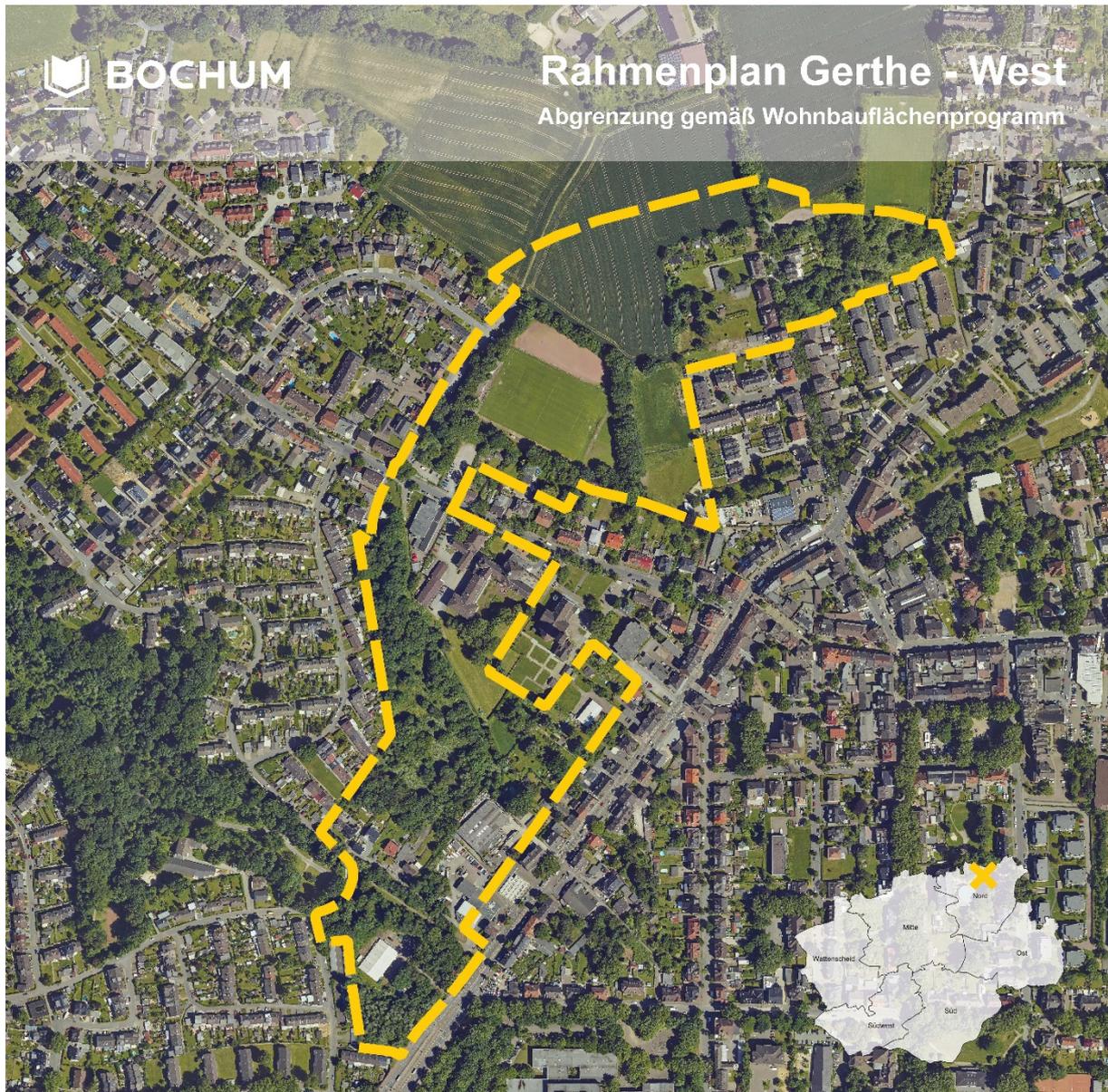


# Rahmenplanung Gerthe-West

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

auf dieser Seite möchten wir Sie über einige grundlegende Aspekte der „Rahmenplanung Gerthe-West“ informieren. Die häufig gestellten Fragen (FAQs) werden fortlaufend ergänzt.

## Übersichtskarte:



## Inhaltsverzeichnis:

### I. FAQs zum Wohnen in Bochum: Allgemeiner Teil mit den Bochumer Planungs-Leitlinien

[Wohnungsbedarf](#)

[Planungsverfahren](#)

[Stadtentwicklung](#)

[Quartier und Städtebau](#)

[Soziale Wohnraumversorgung](#)

[Klimaschutz, Ökologie und Anpassung an den Klimawandel](#)

[Stadtverträgliche Mobilität](#)

### II. FAQs zur Rahmenplanung in Gerthe und Hiltrop

1. [Warum soll in Gerthe / Hiltrop gebaut werden?](#)

2. [Warum wird gerade auf dieser Fläche geplant?](#)

3. [Warum heißt die Planung "Gerthe-West"?](#)

4. [Wie weit ist die Planung?](#)

5. [Was sind die planerischen Schritte?](#)

