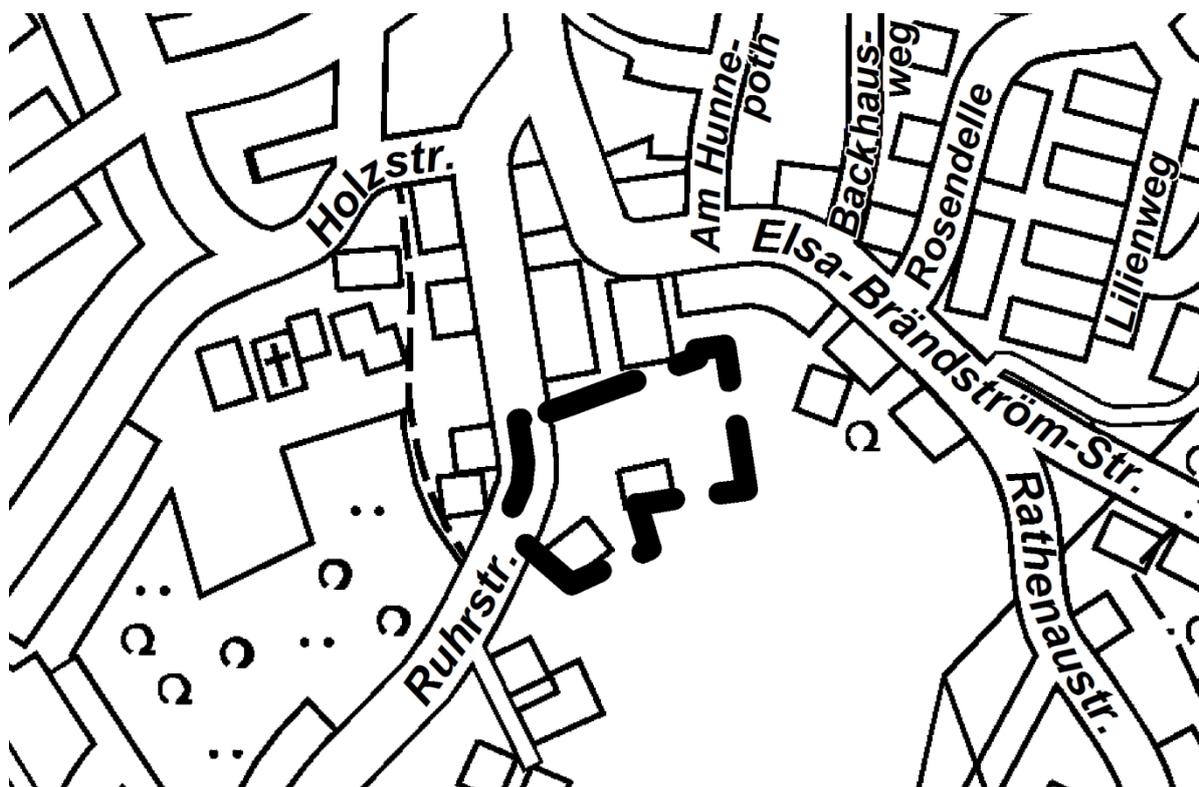


Bebauungsplan Nr. 966 – Ruhrstraße Ost –

für ein Gebiet östlich der Ruhrstraße und südlich der Elsa-Brändström-Straße

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und
für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Entwurf, Stand: 20.06.2017)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf, östlich der Ruhrstraße und südlich der Elsa-Brändström-Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 10.910 m².

Ursprünglich wurde ein Großteil des Plangebietes als Sportplatzfläche genutzt. Nachdem dieser aufgegeben und im Norden bereits bebaut wurde, lag die restliche Fläche größtenteils brach oder wurde als Parkplatz genutzt. Die ehemaligen Räumlichkeiten des Vereinsheims wurden zeitweise von einem Motorradclub angemietet. Mittlerweile steht das Gebäude jedoch leer. Südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an

Die ehemalige Eppendorfer Grundschule befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nach ihrer Schließung diente sie der Unterbringung von Geflüchteten. Momentan ist auch dieses Gebäude ungenutzt.

Der Osten des Plangebietes wird zurzeit als Privatgarten genutzt. Perspektivisch sollen diese Flächen einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden.

Im Westen umfasst das Plangebiet Teile der Verkehrsfläche der Ruhrstraße.

Neben den straßenbegleitenden Bäumen befinden sich auf dem ehemaligen Schulhofgelände mehrere größere Laubbäume von bis zu 20 Meter Höhe. Auf dem ehemaligen Sportplatzgelände wachsen einige Pioniergehölze. Der im Plangebiet gelegene Privatgarten ist überwiegend mit Nadelbäumen bestanden.

Anlass des Bebauungsplanes

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die Verlagerung des Sportplatzes. Im nördlichen Bereich der frei gewordenen Fläche wurde bereits ein Altenpflegeheim und eine Einrichtung für betreutes Wohnen des Diakoniewerkes Ruhr-Bochum errichtet. Der südliche Bereich soll nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Lage des Plangebietes ist aufgrund der Nähe zum Stadtteilzentrum Eppendorf besonders zur Schaffung von bedarfs- und nachfrageorientierten Wohnbauflächen geeignet.

Momentan existieren Überlegungen zur Neuerrichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule Eppendorf. Der Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes wäre jedoch mit einer sinnvollen Folgenutzung ebenso denkbar. Alternativ wird zudem eine Planungsvariante verfolgt, welche einen Rückbau der Schule in Verbindung mit der Neuerrichtung von Wohngebäuden vorsieht.

Erfordernis des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Verfahren ist notwendig, um die Baurechte für die geplante Bebauung zu schaffen und eine Entwicklung in städtebauliche geordneter Weise sicherzustellen.

Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von familiengerechter Wohnbebauung im Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung sowohl von Einzel- und Doppelhäusern als auch von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Darüber hinaus soll eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen für ca. 80 Kinder entstehen. Sofern sich während des Planverfahrens die Möglichkeit einer sinnvollen Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes ergibt, wird der Bebauungsplan diesbezüglich notwendige Festsetzungen enthalten.

Planungsvorgaben

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

Im RFNP ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Wohnbaufläche bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt bzw. festgelegt. Im Süden (betroffen ist lediglich das Grundstück der ehemaligen Schule) sind für einen kleinen Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft bzw. allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche vorgesehen. Überlagert wird diese Darstellung von der landesplanerischen Festlegung eines regionalen Grünzugs und Bereichen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

Aufgrund der Unschärfe des regionalen Flächennutzungsplanes ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, da gewisse Abweichungen sich bereits aus den unterschiedlichen Maßstäben der Bauleitpläne ergeben. D.h., je allgemeiner Bauflächen und Baugebietsgrenzen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, desto flexibler können daraus Bebauungspläne entwickelt werden. Zudem ist die in Rede stehende Fläche des ehemaligen Schulgeländes heute nahezu vollständig versiegelt und einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen.

Inhalte des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO vorgesehen. Unerwünschte Nutzungen werden hierbei ausgeschlossen.

Wenn für das ehemalige Schulgebäude eine Nachnutzung gefunden werden kann, wird der Bebauungsplan dementsprechende Festsetzungen enthalten. Alternativ könnten bei endgültiger Nutzungsaufgabe auf dem Grundstück weitere Einfamilienhäuser entstehen, die von einer kurzen Stichstraße, die sich an die Ruhrstraße anschließt, erschlossen werden könnten.

Die Erschließung des Gebietes ist überwiegend durch öffentliche Straßen geplant, für die kleineren Stichstraßen, die nur wenige Wohneinheiten erschließen, ist jedoch auch die Festsetzung einer privaten Erschließung denkbar.

Zurzeit wird ein Baumgutachten erstellt um zu prüfen, welche Bäume ggf. besonders berücksichtigt werden können. Entsprechende Standorte können im späteren Verlauf mit einer Festsetzung zum Baumerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Fläche über die Ruhrstraße an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Es wird jedoch ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt, da der Kanal an der Ruhrstraße die zusätzliche Menge an Regenwasser nicht bewältigen kann. Die Ergebnisse liegen bislang noch nicht vor.

Sollte der Boden nicht für eine Versickerung geeignet sein, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob das Regenwasser über einen neuen Kanal in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken Goldhammer Bach geführt werden kann oder ob eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe in das Kanalnetz an der Ruhrstraße möglich ist.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz der Stadt Bochum. Lediglich das östliche Teilstück, welches zurzeit als Garten genutzt wird, ist in privater Hand. Um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten und die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten, ist daher nach Abschluss des Planverfahrens ein Umlenungsverfahren vorgesehen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Dadurch, dass ein Großteil des Geltungsbereiches aus der Fläche einer ehemaligen Nutzung als Sportplatz besteht, wird vergleichsweise wenig unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen.

Zum Teil existiert alter Baumbestand im Plangebiet. Es ist absehbar, dass die Umsetzung der Planung mit Fällungen einhergehen wird. Daher soll in einem Gutachten untersucht werden, ob bestimmte Bäume erhaltenswert sind und im städtebaulichen Konzept besonders berücksichtigt werden können. Zudem wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt um sicherzustellen, dass planungsrelevante Arten nicht beeinträchtigt werden.

Nachbarschaftskonflikte sind nicht zu erwarten. Großteils wird das Plangebiet von Freiraum umgeben. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem nördlich hiervon gelegenen Altenpflegeheim und der Einrichtung für betreutes Wohnen des Diakoniewerkes Ruhr-Bochum sind keine Konflikte zu erwarten, da es sich nicht um emittierende Nutzungen handelt. Auch die Erschließung des Plangebietes verläuft nicht durch ein bestehendes Wohngebiet.

Der planungsbegünstigte Eigentümer wird an den Kosten der Entwicklung der Fläche zum einen dadurch beteiligt, dass nach Herstellung der geplanten Straße Erschließungsbeiträge anfallen. Zum anderen wird im Umlenungsverfahren der Wertvorteil, der sich aus der Neuordnung der Grundstücke ergibt, von der Stadt Bochum abgeschöpft.

Bisheriges Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 966 wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 01.04.2014 beschlossen. Es war vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen

Auf Wunsch der Bezirksvertretung wurde geprüft, ob die beiden östlich an das Plangebiet grenzenden Gartenflächen sinnvoll in das Verfahren einbezogen werden können. Der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks erklärte, die Fläche einer Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen zu wollen. Die Gespräche mit anderen Eigentümern führten zu keinem positiven Ergebnis, sodass nur eine Fläche in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird.

Darüber hinaus ergab sich auch mit Aufgabe der ehemaligen Eppendorfer Grundschule als Flüchtlingsunterkunft die Möglichkeit, das Plangebiet zu erweitern und zusätzliche Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

Aus diesen Gründen hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Erweiterung des Plangebietes beschlossen.

Aufgrund der Erweiterung wird von einem beschleunigten Verfahren abgesehen. Der Bebauungsplan wird stattdessen in einem vollumfänglichen Verfahren aufgestellt.

Am 05.07.2017 wird um 18.00 Uhr eine Bürgerversammlung im Heinrich-Peters-Haus, Holzstraße 16, stattfinden. Parallel hierzu hängen die Planunterlagen vom 26.06.2017 bis zum 23.07.2017 in der Planauslage des Technischen Rathauses aus und werden den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet.

Die Ergebnisse der öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Auskunft

Stadt Bochum

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Straße 19

44777 Bochum

Planauslage	Zimmer 1.0.210 (Foyer)
Servicetelefon	0234 / 910-1717
Herr Wienke	Zimmer 1.0.520, Tel.: 0234 / 910-2594
E-Mail	bebauungsplanauskunft@bochum.de
Internet	www.bochum.de/bebauungsplaene