

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nr.: 20170803**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 03.04.2017  
**Verfasser/in:** Klaus Kleine  
**Fachbereich:** Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

**Bebauungsplan Nr. 987 - Hunscheidtstraße / Waldring -  
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschriften:

§ 2 ff BauGB

**Beratungsfolge:**

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Süd

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Sitzungstermin:

25.04.2017

16.05.2017

Zuständigkeit:

Anhörung

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für ein Gebiet zwischen der Hunscheidtstraße, dem Waldring und der Mozartstraße ist der Bebauungsplan Nr. 987 - Hunscheidtstraße / Waldring - aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus einer Karte, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Flächen für Büro-, Verwaltungs- und Labornutzungen sowie eines hochwertigen Wohngebietes.

## **Begründung:**

### **1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes**

Das bis dahin an der Hunscheidtstraße 116 ansässige Traditionsunternehmen Janel-Kestermann Getriebewerk GmbH wurde im Jahr 2016 geschlossen. Im Zuge der Liquidation hat die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH die Grundstücke des Maschinenbauunternehmens gekauft. Die darauf befindlichen Gebäude sollen abgerissen und der Boden des Plangebiets saniert werden. Danach sollen dort ca. 2 ha Fläche für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stehen.

Ein mittelständisches Industrieunternehmen aus einer Nachbarstadt Bochums beabsichtigt, die gesamte Fläche zu kaufen und zu entwickeln. Dabei soll in dem an der Hunscheidtstraße liegenden Teil der Fläche ein Standort für den Forschungs- und Entwicklungsbereich des v. g. Unternehmens entstehen, der die gegenüber dem Standort des Hauptsitzes in der Nachbarstadt größere Nähe zur Ruhr-Universität und anderen Hochschulen nutzen kann. Vorgesehen sind hier emissionsarme Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Labors. Produktion und/oder Montage sind an diesem Standort nicht geplant.

Auf den rückwärtigen Teilflächen soll dagegen Wohnungsbau realisiert werden, der über eine im südlichen Bereich der Fläche von der Hunscheidtstraße abzweigende neue Erschließungsstraße erschlossen werden soll. Der ruhende Verkehr soll so untergebracht werden, dass das Straßenbild nicht von parkenden Fahrzeugen dominiert wird.

Für das Plangebiet besteht der Fluchtlinienplan Nr. Wi29 aus dem Jahr 1919. Da Fluchtlinienpläne als einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB zu werten sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder 35 BauGB.

Der Bereich entlang der Hunscheidtstraße ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen, so dass hier bereits Baurecht besteht. Für die Entwicklung der für den Wohnungsbau vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksflächen ist dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da das Gelände im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt werden soll, soll jedoch auch der nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Flächen für Büro-, Verwaltungs- und Labornutzungen sowie eines hochwertigen Wohngebietes.

### **2. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Werksgelände der Fa. Janel-Kestermann sowie die Fläche eines nordwestlich davon gelegenen Parkplatzes, der sich im Eigentum der Stadt Bochum befindet. Das Plangebiet ist von der Hunscheidtstraße aus erschlossen.

Auf dem weitgehend versiegelten Werksgelände stehen heute noch der Hallenkomplex sowie das Verwaltungs- und weitere Betriebsgebäude der Fa. Jähnel-Kestermann. Im Norden des Plangebiets befindet sich einer der Parkplätze des Betriebs. Nach Westen schließt sich an diesen Parkplatz der Parkplatz der Stadt Bochum an, der östlich an die Mozartstraße angrenzt, aber nicht von dort aus erschlossen ist. Die Zufahrt zu beiden Parkplätzen erfolgt über den Waldring. Dieser ist in diesem Bereich keine öffentliche Straße, sondern dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Mozartstraße und der Hunscheidtstraße sowie als Erschließung der v. g. Parkplätze und einiger angrenzenden Wohngebäude. Die Stellplätze werden heute zum Teil auch von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebäude mitbenutzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets kragt ein Teilflurstück (ca. 900 m<sup>2</sup>) nach Süden aus, das größtenteils mit Bäumen bestockt ist. Es liegt inmitten eines rückwärtigen Grünbereichs der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Das unmittelbare Umfeld außerhalb des Plangebiets weist im Norden eine mehrgeschossige Wohnbebauung auf (zweieinhalb- bis dreieinhalbgeschossig). Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern. Östlich entlang der Hunscheidtstraße befindet sich das drei- bis viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie.

Das Plangebiet weist für den Kfz-Verkehr eine gute Verkehrsanbindung zur Königsallee / Hattinger Straße und damit auch eine gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zur nahe gelegenen A448 auf. In der Umgebung befinden sich zudem verschiedene Haltestellen des ÖPNV, Kindergärten, Schulen und eine großräumige Parkanlage (Rechener Park). Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich etwas nördlich entlang der Hattinger Straße.

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist, ggf. weitere Flächen in das Plangebiet einzubeziehen, z.B. die nordöstlich angrenzenden Grundstücke Hunscheidtstraße 98 und 100.

### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und trifft unter Berücksichtigung des nachbarlichen Umfeldes u. a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sollen auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes erfolgen, der dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 05.05.2017 zur Beratung vorgelegt werden soll. Neben Festsetzungen zur Erschließung (öffentliche Straße) sollen u. a. Festsetzungen zu Gebäudestellungen und zur gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Grün- und Baumpflanzungen, Vorgärten) getroffen werden.

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

Zudem werden alle relevanten Kennzeichnungen und Hinweise u. a. zu Bergbau, Bodenbelastungen und Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der Nachnutzung des Plangebiets durch Gewerbe und Wohnnutzungen wird sich voraussichtlich der Versiegelungsgrad verringern und es sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Umwelt sowie das bestehende Wohnumfeld zu erwarten. Die Bodensanierungsmaßnahmen führen u. a. zur nachhaltigen Verbesserungen der Bodenqualität.

Im Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wie z. B. Lärm, Verkehr und Artenschutz entsprechend geprüft und bewertet. Sofern das Erfordernis besteht, werden entsprechende Fachgutachter beauftragt.

Das umgebende Straßennetz wird den zusätzlichen Verkehr ohne negative Auswirkungen aufnehmen können. Die Verkehrsbewegungen innerhalb des Gebiets werden sich fast ausschließlich auf den gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr beschränken. Daher ist nicht von negativen Auswirkungen des Verkehrs durch die geplante Bebauung auszugehen.

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten.

#### **5. Verfahrensart / weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Die Umweltbelange werden entsprechend ermittelt, geprüft und im Umweltbericht dargelegt.

#### ***Finanzielle Auswirkungen:***

*Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:*

*Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):*

#### ***Anlagen:***

Übersichtskarte