6. [Wie kann ich mich bei der Planung einbringen?](#)

7. [Wer entscheidet über die Planung?](#)

8. [Warum soll in dem neuen Quartier auch sozialer Wohnungsbau entstehen?](#)

9. [Welche Vorgaben gibt es zur Gestaltung des neuen Quartiers?](#)

10. [Wie dicht und wie hoch soll die neue Bebauung werden?](#)

11. [Welche Folgen hat die neue Bebauung für den Verkehr?](#)

12. [Inwieweit sind private Grundstücke im Plangebiet betroffen?](#)

13. [Was passiert mit vorhandenen Einrichtungen und Gebäuden im Plangebiet?](#)

14. [Wie soll das neue Baugebiet entwässert werden? Wie werden Überflutungen bei Starkregenereignissen verhindert?](#)

15. [Wieso kann eine Bebauung auf gegebenen Grün- sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant werden? Inwieweit werden Aspekte zum Klimaschutz bei der Planung berücksichtigt? Welche Maßnahmen werden zum Arten- und Umweltschutz ergriffen?](#)

16. [Wer plant, entwickelt und erschließt die neuen Wohnbauflächen und wer vermarktet die entstehenden Grundstücke?](#)

# FAQs zum Wohnen in Bochum

## Allgemeiner Teil mit den Bochumer Planungs-Leitlinien

---

### Thema Wohnungsbedarf:

#### FAQs:

- *Warum entwickelt die Stadt Wohnbauflächen?*
- *Warum werden Freiflächen bebaut, anstatt zunächst die „Lücken“ zu füllen?*

#### Antworten / Grundsätze:

- Bochum benötigt dringend neue und bezahlbare Wohnungen, um den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung wie auch von Menschen, die neu in die Stadt ziehen wollen, Rechnung zu tragen und unsere Stadt fit für die Zukunft zu machen:
- Das Gutachterbüro empirica hat für das Handlungskonzept Wohnen ermittelt, dass kurzfristig jährlich 800 neue Wohnungen in Bochum gebaut werden müssen. Dieser Bedarf ergibt sich zum einen aus der wachsenden Zahl an Haushalten, und zum anderen aus dem überalterten Zustand von vielen bestehenden Wohnungen, die oft nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen (Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, Wärmedämmung etc.). Die Bedarfszahl von 800 Wohnungen setzt sich also zusammen aus quantitativen und qualitativen Anforderungen. Das Handlungskonzept Wohnen wurde vom Rat am 16.11.2017 beschlossen; es dient als eine Richtschnur für unsere Stadtentwicklung.
- Nur mit dem ausreichenden Neubau von Wohnungen kann es gelingen, Bochum als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und Abwanderung in die umliegenden Gemeinden zu verhindern. Damit leistet die Stadt auch einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und begrenzt den Flächenfraß im Umland. Die Wohnungen entstehen dort, wo auch die Arbeitsplätze sind, nämlich im Oberzentrum Bochum.
- Bei den neuen Baugebieten wird deutlich, dass es nicht nur einen errechneten Bedarf, sondern auch ganz konkret eine sehr hohe Nachfrage nach den Baugrundstücken gibt: Mitunter sind schon in kurzer Zeit sämtliche Bauplätze eines Gebietes vergeben. Für diese Nachfrage ist ein entsprechendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.
- Die Stadt kümmert sich aber nicht nur um den Neubau, sondern das Handlungskonzept hat auch die Modernisierung der Wohnungsbestände zum Ziel. Hierzu wird derzeit eine Modernisierungsoffensive gemeinsam mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft, dem Handwerk, Banken und weiteren Akteuren erarbeitet. Nicht zuletzt dient dies auch der Prävention von Wohnungsleerständen. Beispiele für besonders gelungene Projekte der integrierten Modernisierung sind das Modellquartier in der „Flüssesiedlung“ in Grumme mit einer Förderung des Landes sowie die derzeitige Modernisierung einer Seniorenwohnanlage an der Glücksburger Straße.
- Mit Investitionen in den Neubau wird durch den Innovations-Druck, der so auf den Wohnungsmarkt ausgeübt wird, auch eine verstärkte Modernisierung des Bestands unterstützt. Zugleich kann die Erhöhung des Wohnungsangebotes in Bochum auch zu einer Preisdämpfung auf dem Wohnungsmarkt führen. Insgesamt wird somit Bochum als Wohnstandort gestärkt.

- Um das kurzfristige Ziel der 800 Wohnungen pro Jahr zu erreichen, müssen verstärkte Anstrengungen unternommen werden, um neues Wohnbauland zu entwickeln. Es reicht nicht aus, sich auf die Bebauung der Baulücken im Stadtgebiet zu konzentrieren, denn hier besteht nur ein begrenztes Potenzial für Wohnungsbau: Die Stadtverwaltung hat im November 2017 über 300 Eigentümer von 275 Baulücken angeschrieben und anhand eines Fragebogens das Interesse an einer Bebauung des jeweiligen Grundstücks ermittelt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Schließung von Baulücken nur wenig Potenzial dafür bietet, neuen Wohnraum in signifikanter Größenordnung zu schaffen: Denn von den angeschriebenen Eigentümern haben sich lediglich 36 an der Bebauung oder dem Verkauf des Grundstücks interessiert gezeigt. Es haben sich weitere 40 Eigentümer gemeldet und angefragt, ob ihr Grundstück auch bebaut werden kann. Davon haben sich aber nur acht Baulücken als tatsächlich bebaubar herausgestellt. Insofern müssen auch neue Bauflächen in Anspruch genommen werden, um den erforderlichen Wohnraum zu schaffen.
- Dabei soll kein neuer zentraler Stadtteil entstehen, sondern dezentrale Wohnbauflächen, als Ergänzung zu den schon bestehenden Stadtteilen (siehe hierzu auch das Thema „Stadtentwicklung“). Auch durch eine standortgerechte Nachverdichtung können neue Wohnangebote entstehen und z.B. älteren Menschen den Verbleib in ihrem Quartier ermöglichen. Damit wird die öffentliche und kommerzielle Infrastruktur vor Ort (Öffentliche Verkehrsmittel, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) gestärkt, die von neuen Bewohnern profitieren werden.

**„Wohnungsbau macht unsere Stadt zukunftsfähig.“**

[Link: nach oben](#)

## Thema Planungsverfahren:

### FAQs:

- *Wie läuft die Planung ab?*
- *Wie und wann kann ich meine Ideen einbringen?*
- *Wer entscheidet letztlich über die Planung?*

### Antworten / Grundsätze:

- Für eine erfolgreiche Planung ist es wichtig, dass viele daran mitwirken: Die Anwohnerinnen und Anwohner vor Ort, wohnungssuchende Menschen, Verbände und Initiativen können wichtige Aspekte und Kenntnisse in die Planung einbringen. Auch Stadtplaner und Architekten und weitere Fachleute sollten ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen einbringen.
- Deshalb bindet die Stadt von Anfang an alle Akteure ein und bringt diese in einen Dialog, um die Planung Schritt für Schritt weiter zu entwickeln. Je früher man in der Planung ist, desto formbarer ist sie noch.
- Das Format der Beteiligung variiert dabei von Gebiet zu Gebiet. Aber es gibt immer die Möglichkeit, sich einzubringen. Die Informationen dazu werden z. B. über die Presse, über Plakate und im Internet bekannt gemacht. Mitunter gibt es auch separate Newsletter (wie z. B. beim OSTPARK) mit regelmäßigen Informationen zum Projektfortschritt.

- Es gilt bei den Beteiligungen ein klarer, transparenter Rahmen: Bestimmte Eckpunkte der Planung (z. B. die Grenze des Planungsgebietes und die Gesamtmenge an Wohnungen, die entstehen sollen) werden in der Regel vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens aber gibt es keine „Denkverbote“ oder Tabus.
- Damit geschieht mehr als nur das gesetzlich formell vorgeschriebene Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch, das für jeden Bebauungsplan durchgeführt wird.
- Bei der Auswertung der Beteiligung muss die Stadtverwaltung darauf achten, Lösungen zu finden, die den verschiedenen Interessen gerecht werden. Denn die direkten Anlieger können z. B. ganz andere Interessen haben als Menschen, die eine Wohnung in Bochum suchen oder in dem neuen Gebiet eine Wohnung beziehen möchten.
- Für zahlreiche fachliche Aspekte ist die Stadt auch auf Gutachten angewiesen, die für die jeweilige Planung eigens erstellt werden müssen, je nach Bedarf (z. B. Verkehrslärm, Eingriff in Natur und Landschaft, Verkehrsgutachten, etc.).
- Zur Transparenz gehört auch, klar zu nennen, wer am Ende des Planungsprozesses die Entscheidungen trifft: Dies ist der Rat der Stadt Bochum, unterstützt durch die Beiräte und Ausschüsse des Rates. Die Entscheidungen treffen also Ihre politischen Vertreterinnen und Vertreter. Die Bürgerschaft bringt sich in die Planung ein, der Rat entscheidet.
- Diese bekommen für ihre Entscheidungsfindung Vorschläge der Stadtverwaltung vorgelegt. In diesen Vorschlägen spiegelt sich auch der vorangegangene Prozess der Beteiligung wieder.
- Insgesamt dauert der Prozess der Planung – je nach Gebiet – mindestens zwei bis drei Jahre. Am Ende des Planungsprozesses steht der „Satzungsbeschluss“ für einen Bebauungsplan. Damit besteht für das jeweilige Gebiet das Recht, nach den Vorschriften des Bebauungsplans die u. a. Straßen, Grünflächen und die Gebäude zu errichten.

### **„Bochum plant im Dialog“**

[Link: nach oben](#)

## **Thema Stadtentwicklung:**

### **FAQs:**

- *Passt die neue Bebauung zu meinem Stadtteil?*
- *Entsteht hier womöglich ein Fremdkörper?*
- *Darf mein freier Blick auf die Landschaft zugebaut werden?*
- *Wie erreichen die neuen Bewohner die Siedlung? Reichen unsere Straßen dafür aus?*
- *Werden unsere Erholungsflächen und Freiräume durch die Bebauung reduziert?*

### **Antworten / Grundsätze:**

- Bereits bei der Vorauswahl der möglichen Bauflächen wurde auf das Einfügen in siedlungsstrukturelle Zusammenhänge und auf die verkehrliche Anbindung geachtet.
- Jetzt geht es bei der konkreten städtebaulichen Planung darum, diese Prinzipien weiter anzuwenden, und zwar angepasst auf die konkrete Situation vor Ort.

