

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 937 – Am Rübenkamp –

für ein Gebiet zwischen der Günnigfelder Straße, der Röhlinghauser Straße und den bebauten Bereichen an der Hannoverstraße, Grubenweg und Am Rübenkamp

Begründung

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Das ca. 30.000 m² große Plangebiet liegt im nördlichen Bochumer Stadtteil Hordel und hier wiederum im Ortsteil Unterhordel. Nordwestlich grenzt das Gebiet an die Günnigfelder Straße sowie westlich und südlich an die vorhandene Bebauung der Röhlinghauser Straße, Hannoverstraße, Grubenweg und Am Rübenkamp an. Nordöstlich wird die Grenze durch einen autoaffinen Gewerbebetrieb gebildet.

Innerhalb der angrenzenden bebauten Bereiche befinden sich neben verschiedenartigen Wohngebäuden die drei denkmalgeschützten Koloniegebäude an der Straße Am Rübenkamp, das denkmalgeschützte ehemalige evangelische Gemeindehaus und die derzeit ungenutzte Herz-Jesu-Kirche an der Hannoverstraße sowie die katholische Kindertageseinrichtung an der Röhlinghauser Straße.

Im weiteren Umfeld setzt sich nach Nordwesten der Stadtteil Unterhordel bis zur Herner Stadtgrenze fort, um dort mit dem Stadtteil Röhlinghausen zu verschmelzen. Gegenüber der Günnigfelder Straße befinden sich eine Kleingartenanlage, eine Freifläche und der Modellflugplatz. Östlich liegt das Industriemuseum Zeche Hannover, das in einen großzügigen Grünbereich eingebettet ist, der das Plangebiet und den weiteren Teil Unterhordels im Süden und Westen umschließt und damit vom Teilbereich Oberhordel mit dem denkmalgeschützten Siedlungsbereich Dahlhauser Heide abgrenzt.

Das Plangebiet selbst ist derzeit zum überwiegenden Teil unbebaut und stellt sich im Innenbereich als landwirtschaftliche Wiesenfläche dar. Die Randbereiche zur umliegenden Wohnbebauung weisen teilweise dichten Baumbestand auf, der insbesondere zwischen der Kindertagesstätte und der Günnigfelder Straße als Wald einzustufen ist.

Im Ortsteil selbst finden sich keine Nahversorgungseinrichtungen, das Stadtteilzentrum Günnigfeld ist 1,2 km entfernt und kann mit der Buslinie 390 erreicht werden. Über die Linie 368 ist die Verbindung zur Bochumer Innenstadt und nach Herne sichergestellt.

2. Planerische Zielsetzung

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Um das Plangebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln und eine abgestimmte Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung

eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet bietet auf Grund seiner zum Großteil im Wohnsiedlungsbereich integrierten Lage die Möglichkeit, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken trägt zur Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahl und dauerhaften Bindung der Bewohner an die Stadt Bochum bei.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Plangebiet für einen attraktiven Wohnungsneubau, überwiegend in Form von Eigenheimstrukturen bereitzustellen. Darüber hinaus sollen aber auch Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, in denen sich andere Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen, realisieren lassen. Damit kann der Bebauungsplan dazu beitragen, den Ortsteil Unterhordel als Wohnstandort zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Schaffung/Sicherung von Grünbereichen, ggf. für die Errichtung eines Spielplatzes und die Entwicklung von Ausgleichsflächen vorgesehen. Im Hinblick auf die angrenzende gewerbliche Nutzung ist damit ein ausreichender Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt.

Der an die an der Röhlinghauser Straße vorhandene Kindertagesstätte nördlich und östlich angrenzende Bereich soll für eine Erweiterung der Außenspielflächen freigehalten werden.

3. Flächennutzungsplan

Der gültige Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und Wohnbaufläche dar. Der äußerst nördliche Bereich wird dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Bestimmung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist aus dem RFNP entwickelbar.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 937 – Am Rübenkamp - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 21.10.2014 gefasst.

