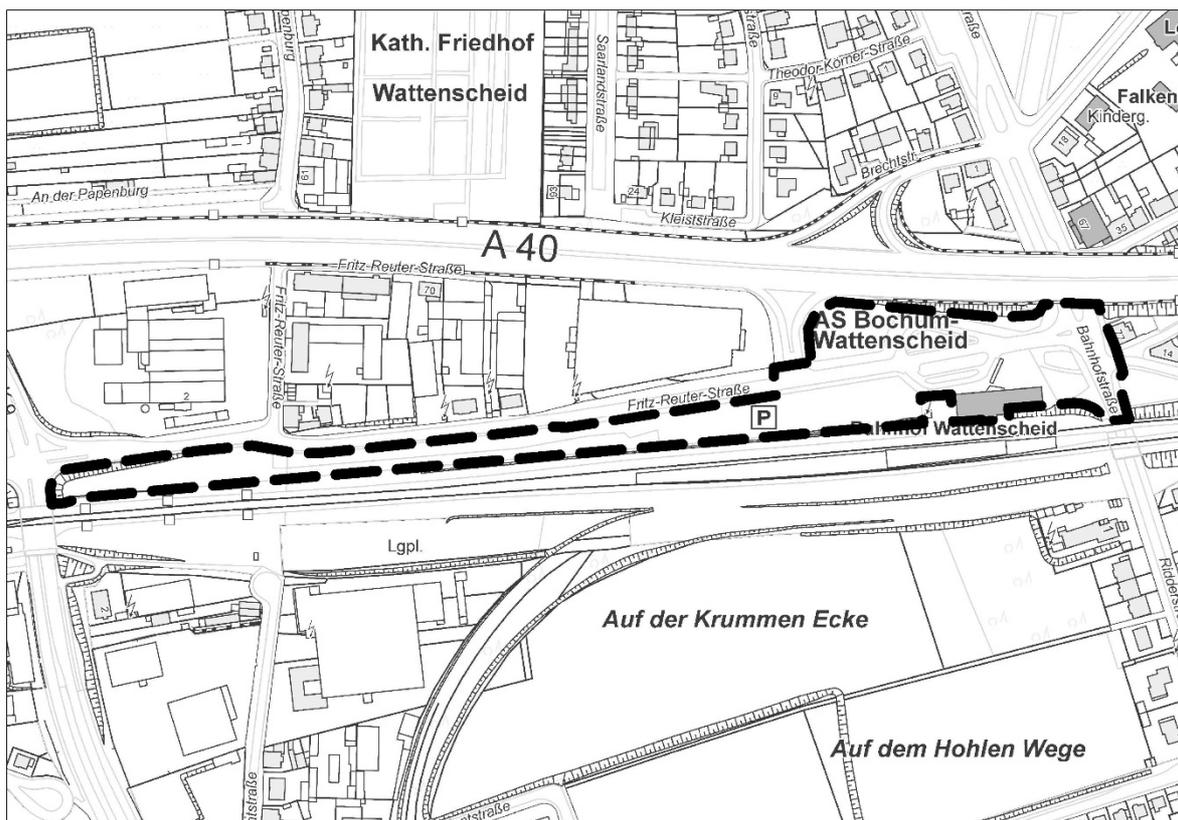


Bebauungsplan Nr. 1021 – FRITZ-REUTER-STR. SÜD –

für ein Gebiet südlich der Fritz-Reuter-Str./A 40, östlich der Berliner Straße, nördlich der
Bahnstrecke Essen-Bochum und westlich der Bahnhofstraße

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Stand: 13.04.2023)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Planungsprozess

Mit dem „Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in Bochum-Wattenscheid im Bereich Westenfeld (Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße)“ hat der Rat der Stadt Bochum bereits im Juni 2017 die Baulandentwicklung befürwortet und die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen sowie die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Der Planungsraum „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“ gliedert sich in folgende Teilbereiche auf: sog. „Zweistromland“ (Bereich Fritz-Reuter-Straße zwischen der A 40 und der Bahntrasse), Wilhelm-Leithe-Weg Nord sowie Wilhelm-Leithe-Weg Süd.

Von März 2020 bis Februar 2021 wurden für den gesamten Planungsraum zwei städtebauliche Mehrfachbeauftragungen durchgeführt. Im Rahmen von zahlreichen informellen Veranstaltungen, Workshops sowie ergänzenden Onlinebeteiligungsformaten wurde die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess der Baulandentwicklung Wattenscheid einbezogen. Beide Rahmenplanentwürfe wiesen Überarbeitungsbedarfe auf, weshalb durch die beiden Planungsbüros Mäckler Architekten und Pesch Partner Architekten und Stadtplaner im Jahr 2022 eine städtebauliche Vertiefung für den Bahnhofsbereich sowie den Mobility Hub erarbeitet wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1012 – Fritz-Reuter-Straße Süd – wurde bereits am 18.05.2021 durch den Ausschuss für Planung und Grundstücke beschlossen.

