

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

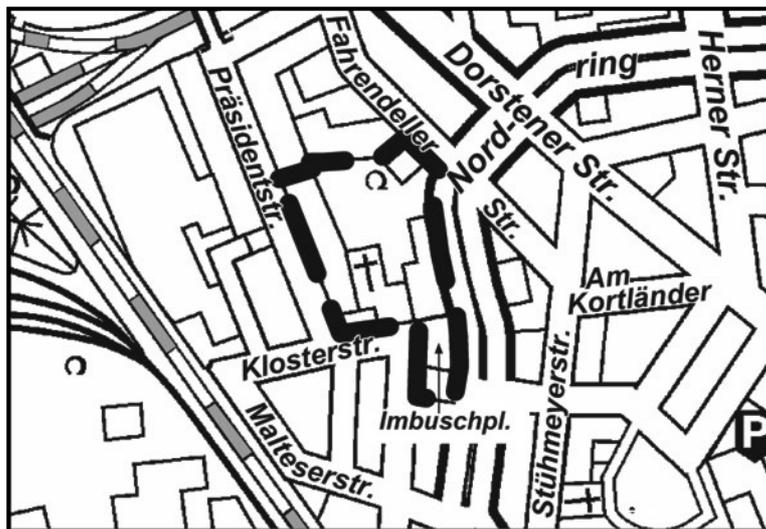
Bebauungsplan Nr. 914 – Klosterstraße / Nordring –

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 11.01. bis zum 10.02.2012

Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 914:



Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 914 befindet sich in der Bochumer Innenstadt, im Bezirk Bochum-Mitte. Es umfasst in seinem Kern das Areal des aufgegebenen Redemptoristenklosters, das Grundstück des Jugendhilfezentrums St. Vinzenz sowie den Imbuschplatz. Auch die angrenzende Bebauung an der Ostseite der Präsidentstraße gehört zum Plangebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Kernbereich ist derzeit geprägt von der Klosterkirche, den Grünbereichen des früheren Klosters sowie weiteren Freiräumen des Jugendhilfezentrums.

Das direkte Umfeld ist im Norden durch die städtische Grundschule und in den übrigen Bereichen durch dichte Geschosswohnbebauung sowie vereinzelte Dienstleistungsnutzungen charakterisiert.

Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden durch die städtische Schule an der Fahrendeller Straße,
- im Nordosten durch die Fahrendeller Straße,
- im Osten durch die Bundesstraße 226 (Nordring / Westring),
- im Süden durch die Südgrenze des Imbuschplatzes sowie die Klosterstraße,
- im Westen durch die Präsidentstraße.

Anlass des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung ist die Aufgabe der Nutzung des Redemptoristenklosters im Jahr 2010 und die damit möglich gewordene bauliche Neuentwicklung des Areals.

Im Herbst 2011 wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches zwischen Investor und Verwaltung einvernehmlich abgestimmt und vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung beschlossen wurde. Auf Basis dieses Gesamtkonzeptes soll die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgen.

Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, da derzeit kein Bebauungsplan für das Gebiet gültig ist. Alleine auf der Basis von § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) wäre eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung nicht gegeben und es bestünde außerdem nicht für das komplette Areal Baurecht.

Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll in erster Linie eine städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätvolle Neunutzung des früheren Klostergeländes vorbereiten. Hierzu gehören auch die Sicherung der Grünbereiche sowie die Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen. Als bauliche Nutzungen werden Wohnen und soziale Einrichtungen (Altenpflegeheim) angestrebt.

Außerdem dient der Bebauungsplan der Umsetzung der Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Masterplans. So sollen Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden, um vor allem das Bochumer Hauptgeschäftszentrum vor Beeinträchtigungen zu schützen und in seinen Entwicklungschancen zu unterstützen.

Im Einzelnen werden v. a. folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines qualitätvollen Wohnquartiers mit öffentlicher Durchwegung und Durchgrünung
- Erhaltung des räumlich prägenden grünen Hofbereichs neben der Kirche
- Erhaltung des wertvollen Baumbestands im Innenbereich
- Berücksichtigung eines hohen Freiraumanteils für die neue Wohnbebauung

Planungsvorgaben

Der wirksame **regionale Flächennutzungsplan (RFNP)** stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Baufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan mit den geplanten Wohn- und Sozialnutzungen als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

Im Rahmen der **strategischen Umweltplanung (STRUP)** wird das Gebiet als „Stadtpuls“ der Kategorie II festgelegt („Ökologische Aufwertung verdichteter Innenstadtgebiete“). Auch diese Vorgabe wird durch den hohen Freiraumanteil bei der Neubebauung umgesetzt,

Inhalte des Bebauungsplanes

Nutzungen:

- Das Nutzungskonzept sieht im Süden den Neubau eines Altenpflegeheims vor, welches zur Entlastung des St. Johannesstiftes in Wiemelhausen beiträgt. Das Pflegeheim soll zeitlich als Erstes realisiert werden, um die derzeitigen Engpässe in Wiemelhausen zu beheben.
- Die weiteren Wohnnutzungen sollen das Pflegeheim ergänzen, u. a. durch senioren-gerechtes Wohnen mit Serviceeinrichtungen, aber voraussichtlich auch „normale“ Wohnungen.

