

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20222633

Status: öffentlich

Datum: 29.09.2022

Verfasser/in: Maren Heinz

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

**Bebauungsplan Nr. 1023 – Holbeinstraße / Kaulbachstraße –
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschriften:

§ 2 ff. BauGB

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Südwest
Ausschuss für Planung und Grundstücke

Sitzungstermin:

26.10.2022 Anhörung
29.11.2022 Entscheidung

Zuständigkeit:

Kurzübersicht:

Der Bebauungsplan Nr. 1023 – Holbeinstraße / Kaulbachstraße – wird für ein Gebiet zwischen Brantropstraße, Holbeinstraße, Kaulbachstraße und Weitmarer Straße aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1023 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung in Weitmar-Bärendorf.

Beschlussvorschlag:

Für ein Gebiet zwischen Brantropstraße, Holbeinstraße, Kaulbachstraße und Weitmarer Straße ist der Bebauungsplan Nr. 1023 – Holbeinstraße / Kaulbachstraße – aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1023 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung in Weitmar-Bärendorf.

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

Begründung:

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplans

Bochum benötigt neuen Wohnraum. Im 2017 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen wurde der Bedarf mit 800 neuen Wohneinheiten pro Jahr quantifiziert. Davon sollen jeweils 200 Wohneinheiten jährlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Mit Blick auf die Schaffung neuen Wohnraums ist die Vonovia eine wichtige Partnerin der Stadt Bochum. Um einen Beitrag zum genannten Wohnungsbauziel zu leisten, hat die Vonovia ihre Quartiere auf Nachverdichtungsoptionen geprüft. Für das betreffende Quartier Weitmar-Bärendorf konnten Nachverdichtungspotenziale identifiziert werden.

Mehr als 80 % des Vonovia-Gebäudebestands in Weitmar-Bärendorf stammt aus den 1950er Jahren. Wohnten in dem Quartier ursprünglich viele Familien mit Kindern, stellen sich die Wohnungsgrößen mit durchschnittlich 58 m² Wohnfläche heute als nicht mehr geeignet für diese Zielgruppe dar. Dementsprechend hat sich die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner von den 1950er und 1960er Jahren bis heute nahezu halbiert.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist damit auch die Wiederherstellung bzw. Erhaltung einer Mischung im Quartier. Für Familien mit Kindern soll wieder ein Angebot ausreichend großer Wohnungen geschaffen werden. Durch den Neubau barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen kann zudem älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, deren steigender Anteil an der Bevölkerung auch in Bärendorf festzustellen ist, die Möglichkeit eröffnet werden, langfristig im Quartier zu verbleiben.

Im Rahmen eines mehrtägigen Workshops unter Beteiligung der Planungsabteilungen von Stadt und Vonovia wurden verschiedene Nachverdichtungskonzepte entworfen und erörtert. Ein Konzept ging hieraus als Favorit hervor und wurde in der Folge zu einem tragfähigen städtebaulichen Entwurf weiterqualifiziert. Dieser Entwurf sah eine aufgelockerte Bebauung in Form von Doppelhäusern im nördlichen Teil sowie Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes mit insgesamt etwa 85 Wohneinheiten vor. Die verkehrliche Erschließung sollte ausgehend von der Kaulbachstraße über neu anzulegende Straßen erfolgen. Der auf diesem städtebaulichen Entwurf basierende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1023 (Vorlage Nr. 20213184) wurde von der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 27.10.2021 jedoch einstimmig abgelehnt, u.a. da die Nachverdichtung als zu stark empfunden und das Ersatzpflanzungskonzept für die nach § 34 BauGB geplanten bzw. bereits genehmigten Baumaßnahmen im Quartier Bärendorf kritisch beurteilt wurde.

