1026 – Hiltroper Landwehr – wird für ein Gebiet östlich der Straßen Gerther Dahl, Dreihügelstraße, Gerther Heide und Am Hillerberg, im Bereich des Hiltroper Bergs und westlich der Straßen Sodinger Straße und Castroper Hellweg aufgestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der Rahmenplanung von RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, die am 02.12.2021 zusammen mit den Überarbeitungshinweisen des Begleit- und Empfehlungsgremiums durch den Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa beschlossen wurde. Um den Überarbeitungshinweisen bei der städtebaulichen Vertiefung Rechnung zu tragen und um die Interessen benachbarter Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer berücksichtigen zu können, wurde der Geltungsbereich über die Rahmenplangrenzen hinaus erweitert.

## Städtebauliche Struktur

Die das Plangebiet umgebende, angrenzende Bebauung stellt sich hinsichtlich der Bebauungshöhe sowie der Gebäudetypologie heterogen dar. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Wohnsiedlung „Heimatscholle“ aus den 1930er Jahren mit überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Entlang der Hiltroper Landwehr liegen meist drei- bis viergeschossige Wohngebäude, die überwiegend Teil einer alten Zechensiedlung sind. Weiter südlich grenzt im Westen entlang der Straßen Gerther Heide und Dreihügelstraße die Marshallplan-Bergarbeiter-Siedlung aus den Jahren 1952 ff. an. Entlang des Castroper Hellwegs und der Sodinger Straße wird das Gebiet durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf teilweise sehr tiefen Grundstücken geprägt.

## Nutzungsstruktur

Die Nutzung entlang der Sodinger Straße ist durch Wohngebäude geprägt. Westlich an diese Wohnbebauung angrenzend liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich dieser Wohnbebauung auf Herner Stadtgebiet ist ein landwirtschaftlicher Ferkelaufzuchtbetrieb verortet.

An der Straße „Am Hillerberg“ liegt eine vom Fußballverein BV Hiltrop genutzte Sportanlage. Die Verlagerung der Sportanlage an die Sodinger Straße wurde durch den Rat der Stadt beschlossen.

An der Hiltroper Landwehr sind vorwiegend Wohnnutzungen zu finden, die ergänzt werden durch zum Beispiel einen Einzelhandelsbetrieb für Autoteile. Auf der südlichen Seite der Hiltroper Landwehr befinden sich die Kirche St. Elisabeth und das St. Maria-Hilf-Krankenhaus. Ergänzend zu dem Krankenhaus befindet sich auf demselben Grundstück eine Pflegeschule in Bau.

Östlich des Plangebiets liegt das Stadtteilzentrum Gerthe. Der zentrale Versorgungsbereich beginnt am Castroper Hellweg. Neben den Einzelhandelslagen am stark befahrenen Castroper Hellweg bilden die Fußgängerzone in der Lothringer Straße und Gerther Straße sowie der dortige Marktplatz den Kernbereich des Zentrums. Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil sowie in Teilen auch für den Stadtbezirk Nord.

Im weiteren Verlauf des Castroper Hellwegs südlich des Zentrums wird die Bebauung durch Wohnnutzung bestimmt. Gewerbebetriebe sind nur in untergeordneter Anzahl und Ausprägung vorhanden.

Südlich der Heinrichstraße, östlich des Castroper Hellwegs liegt das Schulzentrum Gerthe-West, bestehend aus der Anne-Frank-Realschule und Heinrich-von-Kleist-Gymnasium.

Das Plangebiet südlich der Hiltroper Heide ist weitestgehend unbebaut. Entlang der Straße Gerther Dahl liegen Garagen sowie eine Gasdruckregleranlage der Stadtwerke Bochum. Die umgebende Bebauung dient dem Wohnen. Zwischen Hiltroper Heide und Hiltroper Landwehr ist der westliche Bereich des Plangebiets durch Freiraumnutzungen mit dem Naturerfahrungsraum „Wildnis für Kinder“ und der fußläufigen Verbindung „Schwarzer Weg“ gekennzeichnet.

### **Verkehr und Erschließung**

Über die Hauptverkehrsstraßen Castroper Hellweg und die Sodinger Straße sind die Bochumer Innenstadt sowie das Zentrum von Castrop-Rauxel zu erreichen. Die Straße Hiltroper Landwehr verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet in Richtung Herne.