In der Zeit vom 01.06.2015 bis 30.06.2015 findet die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 11.06.2015 eine Bürgerversammlung statt.

5. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

5.1. Städtebauliche Situation

Der Planungsbereich ist derzeit überwiegend mit einer Grünlandnutzung belegt. Topografisch gesehen steigt die Fläche von Südwest nach Nordost um einige Meter gleichmäßig an; die in gleicher Richtung verlaufende Günnigfelder Straße steigt als angeschüttete Rampe Richtung Werksbahntrasse steiler an. Zum Plangebiet ist hier eine bewachsene Böschung ausgebildet. Der Höhenunterschied zwischen Günnigfelder Straße und Planbereich beträgt an der höchsten Stelle bis zu 5,5 m.

Im Kreuzungsbereich Günnigfelder Straße /Röhlinghauser Straße befindet sich ein Wäldchen – teils im Eigentum der Stadt Bochum, teils in privatem Besitz.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegrundstück, das über eine Erschließungsrampe von der Günnigfelder Straße erschlossen ist. Hier befinden sich neben einem Wohnhaus des Eigentümers Lager- und Abstellflächen für Wohnwagen. Gleichzeitig findet hier Kfz-Pflege und ein Gasflaschen-Verkauf statt.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine kath. Kindertagesstätte, die um Gebäudeteile eines ehemaligen Jugendheimes und einen Neubau ergänzt werden soll.

Östlich des Planbereiches befindet sich an der Straße Am Rübenkamp eine „Außenstelle“ der ehem. Zeche Hannover mit Verwaltung und Musterwohnungen in drei denkmalgeschützten ehem. Zechenwohnhäusern.

Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehemalige evangelische Gemeindehaus ist privatisiert und soll künftig wohnbaulich genutzt werden.

Die bauliche Struktur der umgebenden Ortslage ist durch eine heterogene Mischung von Mehr- und Einfamilienhäusern geprägt.

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten eingeschränkt. Von der Hannoverstraße ist keine Zufahrt zum Plangebiet möglich, ebenso trifft dies auf die Straße Am Rübenkamp zu, die zwar direkt auf das Plangebiet zuführt, jedoch nicht ausreichend dimensioniert ist und auch keine weitere Aufweitung zulässt. Für eine Zufahrt von der Günnigfelder Straße ist die in nördlicher Richtung steigende Höhendifferenz problematisch. Einzige Anbindungsmöglichkeit stellt somit die Röhlinghauser Straße nördlich des Kita-Grundstückes dar. Hier sind ein höhengleicher Anschluss und eine gute und kurze Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Günnigfelder Straße K11) gegeben.

5.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Planbereich wird in weiten Teilen von einer Grünlandfläche mit umlaufendem, unterschiedlich breitem Brombeerstreifen eingenommen.

Im Westen stockt ein kleiner Laubwaldbestand mit sehr hohem Anteil an Totholz, aber nur wenigen älteren Einzelbäumen.

Die ältesten Einzelbäume stocken in einem straßenbegleitenden Gehölzsaum auf der südlichen Seite der Günnigfelder Straße. Es handelt sich hier insbesondere um alte Eschen.

6. Voruntersuchungen

Folgende Untersuchungen wurden im Vorfeld der Planung bislang durchgeführt:

- Landschaftsplanerische Vorstudie Günnigfelder Straße/Rübenkamp in Bochum, umweltbüro essen, Essen, Januar 2013

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Biotop- und Artenschutz:

Aufgrund der Biotopstruktur (hohe Totholzanteile) kann ein Auftreten von Fledermäusen im Gehölzbestand längs der Straße sowie des Waldes derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Einige der Bäume weisen Hinweise auf Baumhöhlen bzw. Spalten auf. Diesbezüglich bedarf es daher weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bochum abzustimmen. In Hinblick auf Vögel erscheint ein Auftreten der im Fachinformationssystem des LANUV (FIS) verzeichneten Arten aufgrund der Biotopstruktur eher unwahrscheinlich. Ob eine Kartierung erforderlich wird, bleibt mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Artenschutzrechtliche Probleme mit anderen Tiergruppen (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen) sind aufgrund der Biotopstruktur auszuschließen.