- Dies bedeutet ein Anknüpfen an die bestehenden städtebaulichen Strukturen, ohne diese zu kopieren, und ggf. ein Weiterentwickeln und Arrondieren. Damit wurden der generelle Aspekt des Freiraumschutzes, der flächensparende Umgang mit Grund und Boden und weitere Aspekte bereits auf dieser Planungsebene beachtet.
- Es gilt dann, bei der konkreten Planung der Baugebiete, die Freiraumaspekte weiter zu konkretisieren (siehe Abschnitt Ökologie).
- Bei angrenzendem Freiraum ist besonders zu definieren, wie sich die Siedlung zum Freiraum im Einzelfall verhalten soll (*Bildung einer klaren „Stadtkante“? Oder gleitender Übergang mit Verzahnungen von Stadt und Landschaft?*).
- Ebenso gilt es, die sozialen Aspekte der vorhandenen Wohnbevölkerung zu berücksichtigen: Welche neuen Bevölkerungsgruppen sind hier sinnvoll, um insgesamt eine sozial tragfähige Entwicklung zu ermöglichen?
- Auch die Qualität der ÖPNV-Anbindung ist maßgeblich für die Dichte der Bebauung. Allerdings gilt es auch dort, wo es möglich ist, auf Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur hinzuwirken.
- Eine Stadtentwicklung unter den vorgenannten Prämissen konzentriert die Siedlungsentwicklung auf die bestehende Stadt, sie vermeidet sogenannte „Suburbanisierung“, also die Zersiedelung in der Umgebung der Städte.

### ***Integration neuer Quartiere in den Stadtkörper – „Keine neuen Stadtteile, sondern Stadtergänzungen“***

[Link: nach oben](#)

## **Thema Quartier und Städtebau:**

### **FAQs:**

- *Wie wird das Gebiet aussehen? Wird es attraktiv und lebendig sein?*
- *Wie dicht soll die Bebauung sein?*
- *Gibt es genügend Grün- und Spielflächen in dem Gebiet?*
- *Welche Menschen werden hier einziehen?*
- *Wird es ein weiteres monotones Wohngebiet?*
- *Wird es in dem Gebiet neue Angebote für mich geben? (Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Spielplätze, Kitas, Schulen etc.)*

### **Antworten / Grundsätze:**

Auf der Basis der positiven Erfahrungen, die wir in Europa seit Jahrhunderten mit der „Europäischen Stadt“ gemacht haben, soll der Städtebau diesem bewährten Prinzip folgen: Es sieht eine klare Zuordnung von öffentlichen und privaten Bereichen, eine Mischung von verschiedenen Nutzungen sowie eine breite soziale Mischung (verschiedene Altersgruppen, Einkommensgruppen und Haushaltstypen) vor. Die Qualitäten, die wir aus den bestehenden, gewachsenen Stadtquartieren kennen, sollen auch bei der Planung neuer Gebiete das Ziel sein:

- Der öffentliche Raum ist das Aushängeschild der Stadt und bedarf daher einer besonderen Aufmerksamkeit. Die öffentlichen Räume müssen klar und gut ablesbar geplant

werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität auf Straßen, Plätzen, Grünflächen und Wegen zu erreichen.

- Des Weiteren gilt es, flächensparend zu planen durch eine kompakte, mehrgeschos- sige Bebauungsstruktur, die zugleich eine klare Raumbildung und gute Orientierung ermöglicht. Die Gebäudehöhen müssen dabei für den jeweiligen Standort passend ge- wählt werden; für den sozialen Wohnungsbau gibt es ohnehin die Obergrenze von vier Geschossen.
- Zur Qualität des öffentlichen Raums gehört auch, dass es ausreichende und hochwer- tig gestaltete Grünflächen im Quartier gibt, die für verschiedene Nutzergruppen geeig- net sind und zugleich auch für ein besseres Stadtklima sorgen. Die Grünflächen eignen sich oftmals auch für eine offene Regenwasserableitung, wie sie beim Ostpark derzeit umgesetzt wird (siehe Abschnitt Ökologie, Stadtklima und Anpassung an den Klima- wandel). Durch das Wasser entstehen in den Grünflächen weitere Gestaltungsmög- lichkeiten.
- Eine verstärkte Innenentwicklung soll auch zur langfristigen Auslastung der bestehen- den Infrastrukturen beitragen. Neubau- und Bestandsmaßnahmen ergänzen sich bes- tenfalls, so dass eine ganzheitliche Quartiersentwicklung möglich wird.
- Eine hohe städtebauliche Qualität kann man z. B. dadurch erreichen, dass die Stadt ihre eigenen Grundstücke nicht nach dem höchsten Preis ausschreibt, sondern so ge- nannte „Bestgebotsverfahren“ durchführt: Bei solchen Verfahren spielen auch das Nut- zungskonzept und die Qualität der Architektur eine Rolle, die ein interessierter Käufer einreicht.
- Bei größeren Flächen erreicht man eine hohe Qualität durch städtebauliche Wettbe- werbe. Zudem spielt auch der Bochumer Gestaltungsbeirat eine wichtige Rolle zur Si- cherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten bei Bauvorhaben (<https://www.bochum.de/gestaltungsbeirat>).
- Eine breite Mischung von Zielgruppen in den Quartieren vermeidet „öde“ Wohnsied- lungen und erhöht die soziale Nachhaltigkeit: Hierzu müssen in jedem Quartier meh- rere unterschiedliche Gebäudetypen errichtet werden, die für die jeweilige Gruppe at- traktiv sind (u. a. Einfamilienhäuser für junge Familien, barrierefreie Wohnungen für Ältere, die es in die Stadt zieht, günstige Wohnungen für Alleinstehende und Alleiner- ziehende, Grundstücke speziell für Baugruppen und Genossenschaften, etc.).
- Durch die Quote für den Sozialen Wohnungsbau von 20 bzw. 30 % (siehe Abschnitt „Soziale Wohnraumversorgung“) ist bei neuen Quartieren eine erste Basis gelegt, aber alleine die Quote führt noch nicht zu der erforderlichen Vielfalt.
- Außerdem ist die Mischung von verschiedenen Funktionen wichtig, um Urbanität zu erreichen. Idealerweise gelingt es, die Erdgeschosse mit anderen Nutzungen zu be- stücken (Gastronomie, kleine Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kiosks), um damit eine Belebung des öffentlichen Raums und somit Urbanität zu erreichen. Außerdem führt eine Nutzungsmischung zu der Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen im gleichen Quartier zu erreichen und somit Verkehr zu reduzieren.

Insgesamt kann es auf diese Weise gelingen, urbane Quartiere mit einer sozialen Ausgewo- genheit und Stabilität zu erreichen.

### ***Prinzip der Europäischen Stadt - „Gemischte, urbane und kompakte Stadtquartiere“***

[Link: nach oben](#)

---

## **Thema Soziale Wohnraumversorgung:**

### **FAQs:**

- *Für wen wird Wohnraum geschaffen?*
- *Werden nur „Luxussiedlungen“ entstehen?*
- *Wer kümmert sich um die Modernisierung der bestehenden Wohnungen?*

### **Antworten / Grundsätze:**

- Die Aktivitäten zur Schaffung von neuen Wohnungen sind Teil einer sozialen Stadtentwicklung, weil die Wohnraumversorgung ein Grundbedürfnis des Menschen ist.
- Insofern gilt im Handlungskonzept Wohnen nicht nur das Ziel, ausreichenden Wohnraum zu schaffen (in kurzfristiger Perspektive 800 Wohnungen pro Jahr), sondern auch das Ziel, davon 200 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten. Auf diese Weise wird vermieden, dass in Bochum nur noch hochpreisige Wohnungen entstehen, aber für die Mitte der Bevölkerung kein neuer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Einer sozialen Spaltung der Stadtgesellschaft wird damit vorgebeugt.
- Denn schätzungsweise die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80% der Rentnerinnen und Rentner) haben den Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, könnten also eine Sozialwohnung belegen. Außerdem wird damit auch auf der Ebene der Wohnquartiere jeweils eine soziale Mischung (siehe Abschnitt Europäische Stadt) und keine räumlichen Konzentrationen von entweder sozial schwachen oder wohlhabenden Menschen: Denn die o. a. Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau werden konkret auf das jeweilige Baugebiet angewendet: In Gebieten, für die ein Bebauungsplan erforderlich ist und die eine gewisse Größe (2000 qm Geschossfläche Wohnen) überschreiten, soll bei städtischen Grundstücken 30 % der Flächen, bei privaten Grundstücken 20 % mit sozialem Wohnungsbau belegt werden.
- Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist es mindestens genauso wichtig, den Bestand zu modernisieren, um ihn für heutige Ansprüche fit zu machen. Neben einer energetischen Sanierung und Modernisierung gehören hierzu z. B. Vergrößerungen von Wohnungen durch Zusammenlegung, Anbau von Balkonen, Dachausbau sowie Barrierefreiheit. Dies kann die Stadt natürlich nur unterstützen, umsetzen müssen es die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Wohnungsbaugesellschaften.