Im Zusammenhang der städtebaulichen Vertiefung erfolgte am 18.05.2022 im Rahmen des „Marktplatzes der Ideen zum Bahnhof Wattenscheid“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Nach ausgiebiger Diskussion und Gegenüberstellung der städtebaulichen Entwürfe hat sich das Begleitgremium einstimmig für den Entwurf des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH für die weitere Arbeit ausgesprochen. Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat diese Planung am 31.01.2023 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Dieser städtebauliche Entwurf dient nun als Grundlage für die vorliegende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 1012 – Fritz-Reuter-Straße Süd –.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wattenscheid-Westenfeld. Es ist ca. 1 km von dem Stadtbezirkszentrum Wattenscheid entfernt. Der Bahnhof Wattenscheid liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Durch den geplanten Tunneldurchstich wird eine direkte Erreichbarkeit an das Baulandvorhaben Wilhelm-Leithe-Weg Nord geschaffen.

Der Standort ist über die Fritz-Reuter-Straße erschlossen. Hierüber findet auch eine Anbindung an die Autobahn-Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid der A 40 statt. Aus stadträumlicher Perspektive bilden Bahnhof und Bahnhofplatz einen attraktiven Gelenkpunkt für die sich entwickelnden Quartiere im sog. Zweistromland zwischen der A 40 und der Bahntrasse, dem Gewerbe- und Mischgebiet zwischen Bahn und Wilhelm-Leithe-Weg und dem weiter südlich entstehende neuen Wohngebiet Wilhelm-Leithe-Weg Süd.

Das Gebiet ist geprägt durch den Bahnhof Wattenscheid, Stellplatzflächen sowie ungenutzte Freiflächen. Entlang der Fritz-Reuter-Straße säumen vereinzelt Bäume den Straßenraum sowie die Parkplatzfläche. Östlich der Berliner Straße/ südlich der Ottostraße befindet sich eine kleine Waldfläche.

Nördlich der Fritz-Reuter-Straße (außerhalb des Plangebietes) prägen ein Baumarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen das Erscheinungsbild. Vereinzelt befinden sich dort Wohnnutzungen im Bestand, die eine künftige gewerbliche Entwicklung ggf. immissionsschutztechnisch einschränken.

Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans

Die städtebauliche Planung im Zuge des Projektes „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“ soll Möglichkeiten zur Neuordnung und Aufwertung der Gewerbeflächen und außerdem Gestaltungs- und Gliederungsmöglichkeiten für den öffentlichen Raum aufzeigen.

Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs eignen sich vor allem Flächen, die infrastrukturell und verkehrstechnisch gut angebunden und gewerblich vorgeprägt sind. An der Entwicklung der Fläche besteht seitens der Stadt Bochum, als Eigentümerin des überwiegenden Planbereichs, ein Interesse. Neben der gewerblichen Vorprägung bietet sich der Standort auch aufgrund der guten Lage- und Erschließungseigenschaften zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs besonders an. Hinzuweisen ist auf die räumliche Nähe zum Zentrum in Wattenscheid, die Anbindung an die Autobahn A 40 sowie auf den Bahnhof Wattenscheid.

Ziel ist es, am Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wattenscheid und Autobahn-Abfahrt Bochum-Wattenscheid eine aus regionaler Sicht wichtige Mobilitätsdrehscheibe zu entwickeln, die Ruhrgebiet und Rheinscheine mit einem leistungsfähigen Schienenverkehr verbindet und einen Beitrag zur Verkehrswende leistet.

Das direkte Umfeld des Bahnhofs Wattenscheid bedarf einer Aufwertung und Neuordnung der Verkehrsbezüge. Dem Vorplatz des Bahnhofs wird im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid (ISEK Wattenscheid) aufgrund baulicher und funktionaler Missstände ein „grundlegender Aufwertungsbedarf“ bescheinigt. Der gesamte Bereich soll barrierefrei ausgebaut werden. Die Bushaltestelle, die sich bisher an der Bahnhofstraße unter der Brücke der A 40 befindet, soll vor den Bahnhof verlagert werden, um die Umstiegswege zu verkürzen. Ferner soll der vorhandene Personentunnel im Bahnhof Wattenscheid mittels eines Tunneldurchstichs nach Süden verlängert werden. Durch diesen neuen „Südausgang“ des Bahnhofs wird ein direkter Zugang aus dem neuen Quartier Wilhelm-Leithe-Weg Nord zum Bahnhof entstehen. Der Bereich ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1008 – Wilhelm-Leithe-Weg Nord – für den zeitgleich ein Aufstellungsbeschluss den politischen Gremien vorgelegt wird (siehe Vorlage Nr. 20210489). Auch für den Bereich Wilhelm-Leithe-Weg Süd wird ein Bebauungsplan Nr. 1009 aufgestellt (siehe Vorlage Nr. 20210337).

Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1021 – Fritz-Reuter-Str. Süd – ist die planungsrechtliche Neuordnung und städtebauliche Gliederung eines Gewerbestandorts sowie die Qualifizierung des Bahnhofumfelds. Um ein verträgliches Nebeneinander zu ermöglichen, bedarf es der immissionsschutzrechtlichen Steuerung der gewerblichen Nutzungen. Damit die neu entstehenden Gewerbeflächen möglichst wenig hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens beschränkt werden müssen, ist es zudem erforderlich, die Verfestigung von weiteren Wohnnutzungen sowie die Schaffung von weiteren Immissionsorten zu begrenzen. Flankiert werden diese städtebaulichen Ziele von der restriktiven Steuerung des zentrenschädlichen Einzelhandels und weiterer

unverträglicher gewerblicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1012 erforderlich.

Planungsvorgaben

RFNP

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Bahnstrecke Essen-Bochum ist als Schienenweg für den großräumigen Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt. Die nördlich angrenzende Autobahn A 40 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr (BAB) dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1012 entsprechen den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Lediglich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Fritz-Reuter-Straße überlagert der Fluchtlinienplan Nr. 71 (Wattenscheid) den räumlichen Geltungsbereich. Der Fluchtlinienplan sichert die öffentliche Verkehrsfläche. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Bochum-West.

Inhalte des Bebauungsplans

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird begrenzt, durch

- die Bahnstrecke Essen – Bochum im Süden,
- die Fritz-Reuter-Straße/A 40 im Norden,
- den Bahnhof Wattenscheid und die Bahnhofstraße im Osten sowie
- die Berliner Straße im Westen.

Die Abgrenzung erfolgt überwiegend anhand der Flurstücksgrenzen, den Eigentumsverhältnissen und der Straßen (Fritz-Reuter-Straße, Berliner Straße). Die im Süden anschließende Gleisstrasse bildet eine klare städtebauliche Zäsur. Neben der baustrukturellen Abgrenzung anhand der Örtlichkeit ist die planungsrechtliche Situation ein weiteres Kriterium für das Planungserfordernis des bisher überwiegend unbeplanten Bereichs.

Die Planung des neuen Bahnhofsgebäudes ist mit weiterem Flächenerwerb verbunden. In der städtebaulichen Konzeption sind diese Flächen bereits überplant und (transparent) dargestellt, auch wenn sie sich gegenwärtig außerhalb des heutigen Geltungsbereichs befinden. Zum Auslegungsbeschluss wird das Plangebiet dahingehend erweitert.

Städtebauliche Konzeption sowie Varianten

Der dem Bebauungsplan Nr. 1012 zugrundeliegende städtebauliche Entwurf stellt die geplante gewerbliche Nutzung auf der südlichen Seite der Fritz-Reuter-Straße sowie das Mobility Hub und den Bahnhofsneubau inklusive des neugestalteten Bahnhofsvorplatzes und weiterhin die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich der Anbauverbotszone der Autobahn A 40 dar.

Das städtebauliche Konzept zeigt einen urbanen Raum, der die funktionalen Anforderungen der Verkehrswende erfüllt und zugleich einen attraktiven Stadtraum kultiviert, der als Stadttor Wattenscheid in Stadt und Region ausstrahlen soll. Die Stadtarchitektur rahmt den Bahnhofplatz und bildet im Kreuzungsbereich Fritz-Reuter-Straße/ Bahnhofstraße ein architektonisch markantes Eckgebäude als städtebaulichen Akzent aus. Gegenwärtig werden Varianten zur Höhenentwicklung des Eckgebäudes zwischen 25 m und 63 m geprüft und erarbeitet.

Der heutige Wattenscheider Bahnhof mit seinem in die Jahre gekommenen Empfangsgebäude und dem rein funktional geprägten Vorfeld entspricht sowohl städtebaulich als auch funktional-verkehrlich nicht den Zielen eines zentral gelegenen attraktiven Verkehrsknotenpunkts. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht mehr möglich, so dass das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Der Bahnhof selbst wird zukünftig in ein gemischt genutztes Ensemble integriert, das mobilitätsbezogene Dienstleistungen mit ergänzenden Nutzungen für Bahnreisende verbindet. Bahnhofshalle, Bushaltestellen und das Foyer des Mobility Hub eröffnen direkte barrierefreie kurze Wege von und zu den Verkehrsmitteln. Im Mobility Hub sollen ein Fahrradparkhaus und Fahrradwerkstatt, Taxisstände, Kiss-and-Ride-Plätze, Elektro-Carsharing etc. untergebracht werden. Die erforderlichen Park-and-Ride-Stellplätze sind in den Obergeschossen vorgesehen.