Anschlüsse zu den Bundesautobahnen A40 und A43 sind in kurzer Distanz zum Plangebiet erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die fußläufig erreichbaren Straßenbahnhaltestellen „Gerthe-Mitte“, „Heinrichstraße“ und „Holthäuser Straße“. Mit den Straßenbahnlinien 308 / 318 in Richtung Bochum-Dahlhausen / Hattingen und der Straßenbahnlinie 316 in Richtung Herne ist der Bochumer Hauptbahnhof in rund 15 Minuten erreichbar. Die Straßenbahnanbindung wird durch verschiedene Buslinien ergänzt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

### **Eigentumsverhältnisse**

Unbebaute Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Die baulich genutzten Flächen befinden überwiegend sich in Privateigentum.

### **Mensch, Bevölkerung und Gesundheit**

Bedingt durch die innenstadtnahe Lage und die Hauptverkehrsstraßen Castroper Hellweg und Hiltroper Landwehr sind bezogen auf das Schutzgut Menschen, Bevölkerung und Gesundheit Lärmimmissionen besonders relevant. Wesentliche Lärmquellen in der Umgebung des Plangebiets sind der Castroper Hellweg und die Straße Hiltroper Landwehr. Der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (3. Stufe) sind für den Straßenverkehr entlang dieser Verkehrswege Pegelwerte über den gesamten Tag (LDEN) von bis zu 75 dB(A) zu entnehmen. In der Nacht werden am Castroper Hellweg Pegelwerte (LNight) von bis zu 65 dB(A) an der Hiltroper Landwehr von bis zu 60 dB(A) ermittelt. An der Straße Gerther Dahl sowie an der Sodinger Straße werden durch den Straßenverkehr Pegelwerte von bis zu 60 dB(A) (LDEN) festgestellt. Durch den Schienenverkehr werden am Castroper Hellweg Pegelwerte bis zu 70 dB(A) (LDEN) und bis zu 65 dB(A) (LNight) erreicht.

Relevante Gewerbelärmbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

Durch den Ferkelaufzuchtbetrieb an der Sodinger Straße in Herne nördlich des Plangebiets werden Geruchsimmissionen verursacht. Das der im Jahr 2021 erteilten Baugenehmigung zugrundeliegende Gutachten ermittelt eine Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet von weniger als 10 % der Jahresstunden. Trotz dieser Einhaltung der Anforderungen der Geruchsemissionsrichtlinie (GIRL, heute Anhang 7 der TA Luft) sind im Plangebiet dem Betrieb zuzuordnende Gerüche wahrnehmbar und auch in Zukunft hinzunehmen.

### **Fläche und Boden**

Der Bodenfunktionskarte der Stadt Bochum ist zu entnehmen, dass die Böden von Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrswege überwiegend keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen oder den Kategorien wenig wertvoll und mäßig wertvoll zuzuordnen sind.

Die Acker- und Wiesenflächen im Norden des Plangebiets, die Freiflächen zwischen Hiltroper Landwehr und Hiltroper Heide sowie die unbebauten Flächen südlich der Hiltroper Heide werden dagegen als wertvoll und sehr wertvoll bewertet. Grundlage dieser Gesamtbewertung ist die Ausprägung der Bodenfunktionen, wie natürliche Bodenfruchtbarkeit, Regelfunktion im

Wasserhaushalt oder Regelfunktion im Stoffhaushalt. Unbebaute Böden im Plangebiet zeichnen sich außerdem durch eine hohe  $>300$  bis  $350 \text{ kW/m}^2$  bis sehr hohe  $>350 \text{ kW/m}^2$  Bodenkühlleistung aus.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß dem Altlastenkataster kleinflächig im Süden, nördlich an den ehemaligen Kirmesplatz angrenzend, vorhanden (Fläche Nr. 265, 78/79, 80). Im Norden liegt eine weitere Altlastenverdachtsfläche (Nr. 431) im Plangebiet. Abgesehen von den landwirtschaftlichen Flächen und dem Sportplatzareal ist der digitalen Bodenbelastungskarte der Stadt zu entnehmen, dass bei den übrigen Flächen großflächig mindestens ein Vorsorgewert aus den Stoffgruppen Schwermetalle, PCB und PAK überschritten wird.

