

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nr.: 20182649**

**Status:** öffentlich

**Datum:** 15.10.2018

**Verfasser/in:** Schulz, Gerhard

Drees, Lasse

**Fachbereich:** Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Rahmenplanung Gerthe-West

hier:

1. Grundsatzbeschluss zum Rahmenplan-Vorentwurf und zum weiteren Verfahren
2. Zusammenarbeit mit der NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH

Beschlussvorschriften:

**Beratungsfolge:**

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Sitzungstermin:

30.10.2018

Zuständigkeit:

Vorberatung

Bezirksvertretung Bochum-Nord

06.11.2018

Anhörung

Haupt- und Finanzausschuss

22.11.2018

Vorberatung

Ausschuss für Strukturentwicklung

27.11.2018

Vorberatung

Rat

29.11.2018

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt beschließt den Vorentwurf der Rahmenplanung „Gerthe-West“ als Grundlage für das vorgestellte weitere Verfahren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Entwicklung des Rahmenplangebiets „Gerthe-West“ mit der NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH zusammen zu arbeiten.

**Begründung:**

**Zu 1:**

Rahmenplangebiet Gerthe-West

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Bochum im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Stadtzentrum liegt in ca. 5 km Entfernung. Das Ortszentrum von Gerthe grenzt unmittelbar östlich an den Planbereich an und beginnt mit einer Fußgängerzone (Lothringer Straße) im Kreuzungsbereich des Castroper Hellwegs mit der Hiltroper Landwehr.

Frühere Planungen sahen eine Entlastungsstraße westlich um das Gerther Zentrum („Westumgehung Gerthe“) vor, die weiter über Herner Stadtgebiet bis nach Castrop-Rauxel geführt werden sollte. Nach Aufgabe der Planungen für diese Umgehungsstraße durch politische Beschlüsse im Jahr 2016 sollen die bisher dafür freigehaltenen Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund soll für die genannten Flächen sowie daran angrenzende Bereiche eine Rahmenplanung erarbeitet werden, die die konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen bildet.

Das Rahmenplangebiet erstreckt sich vom ehemaligen Kirmesplatz am Castroper Hellweg auf Höhe der Heinrichstraße im Süden über weitgehend unbebaute Flächen bis zur Straße „Hiltroper Landwehr“ und von dort östlich der Straße „Am Hillerberg“ weiter bis über die Sodinger Straße hinaus. Es umfasst u.a. auch Flächen, auf denen ggf. ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen können, sowie Sport- und Freiflächen, deren Erhaltung oder Verlegung im Zuge der Rahmenplanung zu prüfen ist.

Die Rahmenplanung soll dabei nicht nur Bauflächen ausweisen, sondern ein Gesamtkonzept u.a. aus Erschließungs- und Mobilitätsvorstellungen, attraktiven Grün- und Freiflächen, Konzepten zur Regenwasserbewirtschaftung und der Integration von Wohnfolgenutzungen bilden. Der Rahmenplanprozess soll dabei unter Einbeziehung lokaler Akteure, der Bürgerschaft sowie der Ortspolitik erfolgen.

Im Planbereich befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude: Ein Kioskgebäude im Süden am Castroper Hellweg und die kath. Kirche St. Elisabeth an der Hiltroper Landwehr. Darüber hinaus wurden zwei Gebäude mit potentiell stadtbildprägendem Charakter identifiziert - das Fachwerkhäus Hiltroper Heide 20 sowie einzelne Gebäudeteile des St.-Maria-Hilf-Krankenhauses.

Im Südwesten grenzt an das Plangebiet der Volkspark Hiltrop, der bereits durch einen schmalen Fußweg entlang des ehemaligen Kirmesplatzes mit dem Castroper Hellweg im Bereich der Heinrichstraße verknüpft ist.