In der Zwischenzeit hat die Vonovia ein überarbeitetes städtebauliches Konzept für das Bebauungsplangebiet vorgelegt, welches die Grundlage für den vorliegenden Aufstellungsbeschluss darstellt. Gegenüber der ehemaligen Variante erfolgte eine deutliche Reduzierung der Bebauung, so dass ein großer Teil des Baumbestandes erhalten werden kann. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind statt der Doppelhausbebauung entlang einer neuen Erschließungsstraße nun zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 9 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Holbeinstraße erschlossen sind. Auch im südlichen Teil des Plangebietes wurde die geplante Mehrfamilienhausbebauung reduziert. Entlang einer von der Kaulbachstraße ausgehenden Stichstraße sind vier drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Wohneinheiten geplant. Das neue städtebauliche Konzept wurde der Bezirksvertretung Bochum-Südwest in der Sitzung am 21.09.2022 vorgestellt und dem Ausschuss für Planung mit der Mitteilung Nr. 20222542 zur Verfügung gestellt.

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene neue Bebauung ist Teil eines umfassenden Konzeptes zur Quartiersentwicklung. In Bärendorf befinden sich 177 Gebäude mit rd. 1.320 Wohnungen bzw. 76.200 m² Wohnfläche im Eigentum der Vonovia. Nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) werden Aufstockungen von Bestandsgebäuden sowie punktuelle Neubauten (in bereits erschlossenen Lagen) umgesetzt. So soll u.a. ein Neubau an das Bestandsgebäude Kaulbachstraße 2 angebaut werden, welcher als Quartiershaus neben Wohnungen auch ein Café und Arztpraxen beherbergen soll. Die Ertüchtigung der bestehenden

Wohngebäude im Quartier umfasst zudem die energetische Sanierung der Außenhülle inklusive der Anbringung neuer Balkone.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in dem Bereich zu schaffen, der nicht nach § 34 BauGB entwickelbar ist, und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem parallel zum Handlungskonzept Wohnen gefassten Quotierungsbeschluss sind bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Bochum Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der entstehenden Geschossfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dadurch bekommen auch Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen die Möglichkeit, zeitgemäße und barrierefreie Wohnungen in integrierter Lage in Stadtteil Weitmar anzumieten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 1,7 ha und umfasst Flächen in den rückwärtigen Bereichen der bestehenden Bebauung an der Brantropstraße, Holbeinstraße, Kaulbachstraße und der Weitmarer Straße. Es handelt sich um Freiflächen im Umfeld der Bestandsbebauung bzw. als Grabeland genutzte Flächen, die bislang verkehrlich nicht erschlossen sind.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg zwischen Kaulbachstraße und Brantropstraße,
- im Osten durch die Holbeinstraße und die Kaulbachstraße bzw. die Gärten der Wohngebäude westlich und südlich der Holbeinstraße sowie westlich der Kaulbachstraße,
- im Süden durch die Gärten der Wohngebäude nördlich der Weitmarer Straße und
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung an der Brantropstraße.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt die Flächen des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie als Wohnbaufläche dar.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 68 Wohneinheiten vorgesehen. Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes soll der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit entsprechendem Ausschluss nicht erwünschter bzw. störender Nutzungen aus dem Regelkatalog festgesetzt werden. Im Bebauungsplan sollen auch detaillierte Festsetzungen zu Gebäudestellungen und zur gestalterisch-ökologischen Qualität (z.B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Baumpflanzungen, Gestaltung der Baukörper sowie der Freiflächen) auch im Hinblick auf die Klimaanpassung getroffen werden.

Die verkehrliche Erschließung der beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser erfolgt direkt über die Holbeinstraße. Die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohngebäude werden ausgehend von der Kaulbachstraße über eine neu anzulegende Stichstraße angebunden, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Die Maßnahme dient einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung im Stadtteil Weitmar. Die angestrebte bauliche Dichte fügt sich strukturell in die Umgebungsbebauung ein.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen werden. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag, um der Nachfrage an neuem Wohnraum in integrierter Lage gerecht zu werden. Durch eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes im frei finanzierten sowie im öffentlich geförderten Segment wird zudem ein Angebot für verschiedene Bedarfsgruppen geschaffen.

Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes ist ein Baustein eines ganzheitlichen Quartiersentwicklungskonzeptes für den Bereich Weitmar-Bärendorf. Der Neubau im Plangebiet wird kombiniert mit einer Ertüchtigung und Ergänzung des Wohngebäudebestandes sowie einer Schaffung von Versorgungsangeboten für das gesamte Quartier. Die geplante Nachverdichtungsmaßnahme in einem bestehenden Quartier senkt zudem den Druck, benötigten Wohnraum in weniger integrierten Lagen am Siedlungsrand zu realisieren, und sorgt für eine langfristige Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur.

Die Wohnbauentwicklung geht mit einem Verlust von Freiraum im Umfeld der Bestandsbebauung und zusätzlichen Flächenversiegelungen durch neue Wohngebäude und Verkehrsflächen einher. Zugleich erfordert die Flächenentwicklung die Nutzungsaufgabe des Grabelands.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume unterschiedlicher Art und Größe. Inwieweit ein Erhalt sinnvoll oder möglich ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Notwendige Baumfällungen und entsprechende Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln.

Darüber hinaus werden die gesamten Umweltauswirkungen der Planung im weiteren Verfahren ausführlich analysiert, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Dazu gehören u.a. die Untersuchung des Bodens, die Entwässerung, klimatische Auswirkungen sowie der Artenschutz. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt außerdem eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten ist zudem mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die verträgliche Abwicklung des Verkehrs werden im weiteren Verfahren untersucht. Dies gilt ebenso für die schalltechnischen Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs.

Insgesamt sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätvolle Wohnbaulandentwicklung zu erwarten. Insbesondere kann der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage entsprochen werden.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2ff. BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt.

Bereits vor der formellen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Vonovia ihre im Quartier wohnhaften Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel einer frühzeitigen Information im Juni 2021 mittels einer Postwurfsendung (Newsletter ‚Quartiersbote‘) über die Grundzüge der im Quartier geplanten Maßnahmen informiert. Im Zeitraum vom 28. Juni bis 9. Juli 2021 wurden drei Quartiersspaziergänge und eine Videokonferenz mit Interessierten sowie Vertreterinnen bzw. Vertretern der Vonovia durchgeführt.

Im Juli 2021 wurden auch die planungsbetroffenen Anwohnerinnen und Anwohner entlang der Brantropstraße postalisch über die Planungen informiert, die zum Teil ihre Gärten durch das Pachten angrenzender Flächen der Vonovia vergrößert haben. Die Vonovia ist an einer Klärung der Grundstücksverhältnisse interessiert und hat den betreffenden Anwohnerinnen und Anwohnern Kaufangebote für Teile der bislang angepachteten bzw. genutzten Flächen zukommen lassen. Am 23. August 2021 hat zudem vor Ort im Quartier ein Informationstermin stattgefunden, an welchem neben Anwohnerinnen und Anwohnern auch Mieterinnen und Mieter teilgenommen haben. Der überwie-

gende Teil der Grundstückseigentümer hat das Kaufangebot angenommen, so dass das Bebauungsplangebiet gegenüber dem im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Geltungsbereich um diese Grundstückflächen verkleinert wurde.

Darüber hinaus erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB.

6. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer u. a. zur Tragung der Planungskosten sowie zu weiteren relevanten Themen wie z.B. dem ökologischen Ausgleich geschlossen. Im Einzelnen werden die Regelungsinhalte im weiteren Bebauungsplanverfahren definiert und festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Klimarelevante Auswirkungen:

Ob bzw. inwieweit klimarelevante Auswirkungen vorhanden sind, wird im weiteren Verfahren ermittelt und in Begründung, Umweltbericht und Abwägung dargestellt.

Anlage(n):

1. [Stadtplan](#)
2. [Übersichtskarte](#)