Um potenzielle Auswirkungen zu bewerten, sind im weiteren Planverfahren eine orientierende Untersuchung des Bodens und ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.

Bis in die 1960er Jahre ist im Plangebiet Steinkohlenbergbau dokumentiert. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesen Abbautätigkeiten nicht mehr zu rechnen. Tagesnaher Bergbau ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein 2002 gefallener, nicht bergbaulich bedingter, geschätzt etwa 12 m tiefer Tagesbruch verzeichnet.

### **Wasser**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Heilquellen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Ostbach westlich sowie der Mühlenbach nördlich des Plangebiets. Beide Gewässerläufe sind in einem naturnahen Zustand. Der Ostbach (Ober- und Unterlauf bis zur Straße Ostbachtal in Herne) wurde in den Jahren 2003 bis 2006 ökologisch verbessert. Der Oberlauf des Ostbachs ist aus saprobieller Sicht in einem guten Zustand und erreicht eine Gewässergüteklasse von I-II. In unmittelbarer Nähe der beiden Bäche sind Quellbereiche vorhanden. Im südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Hiltroper Volkspark befindet sich der empfindliche und schützenswerte Quellbereich des Ostbachs. Nördlich des Plangebiets auf Herner Stadtgebiet liegt der sehr sensible Quellbereich des Mühlenbachs, der im Sommer trockenfällt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Münsterländer Oberkreide / südliches Emschergebiet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ bewertet. Eine Übernutzung des Grundwassers findet nicht statt. Die Mengenbilanz ist ausgeglichen und es sind keine signifikant fallenden Trends erkennbar. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird ebenfalls als „gut“ bewertet. Es sind keine Schwellenwertüberschreitungen oder signifikant anthropogene Belastungen bzw. maßnahmenrelevante Trends vorhanden.

### **Klima und Luft**

Die unbebauten Flächen des Plangebiets bilden innerhalb des Wirkungsgefüges der Stadtteile Hiltrop und Gerthe einen klimatischen Gunstraum mit potenzieller Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Freiflächen nördlich der Hiltroper Landwehr bieten gute Durchlüftungsverhältnisse bei hoher Wärmebelastung, während die südlichen Waldbereiche gute thermische Bedingungen bei eingeschränkter Durchlüftung aufweisen. Weil Gebäude und Bäume der bebauten Grundstücke jedoch Strömungsriegel bilden, während gleichzeitig geeignete Ventilationsbahnen fehlen, wird diese Ausgleichsfunktion allerdings nicht erfüllt. Vor allem in der Nacht sind Siedlungsbereiche mit Schwerpunkt im Gerther Zentrum und in Gewerbegebieten in der Umgebung durch Wärme belastet. Hohe Wärmebelastungen treten in

Bereichen mit Freiflächen und Wäldern dagegen nur tagsüber und an sonnenexponierten Stellen auf.

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen Ackerflächen, die Teil des Grüngürtels zwischen Bochum und Herne sind. Der Sportplatz Am Hillerberg ist von einem Gehölzstreifen hohen Alters umgeben. Südöstlich angrenzend befinden sich kleinere Pferdeweiden.

Die Freiflächen um das St.-Maria-Hilf-Krankenhaus und die St.-Elisabeth-Kirche südlich der Hiltroper Landwehr weisen eine parkähnliche Grünfläche auf. Daran anschließend erstreckt sich bis zur Hiltroper Heide eine größere Gehölzfläche. Diese umfasst auch die „Wildnis für Kinder“ mit einer frei zugänglichen Wiesenfläche und umgebenden Baumbestand. Neben Pionierbaumarten sind angepflanzte Sträucher wie Weißdorn, Schlehe, Hasel oder Holunder vorhanden.

Südlich der Hiltroper Heide erstreckt sich ein parkartiges Gelände, das den Volkspark mit dem Castroper Hellweg verbindet. Südlich davon befindet sich die Brachfläche des ehemaligen Kirmesplatzes.