### Aktuelle Entwurfsüberlegungen

Ziel der Rahmenplanung ist es, auf dem Gebiet der ehemaligen Westumgehung ein durchmischtes Quartier für verschiedene Zielgruppen aller Einkommensbereiche zu entwickeln. Dazu gehören unter anderem Starterhaushalte, Ein- und Zweipersonenhaushalte, aber auch Familien mit Kindern sowie Senioren. Das Rahmenplangebiet bietet das Potenzial für die Schaffung von 800 bis 1000 neuen Wohneinheiten. Es kann damit einen nennenswerten Beitrag zur Erreichung des durch das Handlungskonzept Wohnen gesetzten wohnungsbaupolitischen Ziels der Stadt Bochum leisten, das die Realisierung von 800 neuen Wohneinheiten pro Jahr vorsieht.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen wurde eine Quotierung für den geförderten Wohnungsbau beschlossen. Danach soll innerhalb jedes Gebiets, für das mit einem Bebauungsplan Baurecht geschaffen wird, auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossfläche sowie bei nicht-städtischen Flächen mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Da sich die unbebauten Flächen des Rahmenplangebiets zum größten Teil im städtischen Eigentum befinden, soll bei 30% der Wohnflächen eine Preisbindung erreicht werden. Als grobe Zielrichtung ist folgende Verteilung zwischen den Wohnformen vorgesehen:

- 1/3 Wohnungen oder Häuser im Eigentum,

- 1/3 freifinanzierter Mietwohnungsbau,
- 1/3 geförderter Mietwohnungsbau.

Der derzeitige Vorentwurf des Rahmenplans (siehe Anlage 1) sieht eine verdichtete Bebauung der bisher unbebauten Flächen des (ehem.) Kirmesplatzes im südlichen Bereich sowie der Flächen zwischen den Straßen „Hiltroper Heide“ und „Hiltroper Landwehr“ im mittleren Bereich sowie eine Mischung aus verdichteter und aufgelockelter Bebauung im nördlichen Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung im Bereich „Am Hillerberg“ und „Heimatschotte“ sowie Sodinger Straße und zwischen Sodinger Straße und Holthäuser Straße vor. Städtebaulich knüpft der Entwurf damit an die jeweilige Umgebung an: An den Rändern wird die aufgelockerte Bebauung der anliegenden Bereiche durch bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser aufgegriffen, im Kernbereich des Rahmenplangebiets wird dagegen eine höhere Dichte mit Geschosswohnungsbau in maximal 6-geschossiger Bauweise angestrebt.

Die geplanten Gebäude sollen straßenbegleitend angeordnet werden, um die Straßenfluchten klar zu fassen und eine ablesbare städtebauliche Struktur zu erzeugen. Die Gebäude bilden zwischen den Straßen Baublöcke aus, um die Einsehbarkeit von Gartenbereichen einzuschränken und eine sofort erkennbare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu erzeugen. Den Eckgebäuden kommt dabei auch durch die spätere Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung zu. Im dichter bebauten, zentralen Planbereich können die Gebäude insbesondere an breiteren Erschließungsstraßen näher an die Gehwege heranrücken. Im nördlichen Planbereich, in dem ein Großteil im Einfamilienhaussegment vorgesehen wird, würden die Gebäude zugunsten kleiner Vorgärten von der Straßenfläche abrücken. Die Hauptwegeverbindung in der Verlängerung der Straße „Am Hillerberg“ bis zur Sodinger Straße wird an dieser Stelle auch durch Mehrfamilienhäuser betont und bildet eine klare Raumkante des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft aus.

Die Anbindung der Bauflächen an das bestehende Straßensystem erfolgt

- im Süden an den Castroper Hellweg gegenüber der Heinrichstraße,
- im Westen an die Hiltroper Landwehr im Bereich der Straße „Am Hillerberg“,
- im Norden an die Sodinger Straße nördlich der Hausnummern 26 und 27.

Diese Punkte bilden zugleich die Eingangssituationen zum Ortskern Gerthes. Insbesondere am Castroper Hellweg, mit der Grünverbindung zum Volkspark und der Heinrichstraße mit z.B. dem Schulzentrum Gerthe und der Bezirksverwaltungsstelle Bochum-Nord, wird der Kreuzungsbereich mit einer Platzgestaltung um das Kioskgebäude aufgewertet, die eine Mobilitätsstation beherbergen soll. Diese kann u.a. verschiedene Formen an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradboxen, E-Bike-Lademöglichkeiten, überdachte Abstellanlage), Kiss+Ride- sowie E-Carsharing-Stellplätze und eine metropolradruhr-Station umfassen.