Der Grünlandfläche sowie dem jungen Brombeerbestand kommt keine besondere ökologische Bedeutung zu. Eingriffe in diesen ökologisch mittelwertigen Bestand sind als ausgleichbar zu beurteilen.

Die städtebauliche Planung lässt einen weitgehenden Verlust der Waldfläche mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Saumes erwarten. Dieser Eingriff betrifft höherwertige Biotopfläche und bedarf auch einer forstrechtlichen Regelung. Angesichts der isolierten Lage, der geringen Flächengröße und der bereits derzeit erkennbaren Probleme in Hinblick auf

Verkehrssicherungspflichten erscheint ein solcher Verlust aber auch unter stadtoökologischen Gesichtspunkten nicht ausgeschlossen.

Sonstige Umweltmedien:

Eine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Mensch und Sach-/Kulturgüter, die das Vorhaben grundsätzlich in Zweifel ziehen würde, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

- Schalltechnische Untersuchung / Verkehrslärm Am Rübenkamp, afi Ingenieurbüro, Haltern am See, November 2012

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Die Günnigfelder Straße ist mit rund 10.000 Kfz am Tag belegt. Bei der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte wäre eine 3 m hohe Schallschutzwand direkt an der Günnigfelder Straße erforderlich. Dies ist aus städtebaulichen und wirtschaftlich-konstruktiven Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Nach gutachterlicher Aussage kann aber über passive Schallschutzmaßnahmen und eine schallabgewandte Anordnung von Außenwohnbereichen einer ersten Bauzeile an der Günnigfelder Straße den schalltechnischen Anforderungen Rechnung getragen werden. Ein Lärmpegelbereich IV ist bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von 0 – ca. 24 m zur Günnigfelder Straße zu erwarten, ein Lärmpegelbereich III in einem Abstand von 24 – ca. 55 m.

Aufgrund der Nachtwerte werden auf ca. $\frac{3}{4}$ der Gesamtfläche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gutachterlich empfohlen.

Die gutachterlichen Aussagen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und um die potentiellen gewerblichen Emissionen in der Nachbarschaft zu ergänzen.

- Gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ucon GmbH, Bochum, März 1995

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Grundwasser wurde bis zu den erreichten Tiefen der Probebohrungen von 3,30 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen. Eine Versickerung von anfallenden Regenwässern im Plangebiet ist aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden Vorüberlegungen zur Entwässerung des Plangebietes getroffen. Nach Aussage der Stadt Bochum ist im Umfeld ausschließlich eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Das Plangebiet ist aber im Trennsystem zu erschließen. Aus fachplanerischer Sicht kann als Vorfluter der Hüller Bach südlich des Plangebietes genutzt werden. Die genaue Höhensituation bedarf noch einer weitergehenden Auswertung; ggfls. müsste zur Sicherstellung der Vorflut aus einer Regenrückhaltung in das Gewässer im Hochwasserfall gepumpt werden. Die Topografie des Plangebietes sieht eine Entwässerungsrichtung aus dem Plangebiet zur Röhlinghauser Straße vor.

7. Städtebauliche Planungsziele

Die städtebauliche Konzeption sieht grundsätzlich die Anbindung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes an die Röhlinghauser Straße vor. Die technischen Anforderungen hinsichtlich der Anbindung an den Kreuzungsbereich mit der Günnigfelder Straße sowie die Sicherung der Bushaltestelle der Linie 368 werden im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt konkretisiert.