Im Plangebiet sind Biotoptypen unterschiedlicher Wertigkeit vorhanden. Vollversiegelte Bereiche, wie Straßenflächen und Gebäude, weisen keine Wertigkeit auf. Acker- und Wiesenflächen im Norden sowie der Sportplatz weisen eine geringe Wertigkeit auf.

Die Gehölze und Waldbereiche zwischen der Hiltroper Heide und der Hiltroper Landwehr sind als hochwertig eingestuft worden. Bereiche mit sehr hoher Wertigkeit sind die Gehölzstreifen, die den Sportplatz umrahmen sowie eine Baumgruppe östlich des Sportplatzes. Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen stuft die Mehrheit der Gehölze im Plangebiet außerdem als Wald im Sinne des Gesetzes ein.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Vorprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass durch die Planung möglicherweise planungsrelevante Tierarten verletzt oder getötet werden und während ihrer Fortpflanzungs-, Überwinterungs-, Aufzucht-, Mauser- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Im weiteren Planverfahren wird daher eine Artenschutzprüfung der Stufe II mit einer vertiefenden Art-für-Art Betrachtung für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I nicht weiter betrachtet.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist beinahe vollständig von Siedlungsbereichen umgeben und ist nur untergeordnet in Bezug auf das Landschaftsbild von Bedeutung. Die Ackerflächen im Norden stellen eine größere zusammenhängende Freifläche dar, die einen gewissen Weitblick zulässt. Die älteren Gehölzstrukturen entlang des Sportplatzes grenzen den Ortsrand von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ab. Die Bäume und Gehölzstrukturen haben eine stadt-bildprägende Funktion. Sie bilden eine siedlungsnahen Grünfläche und sind über weitere Grünräume mit dem Volkspark Hiltrop und dem Revierpark Gysenberg nahezu durchgehend verbunden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Auf dem ehemaligen Kirmesplatz liegt das Bodendenkmal - Ehemaliges Kriegsgefangenen- und Zwangsarbeiterlager „Heinrichstraße“ der Bergbau AG Lothringen und der Eisen- und Hüttenwerke AG. Es umfasst beinahe die gesamte Fläche zwischen Castroper Hellweg, Hiltroper Heide, Gerther Dahl und Dreihügelstraße.

Aufgrund von historischen Quellen lässt sich die Lage des ehemaligen Kriegsgefangenen- und Zwangsarbeiterlagers „Heinrichstraße“ eindeutig bestimmen und abgrenzen. Luftbilder der Alliierten aus dem Mai des Jahres 1945 dokumentieren die Umriss des Lagers, sodass heute unter der Fläche mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Das Lager ist im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bedeutend, weil es ein Zeugnis des Unterdrückungs- und Ausbeutungssystems im nationalsozialistischen Deutschland ist. Ein Denkmalwert besteht sowohl aus geschichtlichen, als auch aus wissenschaftlichen Gründen, da weitere Erkenntnisse über das Lager nur durch archäologische Methoden zu gewinnen sind.

Auf dem Grundstück Castroper Hellweg 365 ist das Baudenkmal Kiosk und Bedürfnisanstalt - die sogenannte „Kitschbude“ - vorhanden. Das kleine eingeschossige Gebäude mit länglich-achteckigem Grundriss und Walmdach ist um das Jahr 1928 errichtet worden. Auffallend ist die sorgfältige Gestaltung der Architektur in gemäßigt expressiven Formen. Es ist bedeutend, weil es eine regionaltypische Bauaufgabe dokumentiert. Für die Erhaltung und Nutzung sprechen wissenschaftlich-baugeschichtliche und funktional-städtebauliche Gründe.

Die Sankt Elisabeth Kirche inklusive des Pfarrhauses und der Einfriedungsmauer an der Hiltroper Landwehr 7a stellt ein weiteres Baudenkmal im Plangebiet dar. Weil das Innere des Pfarrhauses stark renoviert worden ist, bezieht sich sein Denkmalwert ausschließlich auf das äußere Erscheinungsbild.

Nördlich des Sportplatzes am Hillerberg wurden bei Grabungen neolithische Siedlungsreste nachgewiesen. Zwischen dem St. Maria-Hilf-Krankenhaus und der Hiltroper Heide ist eine Fundstelle mit Stollen / Luftschutzstollen verzeichnet.

