

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20200619

Status: öffentlich

Datum: 30.03.2020

Verfasser/in: Heike Krammer

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

**Bebauungsplan Nr. 964 - Schloßstraße -
hier: städtebauliches Konzept**

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Südwest

Sitzungstermin:

18.03.2020

Zuständigkeit:

Anhörung

Ausschuss für Planung und Grundstücke

24.03.2020

Entscheidung

Kurzübersicht:

Die Firma Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH wird das Grundstück der Stiftung Situation Kunst an der Schloßstraße im Erbbaurecht entwickeln. Das Plangebiet enthält ebenso städtische Flächenanteile westlich der Schloßstraße, die ebenfalls mitentwickelt werden sollen. In einem Workshopverfahren zwischen Mitarbeitern der Verwaltung, der Firma Adams und dem Architekturbüro Holle ist ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet worden. Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplan Nr. 964 - Schloßstraße - fortgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wird der Bebauungsplan Nr. 964 - Schloßstraße - fortgeführt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 30.10.2018 die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 964 - Schloßstraße - von universitären Nutzungen hin zu Wohnungsbau sowie die Erweiterung der Plangebietsgrenze um die Trauerhalle und den Betriebshof beschlossen.

Somit gliedert sich das 3,26 ha große Baugebiet in eine etwa 2 ha große Baufläche der Stiftung Situation Kunst und einem städtischen Anteil von etwa 0,7 ha bebaubarer Fläche. Die Verwaltung wurde beauftragt das Planungskonzept vor Auslegung des Bebauungsplans der Politik vorzulegen (Vorlage Nr. 20182111).

Der Eigentümer der Fläche, die Stiftung Situation Kunst, hat zur Auswahl eines Investors ein Auswahlverfahren durchgeführt. Die eingereichten Beiträge wurden in einer Sitzung mit externen Fachberatern des Gestaltungsbeirats, der Verwaltung und der Stiftung Situation Kunst diskutiert. Die Stiftung Situation Kunst hat sich nach weiteren Gesprächen für den Investor Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH entschieden. Aufgrund des gemeinsamen Bebauungsplanverfahrens und des notwendigen Ausbaus der Schloßstraße empfiehlt sich eine Gesamtentwicklung durch einen Investor.

In einem anschließenden Workshop zwischen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Verwaltung, der Firma Adams sowie dem Architekturbüro Holle wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser städtebauliche Entwurf soll nun die Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens bilden. Im Zuge der weiteren Planung wird dieser entsprechend der Ergebnisse der erforderlichen Gutachten und städtebaulichen Durchbildung weiter konkretisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren der städtebaulichen Struktur folgend noch um Flächen nördlich des Betriebshofs erweitert werden. Die Firma Adams hat auf eigene Kosten ein externes Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt und wird die dafür erforderlichen Gutachten einholen.

Der aktuelle Entwurf geht von etwa 25.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem Stiftungsgrundstück und etwa 8.000 m² BGF auf dem städtischen Grundstück aus. Dies entspricht nach Berechnungsschlüssel der Firma Adams etwa 210 Wohnungen auf dem Stiftungsgrundstück und etwa 60 Wohnungen auf dem städtischen Grundstück. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je nach tatsächlichem Wohnungsgrößemix variieren.

Das Wohngebiet wird über die Schloßstraße erschlossen. Die Planung, Herstellung und die Kosten der baulichen Veränderung an der Schloßstraße übernimmt die Firma Adams. Die Schloßstraße weitet sich auf Höhe der Trauerhalle zu einem Platz. Zwei fünfgeschossige Hochpunkte bilden das „Tor“ zum Park. Die Straße knickt am Ende des Platzes nach Osten ab und mündet in eine Ringerschließung. Dadurch kann die Allee im nördlichen Bereich erhalten bleiben. Im südlichen Bereich wird die Schloßstraße umgebaut und es soll durch Neupflanzungen wieder ein räumlich wirksamer Alleecharakter hergestellt werden.

Die Besucherstellplätze für das Quartier sowie für den Friedhof, den Park und die 4-gruppige Kindertagesstätte werden vor dem „Tor“ konzentriert, sodass der überwiegende Teil des Wohngebiets verkehrsberuhigt angelegt werden kann. Die durch eine Baulast gesicherten 29 Stellplätze für den Schloßpark sowie für das Museum unter Tage werden auf dem städtischen Grundstück neu verortet und stehen den Besuchern des Friedhofs ebenfalls zur Verfügung. Weitere 33 Besucherstellplätze für das neue Wohnquartier sowie eine Mobilitätsstation sind im Straßenraum der Schloßstraße verortet. Die Kindertagesstätte erhält 8 Stellplätze auf eigenem Grundstück innerhalb des Plangebiets.

Das Biotop bleibt erhalten und soll weiter aufgewertet werden. Das Regenwasser wird gesammelt und wird in einem Wassersiepen im Norden des Quartiers zurückgehalten und versickert.

Der Anteil geförderten Wohnungsbaus beträgt für die Fläche der Stiftung Situation Kunst 20 % und für das städtische Grundstück 30 %. Die Verortung des geförderten Wohnungsbaus ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Die detaillierte Vorstellung des beigefügten Entwurfs erfolgt in den Sitzungen anhand einer Präsentation.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

Städtebauliches Konzept Schloßstraße