Die geplante öffentliche Erschließung führt zunächst parallel unter Beachtung des Böschungsbereiches und der Vegetationsstrukturen an der GÜnnigfelder Straße in das Plangebiet hinein und bildet dann je nach Variante A oder B eine Schleifen- oder Stickerschließung zur Erschließung des südlichen Plangebietes.

Die Baugrundstücke für den Wohnungsbau schließen weitestgehend direkt an die inneren Erschließungsstraßen an. Dies führt zu einer Ausrichtung der Hausgärten in gleichmäßiger Verteilung sowohl nach Süden, Osten oder Westen.

Variante A sieht nach den Überlegungen eines Bauträgers vornehmlich Reihenhäuser in kompakten Strukturen vor. Insgesamt können so im Baugebiet bis zu 56 Reiheneigenheime und sechs Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise sowie 26 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Sammelanlagen für Stellplätze oder Carports untergebracht. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit berücksichtigt, teilweise auch höher. Darüber hinaus sind Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum in hinreichender Zahl untergebracht.

Ausgehend vom Straßenraum erfolgt in Variante A eine Wegeanbindung des Quartiers sowohl zur Röhlinghauser Straße über die Flächen des Kirchgrundstückes als auch eine Anbindung an die Straße Am Rübenkamp. Damit wird zugleich eine Fußwegeverbindung durch das neue Quartier von der Bushaltestelle „Röhlinghauser Straße“ bis zum Museum Zeche Hannover entwickelt.

Im Nordosten des Plangebietes soll ein großzügiger Freibereich gesichert und weiterentwickelt werden. Hier können Ausgleichsflächen für die ökologischen Eingriffe im Plangebiet und ergänzende Spielbereiche geschaffen werden. Diese Planungen korrespondieren mit den Zielaussagen des RFNP zur Sicherung und Entwicklung eines übergeordneten Regionalen Grünzuges. Die geplante Grünanlage schirmt zugleich das neue Wohnquartier von der nordöstlich gelegenen Gewerbefläche ab.

Variante B unterscheidet sich von Variante A zum einen in der Anlage der inneren Erschließung. Da die Grundstücksflächen des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses an der Hannoverstraße in dieser Variante nicht in das Plangebiet einbezogen sind und hier eine eigene autarke Entwicklung vorgesehen werden kann, ist eine Schleifenerschließung wie in Variante nicht zweckmäßig herzustellen. Daher sind ausgehend von der Haupteerschließung im Norden zwei Stichstraßen Richtung Süden vorgesehen, die jeweils in einer Wendeanlage münden. Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Museumshäuser Am Rübenkamp ist in dieser Variante perspektivisch zu prüfen.

Zum anderen beinhaltet diese Variante eine denkbare Bebauung des hinteren Grundstücksteils des ehemaligen Gemeindehauses mit einer privaten Erschließung.

Die Gesamt-Anzahl der Wohneinheiten beträgt – wie in der Variante A - ebenfalls rund 88.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt in beiden Varianten weiterhin die Ergänzung der Freiflächen des Kita-Grundstückes an der Röhlinghauser Straße um rund 600 m².

8. Geplante Festsetzungen

Der Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit entsprechendem Ausschluss nicht erwünschter bzw. störender Nutzungen aus dem Regelkatalog festgesetzt werden. Zudem sollen im Bebauungsplan die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Besiedlung eines unbebauten Grundstückes sind Eingriffe in den Naturhaushalt unvermeidbar, insbesondere müsste evtl. ein Teil der Waldfläche aufgegeben werden. In

dieser Hinsicht ist u. a. die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich, der die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichmaßnahmen untersucht. In der weiteren Bearbeitung ist insbesondere zu klären, inwiefern ein Erhalt von Bäumen in den Randbereichen möglich ist und ob erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes liegen können.

Das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen wird sich im Vergleich zum heutigen Stand voraussichtlich nur geringfügig erhöhen. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte für eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten.

Henning Schmidt

 rheinruhr.stadtplaner, essen

Abgestimmt mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum