

Bebauungsplan 1010

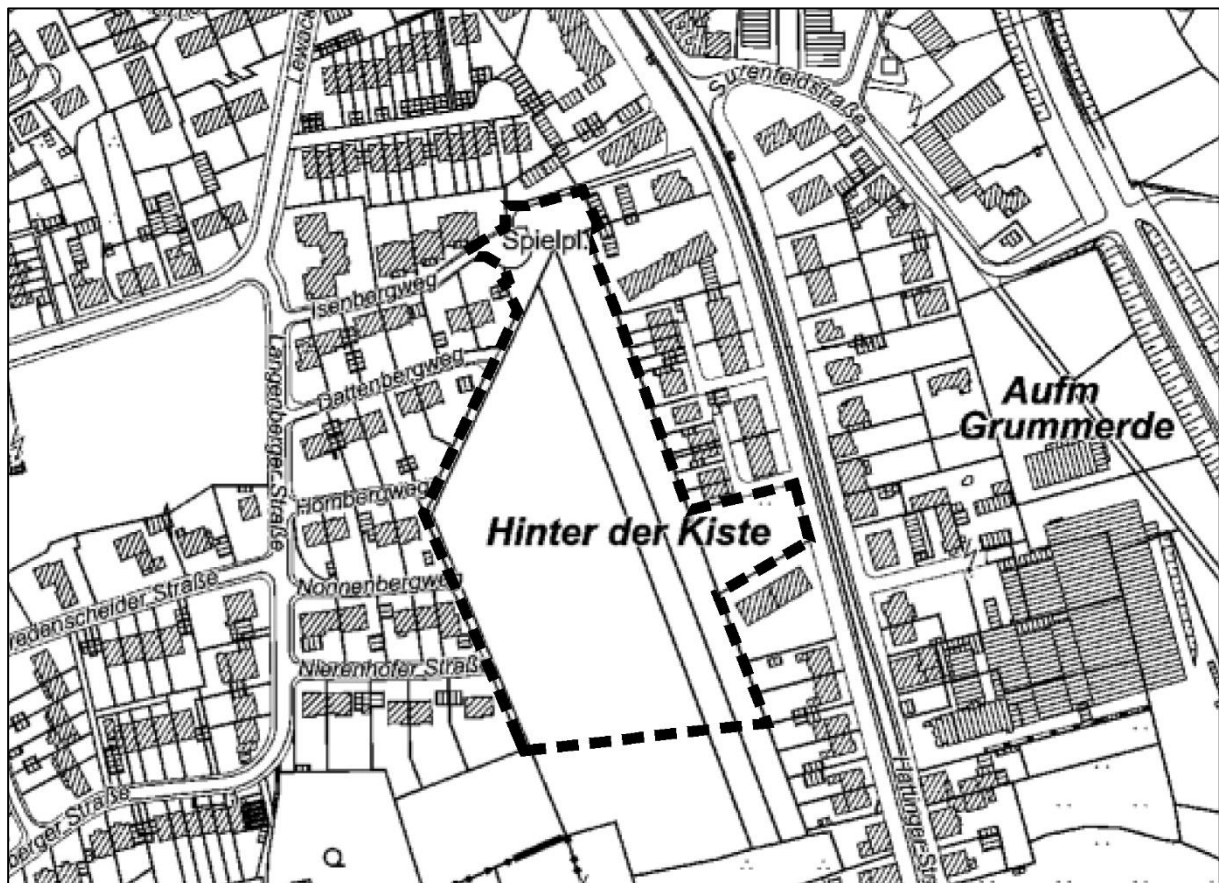
– Hattinger Straße / Hinter der Kiste –

KURZBEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

(ENTWURF, Stand: 24.03.2022)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2.1	Anlass der Planung.....	1
2.2	Erfordernis des Bebauungsplans	1
2.3	Ziele des Bebauungsplans.....	1
3.	BESTANDSANALYSE	2
3.1	Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	2
3.2	Topographie und Grünflächen	2
3.3	Verkehr und Erschließung	2
3.4	Bebauungspläne.....	3
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4.1	Landesentwicklungsplan.....	3
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Regionalplan.....	4
4.4	Landschaftsplan	4
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
6.	VERKEHRSKONZEPT	6
7.	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	7
8.	UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT.....	7
9.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	7

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet „Hattinger Straße / Hinter der Kiste“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet Bochums, im Ortsteil Linden, in der gleichnamigen Gemarkung, Flur 15 und 16. Der Geltungsbereich umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 105, 99 teilw., 100 teilw., 101 teilw., 251, 1017 sowie Teile der Flurstücke 1015 und 1058. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Isenbergweg und eine Spielplatzfläche,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Hattinger Straße,
- im Süden durch eine neu zu parzellierende Grundstücksgrenze über die Flurstücke 99, 100, 101 und
- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 251.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