***„Wohnraumschaffung ist eine soziale Aufgabe -  
für alle Menschen das passende Wohnungsangebot“***

[Link: nach oben](#)

---

## **Thema Klimaschutz, Ökologie und Anpassung an den Klimawandel:**

### **FAQs:**

- *Was sind die ökologischen Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile?*
- *Wird es bei uns jetzt im Sommer heißer?*

- *Wohin soll das Wasser geleitet werden, angesichts jetzt schon überlasteter Kanäle?*
- *Wie wird der Eingriff in die Natur ausgeglichen?*

### **Antworten / Grundsätze:**

- Für einen effektiven Klimaschutz ist es erforderlich, dass die neuen Baugebiete möglichst energieeffizient geplant und gebaut werden. Bei größeren Gebieten sollten eigene Energiekonzepte erstellt werden, die nicht nur energieeffiziente Bauformen, sondern auch die Art der Energieversorgung festlegen.
- Generell bringt eine dichte Bauweise eine höhere Energieeffizienz vor Ort. Außerdem führt sie zu einer Verkürzung der Wege in der Stadt und trägt damit zum Klimaschutz bei. Hierauf hat nicht zuletzt auch der Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber, hingewiesen.
- Bei der Vorermittlung der Flächen, die für eine Bebauung geeignet sind, wurde bereits auf einen flächensparenden Umgang mit Natur und Landschaft geachtet (siehe Abschnitt Stadtentwicklung).
- Bei der Planung der Baugebiete muss die Kompensation für Eingriffe in die Natur im Wesentlichen innerhalb des Gebietes stattfinden, z. B. durch Begrünung der Straßenräume, Vorgärten und Dachbegrünung (siehe hierzu Beschluss des Ausschusses für Planung und Grundstücke vom 29.01.2019 „Grüne Dächer für Bochum“). Außerdem bilden Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen für das im Gebiet anfallende Regenwasser eine Verbesserung der Gestaltqualität und des Stadtklimas (siehe unten).
- Bei wesentlicher neuer Bebauung im Freiraum werden die Auswirkungen auf das Stadtklima ermittelt und die Ergebnisse im Städtebau-Entwurf beachtet (Freihaltung von Frischluftzufuhr für die bestehende Stadt, Vermeidung von Überhitzung für die neuen Quartiere). Dabei können Zielkonflikte mit den genannten städtebaulichen Prinzipien auftreten, die abzuwägen sind.
- Das Regenwasser im Quartier spielt in Zeiten des Klimawandels und immer mehr Unwetterereignissen eine immer wichtigere Rolle: Hier gilt es nach Möglichkeit, oberirdische Lösungen anzustreben, z.B. durch offene Wassersysteme statt Kanälen. So wird nicht nur Geld gespart, sondern die Quartiere bekommen attraktive, vielseitig nutzbare Wasserläufe, die diese außerdem auch vor einer Überhitzung schützen. Dieses Konzept wird derzeit im Ostpark bereits umgesetzt ([www.bochum.de/ostpark](http://www.bochum.de/ostpark)).

### ***„Für die Zukunft bauen.“***

[Link: nach oben](#)

## **Themenbereich stadtverträgliche Mobilität:**

### **FAQs:**

- *Wie kommen die neuen Bewohner zu ihrem Quartier?*
- *Wie ist das Gebiet an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz angebunden?*
- *Reicht die bestehende Infrastruktur (Schiene, Straßen, Radwege) aus für die neuen Verkehre?*
- *Wird es E-Ladestationen in dem neuen Gebiet geben?*

### **Antworten / Grundsätze:**

- Neben dem Autoverkehr und der Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel wird es künftig zunehmend um eine intelligente Vernetzung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln (z. B. Auto, Fahrrad, Nahverkehr, Fußgängerverkehr) gehen.
- Wichtig ist es dabei, eine Kombination der verschiedenen Verkehrsmittel auf einer Wegstrecke zu ermöglichen, durch einfache Umstiegsmöglichkeiten. Dies muss bei der Planung der Baugebiete berücksichtigt werden, auch mit speziellen Angeboten (Car-Sharing, E-Ladestationen).
- Bereits bei der Vorermittlung der Baugebiete ist eine gute verkehrliche Anbindung des Standortes für die unterschiedlichen Verkehrsarten beachtet worden. Im Einzelfall wird geprüft, ob die Infrastruktur auch für die neuen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer ausreichend ist, oder ob die ertüchtigt werden muss.
- Mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an ein leistungsfähiges Radwegenetz – das ggf. für das Gebiet auch ausgebaut werden muss – erreicht man eine umweltgerechte und stadtverträgliche Mobilität. Darüber hinaus führt eine Mischung von Wohnen und Arbeiten (siehe Abschnitt Städtebau) zu kurzen Wegen und damit zu einer Verringerung von Verkehren.
- Zugleich sinkt damit der Bedarf an öffentlichen und privaten PKW-Stellplätzen und die verbliebenen wertvollen Flächen können z. B. für Gärten, Spielplätze, Grünbereiche genutzt werden.

***„Angebote für alle Verkehrsteilnehmer schaffen“***

[Link: nach oben](#)

## **FAQs zur Rahmenplanung in Gerthe und Hiltrop**

---

### **1. Warum soll in Gerthe / Hiltrop gebaut werden?**

Der Neubaubedarf in der Stadt Bochum insgesamt und die Grundlagen für den zukünftigen Wohnungsbau und die Quartiersentwicklung sind in den vorangestellten [Allgemeinen Themenbereichen zum Wohnungsbau in Bochum](#) erläutert.