In der Umgebung sind weitere archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Siedlungsreste des Neolithikums, der Rössener Kultur, der Hallstattzeit und unbestimmter Zeitstellung sowie Stollen oder Luftschutzstollen. Die Siedlungsreste lassen vermuten, dass sich auch im Plangebiet Siedlungsreste erhalten haben, da diese Siedlungen meist Ausdehnungen von mehreren Hektar haben und in ihrer Nähe oft auch die zugehörigen Bestattungsplätze liegen. Der Bereich ist momentan unbebaut und archäologische Funde sind nicht auszuschließen. Bei sogenannten vermuteten Bodendenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind Untersuchungen vorzusehen.

### **Anlass des Bebauungsplans**

Am 29.11.2018 hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für das Projektgebiet „Gerthe-West“ zu erarbeiten. Anfang 2019 wurden mit dem Land Nordrhein-Westfalen die Zielvereinbarung zur Aufnahme des Projektgebiets in das Landesprogramm Kooperative Baulandentwicklung und für die weitere Zusammenarbeit ein Entwicklungsträgervertrag mit der Landesgesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH geschlossen. Begleitet von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung, fachgutachterlichen Prüfungen und einem Begleit- und Empfehlungsgremium haben drei Planungsbüros eine Rahmenplanung erarbeitet.

Am 02.12.2021 beschloss der Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa dem Vorschlag des Begleit- und Empfehlungsgremiums folgend, den Entwurf von RMP.SL.LA inklusive der Überarbeitungsempfehlungen als Grundlage für den weiteren Planungsprozess zu verwenden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die sich an die Rahmenplanung anschließende städtebauliche Vertiefung unter Einbeziehung eines Begleitgremiums einzuleiten.

### **Erfordernis des Bebauungsplans**

Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Plangebiets entsprechend der städtebaulichen Vertiefung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1026 ist die Entwicklung der Wohnbaufläche 3.01 – Hiltroper Landwehr / Sodinger Straße – des Wohnbauflächenprogramms der Stadt Bochum. Gemäß dem parallel zum Handlungskonzept Wohnen gefassten Quotierungsbeschluss sind bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Bochum Baurecht geschaffen wird, 20 % der entstehenden Geschossfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Für städtische Flächen liegt die Quotierung bei 30 %. Nach dem Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ sollen auf den mobilisierten Baugrundstücken (innerhalb der Gebietskulisse des Programms) Quartiere mit einem Anteil von mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau realisiert werden. Dadurch bekommen auch Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen die Möglichkeit, zeitgemäßen und barrierefreien Wohnraum in integrierter Lage in den Stadtteilen Hiltrop und Gerthe zu beziehen.

## Planungsvorgaben

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 23.09.2022 den Beschluss zur dritten Beteiligung auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans für die Metropole Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans für die Metropole Ruhr sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1026 zu berücksichtigen. Der Entwurf legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Im flächennutzungsplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ (RFNP, Stand 02.11.2022) ist die Trasse der ehemals vorgesehenen Ortsumgehung „Gerthe West“, die im Norden von der Sodinger Straße aus bogenförmig bis zum Castroper Hellweg im Süden führt, als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Entlang der Sodinger Straße und im Bereich der Hiltroper Landwehr sind überwiegend Wohnbauflächen, am Castroper Hellweg im Übergang zum Stadtteilzentrum Gerthe auch gemischte Bauflächen dargestellt. Im regionalplanerischen Teil des RFNP sind diese Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Der Sportplatz, die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der ehemalige Kirmesplatz im Übergang zum Volkspark sind im flächennutzungsplanerischen Teil des RFNP als Grünflächen ohne konkretisierende Zweckbestimmung dargestellt. Im regionalplanerischen Teil des RFNP sind diese Flächen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche festgelegt.

Um die Voraussetzungen für die Baulandentwicklung „Gerthe-West“ innerhalb des Landesprogramms „Kooperative Baulandentwicklung“ zu schaffen, hat der Rat am 21.06.2022 die Aufstellung der Änderung 51 BO Gerthe-West (jetzt: „Wohnen am Hillerberg“) zum RFNP und die Einleitung des entsprechenden Planverfahrens beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 22.08.2022 bis 22.09.2022 durchgeführt.