2.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans - Hattinger Straße / Hinter der Kiste - ist der Bedarf an Wohnraum der Stadt Bochum. Das „Handlungskonzept Wohnen Bochum 2018“ und eine Überprüfung der Neubauquantitäten zum Handlungskonzept im Frühjahr 2019 sieht Handlungsbedarf in der Mobilisierung und Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Daher empfiehlt es die „Aktivierung städtischer Baulandpotenziale sowie von Wohnbaureserven, die im Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzt sind“ (Handlungskonzept Wohnen Bochum 2018). Auch die Innenentwicklung soll vorangetrieben und Innenentwicklungspotenziale verstärkt mobilisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans – Hattinger Straße / Hinter der Kiste - wird somit durch die städtischen Entwicklungsziele gestützt.

Die Lage des Plangebiets inmitten von Wohnbebauung an der Hattinger Straße und der Langenberger Straße sowie eine mögliche An- und Verbindung bestehender Wohnareale an die Hattinger Straße und Nähe zur Straßenbahnlinie 308 bieten gute Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung. Zurzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt.

2.2 Erfordernis des Bebauungsplans

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1010 – Hattinger Straße / Hinter der Kiste – erforderlich.

Aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2.3 Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bauleitplanverfahren sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Realisierung eines Wohnquartiers mit primärer Anbindung an die Hattinger Straße,

- Flächenentwicklung mit ökologischem Anspruch,
- Prägnante Strukturen in wenig strukturierter Wohnlage,
- Städtebaulich verträgliche Integration des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bebauung mit einer zwei - bis dreigeschossigen Bauweise,
- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebiets,
- Errichtung u. a. von gefördertem Wohnungsbau,
- Verknüpfung des Wohnquartiers mit den im Umfeld bestehenden Rad- und Fußwegebeziehungen.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Nördlich, östlich und westlich zum Plangebiet befinden sich überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Gebiete mit unterschiedlichen Gebäudetypologien (Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und vereinzelte Einfamilienhäuser). Südlich grenzen weitere Ackerflächen an das heute als Ackerfläche genutzte Plangebiet an. Auf der östlichen Seite der Hattinger Straße befinden sich zudem einige Gewerbebetriebe.

3.2 Topographie und Grünflächen

Die topographische Situation im Plangebiet ist durch ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten geprägt. Dabei fällt das Gelände um zwei bis drei Meter ab. Nahezu der gesamte Bereich des Plangebiets ist Ackerland. Am westlichen Rand, dem Flurstück Nr. 251, befindet sich eine Fußwegeverbindung mit wenigen Bestandsbäumen sowie die Wendeanlage des Isenbergwegs. Das Flurstück 105 in Richtung Hattinger Straße stellt derzeit eine Grün- und Gartenfläche dar und weist einige großkronige Baumpflanzungen auf. Südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr.14 „Ruhraue / Ruhrsteilhang /Chursbusch). In der Nähe des Plangebiets befinden sich zudem das Naturschutzgebiet „Ruhraue Hattingen Winz“, Waldflächen sowie ein Abenteuerspielplatz und weitere fußläufig erreichbare Grünflächen.

3.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird voraussichtlich über die Hattinger Straße erschlossen. Über die Nierenhofer Straße im Westen des Gebiets kann zusätzlich eine Anbindung an die Langenberger Straße erfolgen. Sowohl über die Hattinger Straße als auch über die Langenberger Straße wird die Innenstadt Bochums angebunden. Über die Hattinger Straße besteht zudem eine Anbindung an die Anschlussstelle der Autobahn A448 über die Kohlenstraße in ca. 6 km sowie über die Wuppertaler / Bochumer Straße und deren weiteren Verlauf eine Anbindung an die Anschlussstellen der A43 Witten-Herbede bzw. Sprockhövel in ca. 12 km.

Auf der Hattinger Straße, im Nahbereich des Plangebiets befindet sich südöstlich die Haltestelle „Surenfeld“ und nordöstlich die Haltestelle „Surenfeldstraße“ der Straßenbahn 308 mit Verbindung zur Innenstadt bzw. dem Hauptbahnhof Bochum und nach Hattingen. Eine Bushaltestelle mit Verbindung zum S-Bahnhaltepunkt Bochum Dahlhausen bzw. nach Hattingen liegt in ca. 300 m Entfernung nordöstlich an der Lewackerstraße (359).

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und seine direkte Umgebung besteht kein Bebauungsplan.