Durch die Stabilisierung oder gar Erhöhung der Einwohnerzahl im Bereich von Gerthe und Hiltrop insbesondere in der Nähe der Ortskerne können bestehende Versorgungsstrukturen, die rückläufige Frequenz in der Fußgängerzone und zum Teil nicht voll ausgelastete Einrichtungen stabilisiert und die Standorte langfristig gesichert werden. Für den Erhalt und die Verbesserung der Infrastrukturen ist somit ein Entgegenwirken der stagnierenden Bevölkerungszahlen sowohl in Gerthe als auch in Hiltrop notwendig.

Der Wohnungsleerstand lag 2017 im statistischen Bezirk Bergen/Hiltrop nur bei 2,0 %, in Gerthe bei 2,9 % und für Bochum insgesamt bei 2,8 % ([Wohnungsmarktbericht 2018 der Stadt Bochum](#)). Diese geringen Werte weisen auf wenige Wahlmöglichkeiten bei der Wohnungssuche hin und können Mietpreissteigerungen begünstigen. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Leerstandsquote von etwa 3 % erforderlich, um die

	Bergen/ Hiltrop (statistischer Bezirk)	Gerthe (statistischer Bezirk)	Bezirk Nord	Bochum (Gesamtstadt)	
2017	Bevölkerungsdichte [EW/km <sup>2</sup> ]	2.163	1.596	1.925	2.551
	Durchschnittliche Haushaltsgröße [Pers./Haushalt]	2,01	1,95	1,95	1,87
	Wohnfläche je Einwohner	37,6 m <sup>2</sup>	36,9 m <sup>2</sup>	37,6 m <sup>2</sup>	37,9 m <sup>2</sup>
	Leerstand	2,0 %	2,9 %	2,2 %	2,8 %
	Anteil geförderter WE	13,5 %	6,1 %	9,3 %	6,8 %
	Anteil Wohngebäude älter Baujahr 1970	71,1 %	62,9%	67,2 %	66,8%
	Eigentümerquote	33 %	27 %	29 %	25 %
	Angebotsmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,50	6,24	6,33	6,59

Quellen: Sozialbericht Bochum 2018, Wohnungsmarktbericht 2018

erforderlichen Kapazitäten für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen vorzuhalten. Daraus ergibt sich sowohl für den Bezirk Nord als auch für die Gesamtstadt ein zusätzlicher Wohnraumbedarf. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich bei den zuletzt ausgewiesenen Baugrundstücken bestätigt, da die Zahl der Interessenten deutlich größer war, als das vorhandene Angebot. Ein standortnahes Beispiel hierfür ist der "Wohnpark Hiltrop" östlich der Dietrich-Benking-Straße.

Ziel ist dabei, ein breites Wohnraumangebot zu schaffen, und zwar vor allem für ältere Menschen und Familien. Durch die Schaffung insbesondere von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum können älteren Bürgerinnen und Bürgern geeignete Wohnangebote in ihrem gewohnten Lebensumfeld gemacht werden. Die Schaffung dieses Wohnraumangebots durch Modernisierung von Bestandsgebäuden erweist sich häufig als schwierig und liegt in der Hand der Wohnungswirtschaft.

Die Stadt Bochum hat zur Förderung der Wohnraumschaffung in integrierten Lagen 2017 eine [Baulückenmobilisierung](#) angestoßen, unter anderem mit einer Eigentümerbefragung. Die Rückmeldungen und Ermittlungen haben gezeigt, dass die gegebenen Defizite dadurch jedoch nicht aufgefangen werden können.

Bei der Größe des zu entwickelnden Plangebiets sind weitere Bedarfe für soziale Infrastruktureinrichtungen, zum Beispiel für die Errichtung von Kitas absehbar. Hier liegt im Stadtteil bereits heute eine Unterdeckung vor. Die Flächenentwicklung bietet an dieser Stelle die Chance, neue Einrichtungen für diese bereits bestehenden Bedarfe mit einzuplanen und standortnah zu realisieren. Genaue Bedarfsberechnungen und Planungen werden im weiteren Verfahren erstellt.

**„Wer die vorhandenen Missstände angehen will, muss die Stadtentwicklung aktiv angehen!“**

[Link: nach oben](#)

## 2. Warum wird gerade auf dieser Fläche geplant?

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. Der damals vorgesehene schnellstraßenähnliche und an-

baufreie Ausbau hätte massive Lärmschutzmaßnahmen durch Wälle oder Wände erfordert und einen deutlichen Einschnitt sowie eine trennende Wirkung im Siedlungsgefüge erzeugt.

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.

Durch die Lage in der bestehenden Siedlungsstruktur sind die zentralen Flächen südlich des St.-Maria-Hilf-Krankenhauses bereits in übergeordneten Plänen des Regionalverbands Ruhr und der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) als Wohnbaufläche vorgesehen. Durch den großen Flächenanteil in städtischem Eigentum bietet sich an diesem Standort die Möglichkeit, eine abgestimmte Entwicklung umzusetzen.