Das Mobilitätskonzept nutzt die vorhandene gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In der direkten Umgebung des Plangebiets liegen die Stadtbahn-Haltestellen „Heinrichstraße“, „Gerthe Mitte“ und „Holthäuser Straße“. Dort verkehren die Straßenbahnen der Linien 308 und 318 Richtung Schürbankstraße bzw. über Bochum Hbf weiter in Richtung Bochum Dahlhausen und Hattingen Mitte. Die Fahrzeit zum Bochumer Hauptbahnhof mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr beträgt 15 Minuten.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen soll die Regenwasserableitung durch Verdunstung klimatische Verbesserungen erzielen und durch die wahrnehmbare Führung und Gestaltung Straßenzüge sowie umgebende Freiräume aufwerten. Die Topografie des

Planbereichs stellt sich dabei vorteilhaft dar, da die Hiltroper Landwehr einen Geländekamm bildet, von dem aus das Gelände in Richtung Süden bis zum Volkspark Hiltrop mit dem Ostbach und in Richtung Norden bis zur Stadtgrenze, an der der Mühlenbach verläuft, abfällt.

Die Frei- und Grünflächen können auf dieser Darstellungsebene nur angedeutet werden. Ihre genaue Ausgestaltung muss in weiteren Verfahren noch vertieft bearbeitet werden. Im Süden des Gebiets stellen die grünen Plätze trittsteinartige Verbindungselemente durch das Entwurfsgebiet dar. Im Norden des Rahmenplangebiets ist dagegen eine organische Verwebung im Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft vorgesehen.

Ebenfalls soll das Stadtraumklima durch Straßenbäume verbessert werden, die zudem zu einer hohen Attraktivität des öffentlichen Raums beitragen. Insbesondere entlang der Heinrichstraße, der Hiltroper Landwehr und der Sodinger Straße ist bereits ein dichter Baumbestand vorhanden, der nur vereinzelt ergänzt werden muss.

Im Bereich der Gartenflächen südlich der St. Elisabeth-Kirche und des St.-Maria-Hilf-Krankenhauses wurde der vorhandene Baumbestand teilweise in die Frei- und Straßenraumgestaltung einbezogen. In diesem Bereich wird die verkehrliche Erschließungsfläche auf das erforderliche System reduziert und durch Fußwegeverbindungen sowohl im Quartier als auch im Anschluss an das vorhandene Siedlungsgefüge ergänzt.

Die Bebauungsstruktur des neuen Quartiers wird an Knotenpunkten durch Plätze und Grünflächen ergänzt, die jeweils einen unterschiedlichen Charakter, wie Spiel- und Verweilplätze sowie eine gärtnerische Anlage um die Kirche St. Elisabeth, erhalten sollen.

Die mögliche Ausdehnung der zukünftigen Wohnbebauung in Richtung Norden wird durch Einschränkungen bestimmt, die durch die Geruchsemissionen eines Schweinemastbetriebs an der Sodinger Straße unmittelbar nördlich der Stadtgrenze zu Herne hervorgerufen werden und im weiteren Verfahren genauer untersucht werden.

Innerhalb der Freiflächen wird im Nordosten der Ersatzstandort für den derzeit östlich der Straße „Am Hillerberg“ liegenden Sportplatz dargestellt. Die Eignung der Fläche ist ebenfalls im weiteren Verfahren nachzuweisen. Eine weitere Nutzung, deren Verlagerung zu prüfen ist, stellt die Fläche „Wildnis für Kinder“ im zentralen Planbereich dar. Im Falle einer Überplanung soll hierfür ein Ersatzstandort in der näheren Umgebung des Rahmenplangebiets gefunden werden.