Im Nordwesten des Plangebiets tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1026 den Bebauungsplan Nr. 0312 II – Volkspark Teil II – vom 22.09.1975, der dort eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festsetzt. Im Einmündungsbereich Hiltroper Landwehr / Castroper Hellweg besteht der Fluchtlinienplan Nr. G 13 – Gerthe 13 –, förmlich festgestellt am 28.06.1934. Beide Pläne werden in diesen Bereichen mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1026 außer Kraft gesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bochum Mitte / Ost. Nördlich der Sportanlage Am Hillerberg liegt das temporäre Landschaftsschutzgebiet Herner Mark, Volkspark Hiltrop, Hiltroper Berg. Nordwestlich daran grenzt das Landschaftsschutzgebiet Herner Mark, Volkspark Hiltrop, Hiltroper Berg an, das sich weiter in den Süden erstreckt und dort westlich der Dreihügelstraße, ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt.

Der Entwicklungskarte sind die folgende Ziele zu entnehmen

- für den Bereich der Sportanlage Am Hillerberg das Entwicklungsziel 1.2.20: „Die Funktion des Entwicklungsraumes als Sportanlage ist beizubehalten. Der vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.“
- nördlich der Sportanlage und bis zur Sodinger Straße das Entwicklungsziel 1.4.4: „Bei Konkretisierung der Bauleitplanung ist die Wohnbaufläche mit bodenständigen und standortgerechten Gehölzen einzugrünen.“
- nordwestlich der Sportanlage das Entwicklungsziel 1.1.8: „Die vorhandenen Biotopstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung und des Erosionsschutzes sind in Teilbereichen entsprechende Anreicherungsmaßnahmen, wie z. B. Gehölzpflanzungen, Feldgehölze und krautige Vegetationsstreifen vorzunehmen.“
- und im Süden, westlich der Dreihügelstraße das Entwicklungsziel 1.2.18: „Die Funktion des Entwicklungsraumes als Parkanlage ist beizubehalten. Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten und nach ökologischen Aspekten zu pflegen und zu entwickeln (z. B. Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen, Förderung von Saumbiotopen). Die Parkanlage ist extensiv zu pflegen, ein weiterer Ausbau für die Erholung sollte nicht erfolgen. Der Ostbach ist naturnah nezugestalten.“

### **Inhalte des Bebauungsplans**

Rückgrat des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts sind umfangreiche Freiräume, die mit Grünstrukturen, Fuß- und Radwegen und Aufenthaltsbereichen bestehende und künftige Quartiere miteinander verbinden. Diese Verbindung beginnt an der Sodinger Straße im Norden und führt durch die landwirtschaftlich geprägten Freiflächen in Richtung der Straße Am Hillerberg. Hier wird ein prägnanter Grünzug geschaffen, der in Richtung Süden über die Hiltroper Landwehr zur „Wildnis für Kinder“ und entlang der bestehenden Gehölzstrukturen bis zur Hiltroper Heide führt. Dort besteht bereits eine Anbindung in Richtung Volkspark. Die Freiflächen östlich des Sportplatzes Am Hillerberg werden ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Hier wird der Schwerpunkt auf eine extensive Gestaltung gelegt.

Dieses freiraumplanerische Konzept wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu zählen voraussichtlich öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzbindungen zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzstrukturen.

Wie auch im Rahmenplan sind drei Quartiere im Plangebiet vorgesehen. Im Norden des Plangebiets das „Gartenhofquartier“, im mittleren Teil das „Generationenquartier“ und im Süden das „Anne-Frank-Quartier“. Diese Quartiere werden voraussichtlich als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit entsprechendem Ausschluss nicht erwünschter oder störender Nutzungen aus dem Regelkatalog festgesetzt. Zudem sollen Festsetzungen zu Gebäudestellungen und zur gestalterischen sowie ökologischen Qualität (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Gestaltung der Baukörper) auch im Hinblick auf die Klimaanpassung getroffen werden. Weitere Festsetzungen werden für die notwendige verkehrliche Erschließung in Form von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung getroffen.

Die näheren Inhalte des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren festgelegt.

### **Nordteil (Gartenhofquartier)**

Nördlich des Grundstücks Sodinger Straße Hausnummer 27, im Bereich des derzeitigen Grabelands, ist eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden weitgehend erhalten. Lediglich ein Fuß- und Radweg soll hier das Netz aus neuen und bestehenden Wegen ergänzen.

An dieser Stelle können etwa 45 Wohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen oder auf oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Erschlossen werden die Wohngebäude von der Sodinger Straße aus über eine kurze Sackgasse mit Wendeanlage für

das Müllfahrzeug. Um diese Erschließung herzustellen, werden voraussichtlich zwei Allee-bäume an der Sodinger Straße entfallen.

Die Straße Am Hillerberg wird nach Norden zur Erschließung eines kleinen Wohnquartiers verlängert. Drei- bis viergeschossige Wohngebäude, insbesondere Stadtvillen, mit etwa 55 Wohneinheiten gruppieren sich um einen dreieckigen Platz. Fuß- und Radwege führen in die sich nördlich anschließenden Freiflächen und verbinden das Wohnquartier mit der Sodinger Straße. Die Bebauung fügt sich in die bewegte Topografie ein.

Die Fläche des Sportplatzes am Hillerberg soll zu einem Quartier mit etwa 105 Wohneinheiten entwickelt werden. Eine Erschließungsspanne zwischen Heimatscholle und der kurzen Sackgasse am Hillerberg führt den Fahrverkehr auf schnellstem Weg in eine Quartiersgarage. Die weitere innere Erschließung erfolgt über autofreie Wohnwege. Ein Wohnhof bildet die zentrale Mitte, Stadtvillen öffnen sich zur Landschaft, die über einen Fußweg erreicht werden kann. Im südlichen Abschluss des Wohnquartiers wird gegebenenfalls ein Spielplatz in Kombination mit einem Quartiersplatz angelegt. Zum Schutz des Gehölzrings werden Wohngebäude einen Abstand von mindestens 2,50 Meter zum Traufbereich der Baumkronen einhalten.

Der straßenbegleitende Grünzug Am Hillerberg wird aufgewertet. Innerhalb des Grünzugs wird ein verbindender Fuß- und Radweg angelegt. Entlang des Fuß- und Radwegs werden innerhalb des Grünzugs Orte für Aufenthalt, Begegnung und Spiel angegliedert.

Im Gegensatz dazu soll der östlich des Sportplatzes gelegene Grünzug unter Berücksichtigung der Klimaanpassung zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden und der Artenvielfalt sowie als Rückzugsraum für Tiere dienen. Er wird daher eher extensiv gestaltet. Eine Fußwegeverbindung mäandert durch extensive Wiesenflächen. Die Randbereiche zu den Wohngebäuden werden dichter bepflanzt, während die mittleren Bereiche vor allem der Retention und Versickerung vorbehalten sind.

### **Mittlerer Teil (Generationenquartier)**

Für das südlich der Hiltroper Landwehr gelegene Grundstück des katholischen Maria-Hilf-Krankenhauses gibt es seitens der Kirche langfristige Entwicklungsabsichten. Aktuell wird der Standort um den Neubau einer Pflegeschule ergänzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Altbau zurückzubauen und Einrichtungen für betreutes Wohnen zu entwickeln.

Ergänzend zu diesem Vorhaben ist eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung für alle Generationen mit zugehörigen Grünflächen vorgesehen. Westlich der Pflegeschule kann die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation langfristig bei Aufgabe der heutigen gewerblichen Nutzung in das Gesamtkonzept mit neuen Wohnangeboten integriert werden. Insgesamt können etwa 120 Wohneinheiten (zuzüglich 55 Wohneinheiten Betreutes Wohnen auf dem Klinikgelände) errichtet werden. Eine gemeinsam von Bewohnerschaft und Pflegepersonal genutzte Quartiersgarage sorgt für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Wohnbauentwicklung wird im weiteren Verlauf mit der Kirche und der Krankenhausverwaltung abgestimmt.

Fuß- und Radwege sowie ein kleiner Platz verknüpfen die Wohngebäude mit dem Grünraum zwischen Gerther Heide und Hiltroper Landwehr. Dieser Grünraum mit wertvollem Baumbestand soll erhalten bleiben und wird in drei Funktionsbereiche gegliedert, welche sich nach ihrer Nutzungsintensität unterscheiden. Der nördliche Abschnitt, angrenzend an die Hiltroper Landwehr bleibt als extensive Waldfläche bestehen. Allenfalls wird der Bereich über Waldpfade schonend zugänglich gemacht. Die Fläche soll möglichst naturbelassen bleiben.

Südlich daran angrenzend befindet sich die „Wildnis für Kinder“, welche lediglich durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen strukturiert wird. Im südlichen Teil des Grünraums entsteht ein Waldspielplatz, welcher Umweltbildung und freies Spiel verknüpft. Entlang dieses zusammenhängenden Grünraums führt der verbindende Fuß- und Radweg und integriert kleinere Aufenthaltsbereiche zum Verweilen im Grün.

### **Südteil (Anne-Frank-Quartier)**

Im Übergang zwischen der sogenannten „Kitschbude“ und dem Volkspark Hiltrop wird die Grünfläche mit wertvollem Baumbestand erhalten und ergänzt. Über einen Auftaktplatz am Castroper Hellweg, in dessen Nähe sich zukünftig eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten befinden soll, werden wichtige Wegeverbindungen, auch Schulwegeverbindungen, in die sich anschließenden Wohnquartiere und öffentlichen Freiflächen sichergestellt. Hier können etwa 110 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Gebäuden angeboten werden. Weitgehend autofreie Wohnwege erschließen die kompakte Anlage.

Der ruhende Verkehr wird in einer Quartiersgarage und / oder in Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgarage muss unter Berücksichtigung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Aufgrund der topografischen Tieflage sind darüber hinaus unterirdische Niederschlagswasserbehandlungs- und -rückhalteanlagen in den Freiflächen des „Anne-Frank-Parks“ vorzusehen.

Berücksichtigt wird der Erhalt der westlich angrenzenden Garagenhöfe im Gerther Dahl. Die Hochdruckleitung zur örtlichen Versorgung mit Gas muss für eine sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks verlegt werden. Die Gasdruckregleranlage selbst kann am Gerther Dahl bestehen bleiben. Die Bebauung hält respektvollen Abstand zu den Relikten des ehemaligen Kriegsgefangenen- und Zwangsarbeiterlagers an der Dreihügelstraße.

### **Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauflächenentwicklung geschaffen, um der Nachfrage nach frei finanziertem und gefördertem Wohnraum gerecht zu werden. Durch die Schaffung von neuen Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die verträgliche Abwicklung des Verkehrs werden im weiteren Verfahren untersucht. Dabei werden auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt. Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf die Tatsache zu legen, dass die verkehrliche Situation auf den Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebiets bereits heute angespannt ist.

Die Wohnbauflächenentwicklung geht mit einem Verlust von u. a. landwirtschaftlich genutzten Freiraumstrukturen und zusätzlicher Flächenversiegelung einher. Flächenversiegelungen führen in der Regel zu einem zunehmenden oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswässern und zu Störungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Auswirkungen auf diese und andere Umweltgüter untersucht. Auf dieser Grundlage können im Bebauungsplan geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert und festgesetzt werden. Für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits eine Artenschutzprüfung - Stufe 1 durchgeführt, die durch eine Artenschutzprüfung - Stufe 2 zu ergänzen ist.

- Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 1026 - Hiltroper Landwehr - vom 31.08.2022, Bochum

### **Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt. Bereits vor der formellen Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Öffentlichkeit frühzeitig durch öffentliche Veranstaltungen zur Rahmenplanung Gerthe-West an der Planung beteiligt.

Im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 1026 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zu erarbeitenden Fachplanungen und Gutachten der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der nächste Verfahrensschritt sind danach die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## Auskunft

Stadt Bochum  
Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Technisches Rathaus  
Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum

Planauslage	Zimmer 1.0.210 (Foyer)
E-Mail	<a href="mailto:bebauungsplanauskunft@bochum.de">bebauungsplanauskunft@bochum.de</a>
Internet	<a href="http://www.bochum.de/bebauungsplaene">www.bochum.de/bebauungsplaene</a>

Ansprechpartner/in: Frau Kerstin Sindram  
Zimmer 1.7.130  
Telefon 0234 / 910-2507  
E-Mail [KSindram@bochum.de](mailto:KSindram@bochum.de)