Die Hattinger Straße ist durch den Fluchtlinienplan L 18 – Linden / Hattinger Straße 18 - gesichert. Östlich der Hattinger Straße liegt der Bebauungsplan 0605 I – Hattinger Straße / Wuppertaler Straße Teil I – (16.02.1990 Rechtskraft). Er setzt überwiegend Gewerbegebiete fest.

Im Westen befinden sich der Bebauungsplan 0374 – Lewackerstraße / Winzer Straße - (20.03.1975 Rechtskraft) und der Bebauungsplan Nr. 955 – Lewacker Straße – (15.12.2020 Rechtskraft). Er setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete fest.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 05.08.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und am Tag danach in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz. Bezogen auf das Plangebiet sind demnach besonders die Ziele über den Freiraum, den Klimaschutz und die Abgrenzung zum Siedlungsraum zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung. Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans. Der zeichnerische Teil des Landesentwicklungsplans stellt das Plangebiet als Siedlungsraum dar. Gemäß der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Bochum die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung zum

Landesplanungsgesetz (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan. Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (RFNP – Stand 15.12.2020) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Daher besteht für die geplante Baugebietsfestsetzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans.

4.3 Regionalplan

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 17.12.2021 den Beschluss zur zweiten Beteiligung auf Grund des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans für die Metropole Ruhr gefasst. Dort ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bochum West. Lediglich in der Variante 3 wird ein Teil des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Nr. 14 „Ruhraue / Ruhrsteilhang / Chursbusch“ in Bochum-Südwest einbezogen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Rahmen einer Planungswerkstatt wurden im Vorfeld der Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte erste Konzeptideen (Entwurfstudien) durch den Vorhabenträger, die Wilma Wohnen West Projekte GmbH, in Zusammenarbeit mit der Stadt Bochum vorbereitet. Die Ergebnisse wurden in der 21. Sitzung des Gestaltungsbeirats Ende 2019 vorgestellt. Folgende „Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung – Die Stadt zuerst – das Ensemble vor dem Einzelprojekt!“ aus dem Jahr 2018 liegen den Planungen zugrunde:

- Die Himmelsrichtung bestimmt nicht den Städtebau.
- Die Kanten der straßenbegleitenden Gebäude bilden den öffentlichen Raum.
- Eckgebäude prägen den öffentlichen Raum besonders.
- Öffentliche und private Bereiche sind zu definieren und zu trennen.
- Adressbildung des Hauses/ Haupteingang zur öffentlichen Straße/ zum Platz.

Gleichzeitig soll das neu entstehende Wohnquartier seinen eigenen Charakter erhalten. Die drei Varianten enthalten dieselbe Grundidee, welche charakterbildend ist und das Quartier mit seiner städtebaulichen Form prägt. Unterschiede sind in einzelnen Gebäudekubaturen und

Wohntypen auszumachen sowie in der Erschließungssituation und Ausrichtung der Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets.

In allen Varianten wird eine Mischung von Wohntypen für das neue Wohnquartier vorgesehen. Mit einer zentralen Figur, welche die Struktur des Gebiets prägt, verschafft sich das Quartier einen eigenen Charakter und fügt sich zugleich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Mit einem angemessenen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau sorgt das Angebot des Areals für eine soziale Mischung innerhalb des Gebiets und richtet sich somit an alle EinwohnerInnen Bochums.

Das Wohnquartier beruht auf der städtebaulichen Idee der Bildung eines zentralen Hofes. Unter dem Aspekt sozialer Kommunikation und nachbarschaftlicher Interaktion bildet diese Bebauungsstruktur eine nutzbare öffentliche Grünfläche im Innenhof, welche als kleiner Quartiersmittelpunkt, als Ort der Begegnung und des Aufenthalts dienen kann. Durch die besondere Form mit beidseitig geschlossener Bebauung, werden Grundrisse im Sinne von „Kettenhäusern“ generiert, welche Stellplätze in der Gebäudekubatur vorsehen, sodass sich eine einheitlich geschlossene Gebäudekante ergibt.

Die Bebauung orientiert sich in Geschossigkeit und Bebauungstypus an der angrenzenden Bebauung. Es ist überwiegend zweigeschossige Bauweise geplant. Im Geschosswohnungsbau sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Doppel- und Einfamilienhäuser erhalten Satteldächer, für den Geschosswohnungsbau sind extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen. Auch die besonderen Gebäudeformen der „Kettenhäuser“ sind mit begrünten Flachdächern versehen.