#### Weiteres Vorgehen:

Die Planungsverwaltung hat vorgesehen, im laufenden Quartal eine vorgezogene Behördenbeteiligung zur Rahmenplanung durchzuführen, um wichtige Planungsgrundlagen und Informationen zur Fläche frühzeitig in den Prozess einspeisen zu können. Außerdem ist eine Bürgerwerkstatt mit wichtigen Akteuren aus dem Stadtteil (Sport- und andere Vereine, Vertreter von Kultureinrichtungen, Einzelhandel, Krankenhaus usw.) geplant.

Im 1. Quartal 2019 soll mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan das formale Planverfahren eingeleitet werden.

Im darauffolgenden Quartal ist die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung auf Grundlage der aktuellen Planungsüberlegungen vorgesehen.

Des Weiteren ist geplant, kurzfristig die NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH als Treuhänder für die weitere Bearbeitung des Projekts zu beauftragen (siehe Punkt 2.).

## **Zu 2:**

Die Stadt Bochum verfolgt das wohnungsbaupolitische Ziel, die Neubautätigkeit deutlich zu erhöhen. Kurzfristig sollen jährlich 800 Wohneinheiten (WE), davon 200 im geförderten Segment, geschaffen werden. Am 27.09.2018 wurde durch den Rat der Stadt Bochum das Wohnbauflächenprogramm, in dem Wohnungsbauprojekte und Flächenpotenziale mit Bezug auf den jeweiligen zeitlichen Umsetzungshorizont eingeordnet wurden, beschlossen. Ein großer Teil des Rahmenplangebiets ist darin unter der Bezeichnung „3.01 Hiltroper Landwehr / Sodinger Straße“ enthalten und ist in der Gesamteinschätzung mit einer hohen Priorität versehen.

Angesichts der Größe der zu entwickelnden Fläche sowie der begrenzten Personalressourcen schlägt die Verwaltung vor, die NRW.Urban KE GmbH als Treuhänder für die Entwicklung des Rahmenplangebiets Gerthe-West zu beauftragen. Die Projektunterstützung durch die NRW.Urban KE kann dazu beitragen, das oben genannte wohnungspolitische Ziel der Stadt Bochum zu erreichen.

Am 13.07.2017 hat der Rat dem Beitritt in die landeseigene Gesellschaft NRW.Urban KE zugestimmt, um die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von NRW-Urban als Entwicklungsträger für die Wohnbaulandentwicklung zu schaffen (s. Vorlage Nr. 20171053). Durch den Ratsbeschluss besteht die Möglichkeit, NRW.Urban KE als Dienstleister zur Unterstützung und Beschleunigung der Wohnbaulandentwicklung zu beauftragen, wenn für die entsprechenden Projekte von Seiten der Stadt keine ausreichenden personellen und finanziellen Mittel zu Verfügung stehen.

Im Rahmen des Treuhändervertrags für die Kooperative Baulandentwicklung im Bereich des Rahmenplangebiets könnte die NRW.Urban KE den Ankauf von benötigten Flächen, sämtliche Planungsleistungen, die Projektkoordinierung sowie den Bau der Erschließung und die Vermarktung der Grundstücke an Investoren übernehmen. Der genaue Aufgabenumfang kann jedoch momentan noch nicht festgelegt werden.

Die NRW.Bank stellt der NRW.Urban KE für ihre Tätigkeiten eine über das Land NRW verbürgte günstige Finanzierung zur Verfügung. Da das Modell den kommunalen Haushalt durch die externe Finanzierung der NRW.Urban KE nicht belastet, können dringend benötigte Flächenentwicklungen vorgebracht werden, die ggf. nicht aus eigener kommunaler Kraft geleistet werden könnten.

Der vorliegende Ratsbeschluss stellt die Grundlage für die Zustimmung des Landes NRW zur Aufnahme des Rahmenplangebiets Gerthe-West in das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung dar.

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

*Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:*

*Jährliche Folgelasten (gemäß beiliegender Berechnung):*

**Anlagen:**

Anlage 1: Flächenplan Rahmenplanung Gerthe-West