Die Bushaltestellen werden direkt gegenüber der Bahnhofshalle am Bahnhofsvorplatz angesiedelt, wodurch ein kurzer und sicherer Umstieg ermöglicht wird. Nördlich der Fritz-Reuter-Straße ist eine Busschleife geplant, die der Anfahrbarkeit der Haltestellen am Bahnhofsvorplatz dient. Weiterhin sind dort eine Pausenhaltestelle sowie Ladeinfrastruktur für E-Busse vorgesehen.

Die Erarbeitung der städtebaulichen Entwürfe wurde kontinuierlich durch ein externes Ingenieurbüro verkehrsplanerisch begleitet. Dabei wurden die Entwurfskonzepte auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Insbesondere wurde die Anfahrbarkeit der Bushaltestellen durch eine entsprechende Schleppkurvenprüfung für einen Gelenkbus untersucht.

Weiterhin wurden Varianten für den Umbau des Knotens Fritz-Reuter-Straße / Bahnhofstraße sowie Fritz-Reuter-Straße / Anschluss BAB 40 untersucht und die Leistungsfähigkeit nach HBS nachgewiesen. Beide Knoten sollen im Ergebnis signalisiert werden. Bei der Prüfung der Leistungsfähigkeit wurden Annahmen für die entstehenden Neuverkehre der in Planung befindlichen Teilbereiche des Plangebietes "Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid" sowie der Baulandentwicklung "Ehemaliges Stadion Berliner Straße" berücksichtigt. Im Ergebnis sind beide Knoten ausreichend leistungsfähig, für den lichtsignalgeregelten Knoten Bahnhofstraße / Fritz-Reuter-Straße jedoch unter der Voraussetzung eines reduzierten MIV-Anteils. Die Verkehrsuntersuchung wird gegenwärtig überarbeitet und ist daher nicht Gegenstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Nach Norden öffnet sich der Platz zu einem Grünzug, der sich in das lokale Freiraumsystem integriert. Die Freiräume sind nach dem Prinzip der Schwammstadt gestaltet und sind auch für den Fall von Extremwetterlagen gerüstet. Die Fritz-Reuter-Straße wird zur Allee aufgewertet und geht im Norden in eine weit verzweigte Grünverbindung über. Gestaltet nach dem Prinzip „urbane Natur“ verbindet er eine Perlenkette kleiner Biotope mit unterschiedlichen Bedingungen für Fauna und Flora. Durch hochliegende Holzstege und -terrassen wird sichergestellt, dass die artenreichen Habitate nicht betreten werden und ihr bioökologisches Potential

entfalten können.

Auch das Bahnhofsensemble soll mit einer nachhaltigen und klimagerechten Infrastruktur ausgestattet werden, die sich auch in Hitzeperioden oder bei Starkregen als resilient erweisen wird.

Geplante Festsetzungen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption sollen in einem qualifizierten Bebauungsplan Bauflächen für Gewerbefestgesetzt werden. Flankiert werden diese Festsetzungen mit Vorgaben zur Mindestgebäudehöhe, um die Dimensionierung zwischen Vorplatz und Baukörpern zu steuern. Dabei kommt dem Eckgebäude Bahnhofstraße / Fritz- Reuter- Straße ein besonderes Augenmerk zu, da es als Landmarke prägnant entwickelt werden soll. Die Dimensionierung soll Spielräume zulassen, so dass im Hinblick auf eine spätere Flexibilität eine Mindestvorgabe ausreichend ist. Festsetzungen zur Dachbegrünung ergänzen das Bebauungsplankonzept und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen zudem Festsetzungen mit entsprechendem Ausschluss nicht erwünschter bzw. störender Nutzungen aus dem Regelkatalog getroffen werden.

Die näheren Inhalte des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden für den unbebauten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeentwicklung geschaffen, die über das Maß der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen hinausgehen soll. Zudem dient er gleichzeitig der Qualifizierung des Bahnhofsumfelds.

Um artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Zudem erfolgte zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eine schutzgutbezogene Untersuchung der Umweltbelange sowie eine Entwässerungsuntersuchung.

Die neu entstehenden Gewerbeflächen haben zudem immissionstechnische Auswirkungen , die gutachterlich untersucht werden.

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

Ansprechpartnerin: Frau Claassen
Zimmer 1.0.460
Telefon 0234 / 910-2544
E-Mail FClaassen@bochum.de