Das Konzept sieht die Entwicklung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen vor. Hierbei werden besondere Anforderungen an Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude, Belichtung, Erschließung, Freiflächen sowie Barrierefreiheit berücksichtigt. Gemäß dem Ratsbeschluss sollen, wie im Handlungskonzept Wohnen Bochum 2018 festgehalten, auf städtischen Flächen mindestens 30% und auf nicht-städtischen Flächen mindestens 20% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Im Bereich der Hattinger Straße, an der Hauptzufahrt des Gebiets, ist die Integration einer Mobilitätsstation vorgesehen, welche in Variante 1 und 2 in das Gebäude integriert wird. Das Mehrfamilienhaus an der Planstraße A nimmt die bestehende Gebäudekante entlang der Hattinger Straße auf und bildet zugleich den baulichen Eingang in das neue Quartier. Es nimmt die Flucht des gegenüberliegenden Mehrfamilienhauses auf und auch die Erschließungsstraße ist parallel ausgerichtet.

In Variante 1 wird der südliche Bereich durch eine Weiterführung dieses Quartierseingangs erschlossen und auch der zentrale Hof wird daran angeschlossen. Die Straße könnte an die Nierenhofer Straße angeschlossen werden oder eine Wendeanlage erhalten.

Die senkrecht nach Norden verlaufende Planstraße B, die zur zentralen Hofkubatur führt, wird durch Eckgebäude geprägt und im weiteren Verlauf von Reihenhäusern gefasst.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist geprägt durch zwei Mehrfamilienhäuser, welche in dieser Variante über den Dattenbergweg erschlossen werden, welcher in Variante 2 durch einen Wendeanlage ergänzt wird. Eine Anbindung an den Isenbergweg ist ebenfalls denkbar.

In Variante 2 sind die Reihenhäuser an der Planstraße B der ersten Variante durch Kettenhäuser ersetzt. Entlang einer geplanten Verbindung von Nonnenbergweg und Hombergweg im Westen können Doppelhäuser das Plangebiet abrunden.

Für Variante 1 ergeben sich insgesamt ca. 81, für Variante 2 ca. 76 Wohneinheiten.

In einer dritten Variante ist das Plangebiet nach Süden erweitert, so dass eine weitere Hofsituation mit Doppel- und Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus um einen grünen Anger entstehen kann.

Im Norden wird zudem eine direkte Verbindung von Isenbergweg und Dattenbergweg vorgeschlagen.

Für die Mobilitätsstation an der Hattinger Straße ist hier auch eine Variante mit einer offenen Gestaltung mit Witterungsschutz dargestellt.

Die übrige Bebauungs- und Erschließungsstruktur gleicht der Variante 2.

In Variante 3 sind insgesamt ca. 86 Wohneinheiten geplant.

6. VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die Hattinger Straße. Im Verlaufe des Bauleitplanverfahrens wird durch ein Verkehrsgutachten ebenfalls die An- und Verbindung über die Nierenhofer Straße geprüft. Die beiden Hofstrukturen werden durch Stichstraßen erschlossen. Die nördlichen Mehrfamilienhäuser werden über den Isenbergweg bzw. den Dattenbergweg durch eine Verbindung der beiden Straßen erschlossen.

Eine Verbindung von Nonnenbergweg und Hombergweg ergänzt das geplante Verkehrsnetz.

Sämtliche Erschließungsflächen für Pkw erfolgen verkehrsberuhigt. Die Straßen bieten zudem Raum für öffentliche Stellplätze.

Die privaten Stellplätze des öffentlich geförderten Wohnraums werden oberirdisch in Sammelanlagen untergebracht. Der Nachweis der für das Wohnquartier erforderlichen (öffentlichen) Stellplätze erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens.

Für Fußgänger und für den Radverkehr bleibt die westliche Wegeverbindung erhalten und wird durch die Wegeverbindung des Isenbergwegs über die zentrale Hofstruktur zur Hattinger

Straße ergänzt. Diese Wegeachse könnte gegebenenfalls als Rettungsweg für die Feuerwehr dienen.

Das neue Quartier schafft somit neue Wegeverbindung und bietet vor allen Dingen verbesserte Anbindungsmöglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Für die Sammlung von Niederschlagswasser ist eine Retentionsfläche (Regenrückhaltebecken) im nördlichen Bereich des Plangebiets südlich der Spielfläche am Isenbergweg vorgesehen. Die Größe ist abhängig von der geplanten Anzahl der Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren werden Boden- und Entwässerungsgutachten zur Prüfung der Untergrundverhältnisse bzw. zur Berechnung der Abflussmengen inkl. Prüfung der Auslastung des bestehenden Kanalnetzes erstellt werden. Extensiv begrünte Dächer können einen weiteren Beitrag zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser leisten.

8. UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT

Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, Artenschutzgutachten und Immissionsschutzgutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits vor dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021 durchgeführt. In Ergänzung zur Auslegung der Planunterlagen wurden am 03.11.2021 eine Ortsbegehung rund um das Plangebiet und eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1010 - Hattinger Straße / Hinter der Kiste - beschlossen.