Grünverbindung:

Die bestehenden, erhaltenswerten Bäume auf dem früheren Klosterareal werden erhalten und in die neuen städtebaulichen Strukturen eingebunden, u. a. durch Ergänzung von neuen Baumreihen. Auch die attraktiven Grünbereiche im Innern des ehemaligen Klosterareals bleiben in ihren wesentlichen Teilen erhalten, so dass eine durchgehende, öffentlich zugängliche Nord-Süd-Verbindung als Grünzug durch das neue Quartier entstehen wird.

Im Süden mündet dieser Grünzug auf den Imbuschplatz. Auf diese Weise entsteht ein attraktiver Zugang vom öffentlichen Raum in das Gebiet hinein.

Der jetzige Spielplatz des Kinderheims soll zum Gesamt-Grünzug hin geöffnet werden, damit ein einheitlicher Grünraum entsteht. Durch das Zusammenwirken der neuen Eigentümer des Klostergrundstücks mit dem östlich angrenzenden Jugendhilfezentrum-Grundstücks eröffnet sich die Chance, jetzt eine abgestimmte Entwicklung des Gesamtareals zu erreichen. Beide Grundstückseigentümer arbeiten eng zusammen bei der Entwicklung des Gesamtareals, so dass bisherige Barrieren zwischen den Grundstücken künftig entfallen können und z. B. die gemeinsame Nutzung von Freiflächen möglich wird.

Städtebau:

Die städtebauliche Figur orientiert sich zurückhaltend an der zentralen Grünstruktur und bildet im Osten am Nordring eine klare Raumkante. Die Gebäudehöhe soll etwa drei bis vier Geschosse betragen.

Kloster- und Kirchengebäude:

Ein Erhalt des Kirchengebäudes ist nicht darstellbar, weil es keine passende, wirtschaftlich tragfähige und bautechnisch praktikable Nachnutzung für das Kirchengebäude gibt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und übt derzeit nur eine eingeschränkte städtebauliche Prägung aus, da nur die Südseite vom Straßenraum aus wahrnehmbar ist. Alleine der Kirchturm trägt zur Silhouette der Stadt bei. Allerdings wäre ein Erhalt des Kirchturms bei gleichzeitigem Rückbau der übrigen Kirche aus statischen Gründen nicht möglich.

Auch das Klostergebäude (direkt östlich der Kirche) soll nicht erhalten werden, weil dies der beabsichtigten Öffnung des Areals zum Imbuschplatz entgegenstehen würde und es sich städtebaulich nicht in die neuen Strukturen einfügen würde.

Erschließung

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt ringförmig von der Fahrendeller Straße aus. Eine Durchbindung zum Pflegeheim soll nicht erfolgen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Der ruhende Verkehr soll in einer zentralen Parkgarage erfolgen, die direkt an der Fahrendeller Straße liegt.

Das Pflegeheim wird von der bestehenden Klosterstraße aus erschlossen.

Grünflächen

Derzeit gibt es auf dem früheren Klostergelände und auf dem Nordteil des Jugendhilfezentrums ausgedehnte Freiflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand, die aber bislang nicht zugänglich waren und auch räumlich durch die Klostergebäude abgeriegelt wurden.

Dies wird in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt: So werden die erhaltenswerten Bäume komplett erhalten und zum Teil durch neue Baumreihen ergänzt. Des Weiteren wird entlang der Baumreihen eine durchgehende öffentliche Grünverbindung durch das neue Quartier geschaffen und der prägende grüne „Hof“ östlich des Kirchengebäudes in seiner Struktur erhalten.

Im weiteren Verfahren wird eine ökologische Bestandsbewertung erstellt, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird in gewissem Maße wegen der Sicherung von Grün- und Freiflächen und wegen des Ausschlusses bestimmter Nutzungen (vor allem Einzelhandel und Vergnügungsstätten) die Grundstückseigentümer in ihren Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke einschränken. Allerdings werden mit dem Bebauungsplan für einige Flächen auch erst neue Baurechte geschaffen, die derzeit noch nicht bestehen (Bebauung im Innern des Areals).

Bisheriges Planverfahren

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung hat am 05.05.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 914 gefasst.

Am 23.11.2011 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung dem städtebaulichen Konzept zugestimmt, das zuvor zwischen Investor und Verwaltung einvernehmlich abgestimmt worden war. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan auf Basis dieses Konzeptes weiterzuentwickeln.

Daraufhin hat die Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 08.12.2011 beschlossen, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt werden soll.

Auskunft

Stadt Bochum

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Technisches Rathaus Bochum

Hans-Böckler-Straße 19

44777 Bochum

Frau Czerwinski Zimmer 1.0.210 (Planauslage im Foyer), Tel.: 0234 / 910-1717

Herr Langer Zimmer 1.0.450, Tel.: 0234 / 910-2559

E-Mail: amt61@bochum.de

Internet: www.bochum.de/bebauungsplaene