Für die Erarbeitung eines Rahmenplanes liegen verschiedene politische Beschlüsse vor: Am 30.08.2016 hat die Bezirksvertretung Bochum-Nord beschlossen, das Bebauungsverfahren zur Realisierung der Westumgehung Gerthe einzustellen und die freiwerdenden Flächen einer Nachnutzung, vorzugsweise einer Wohnbebauung, zuzuführen. Die Fläche wurde in das am 27.09.2018 durch den Rat beschlossene Wohnbauflächenprogramm aufgenommen und in der Gesamteinschätzung als Fläche mit hoher Priorität eingestuft. Der Rat der Stadt hat am 29.11.2018 den Vorentwurf der Rahmenplanung diskutiert und die Verwaltung beauftragt, eine vertiefte städtebauliche Planung zu erarbeiten.

Dank der fußläufigen Entfernung zum Ortskern Gerthes mit der Fußgängerzone, dem Marktplatz sowie der bestehenden Infrastruktur von Einzelhandel, Schulen und öffentlichem Personennahverkehr sind attraktive Bedingungen für einen neuen Wohnstandort gegeben.

***"Die Flächen der ehemals geplanten Westumgehung sind für die Entwicklung von Wohnungsbau besonders prädestiniert, da der integrierte Standort infrastrukturell gut angebunden ist."***

[Link: nach oben](#)

### **3. Warum heißt die Planung „Gerthe-West“?**

Die Rahmenplanung für die Flächen des ehemaligen Kirmesplatzes am Castroper Hellweg, des Bereichs westlich und südlich der kath. Kirche St. Elisabeth sowie des Sportplatzes „Am Hillerberg“ und beiderseits der Sodinger Straße umfasst ein Gebiet, das zum größten Teil in der Gemarkung Hiltrop und zu einem kleinen Teil in der Gemarkung Gerthe liegt. Die bislang verwendete Bezeichnung des Projektes als „Rahmenplanung Gerthe-West“ ist lediglich ein vorläufiger Arbeitstitel, der aus der Verkürzung der sperrigen Bezeichnung „Fläche der ehemaligen Westumgehung Gerthe“ entstanden ist.

***„Es ist vorgesehen, dem Projekt im weiteren Verfahren einen neuen Namen zu geben.“***

[Link: nach oben](#)

### **4. Wie weit ist die Planung?**

Die Rahmenplanung steht noch ganz am Anfang. Eine konkrete Planung steht somit noch nicht fest. Bislang erstellte Karten und Geltungsbereiche sind noch nicht endgültig fixiert und entsprechen den übergeordneten Planwerken und Konzepten, wie der Regional- und Flächennutzungsplanung, und entsprechen somit nicht direkt der letztlich umzusetzenden Planung.

Durch die Aufnahme der Entwicklungsfläche in das Programm der „kooperativen Baulandentwicklung“ des Landes Nordrhein-Westfalens wird die Stadtverwaltung personell und finanziell von der landeseigenen Gesellschaft „NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH“ (NRW.Urban KE) unterstützt. Die NRW.Urban KE kann dadurch zum Beispiel Planungen, Erschließung und Vermarktung für den Entwicklungsbereich durchführen.

Am 21.01.2019 wurde eine Zielvereinbarung zur Flächenentwicklung zwischen der Bauministerin des Landes NRW und dem Oberbürgermeister der Stadt Bochum abgeschlossen.

***„Die Rahmenplanung steht noch ganz am Anfang.“***

[Link: nach oben](#)

## **5. Was sind die planerischen Schritte?**

Für die Flächenentwicklung sind zahlreiche Schritte erforderlich und eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Parallel sind zudem ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den eine Flächenentwicklung baurechtlich erst ermöglicht wird.

Für eine fundierte Planung werden neben den Beteiligungen und Abfragen bei Behörden und Trägern öffentlicher Belange, wie Verbänden und Versorgungsunternehmen, zu verschiedenen Themen entsprechende Fachgutachten eingeholt, darunter zum Verkehr, zur Entwässerung sowie zu Natur und Umwelt. Im Zuge der Abfragen werden u. a. auch die Bedarfe im Bereich Kindertageseinrichtungen und Schulen abgefragt.

Da sich nördlich der Stadtgrenze zu Herne ein Schweinemastbetrieb an der Sodinger Straße befindet, wurden durch ein Geruchsgutachten die entsprechenden Emissionen ermittelt. Das Gutachten bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

***„Für eine fundierte Planung werden zu verschiedenen Themen Informationen durch Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Fachgutachten eingeholt.“***

[Link: nach oben](#)

## **6. Wie kann ich mich bei der Planung einbringen?**

Im Zuge des gesamten Planverfahrens ist eine transparente Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen, bei der Anwohner, Bürger, Fachleute und Interessierte aktiv ihre Vorstellungen dazu vorbringen können, wie die Entwicklung des neuen Wohnquartiers erfolgen soll.

Der genaue Zeitpunkt für diese Beteiligung steht noch nicht fest und wird noch bekannt gegeben.

Zunächst wird ein Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich erarbeitet, das unter anderem die Aspekte der Bebauung, der Grün- und Freiflächen sowie des Verkehrs und der generellen Mobilität beinhaltet.

Die Rahmen der Planung wird es mehrere Stufen der Beteiligung geben, darunter auch im Bebauungsplanverfahren.

***„Im Zuge des gesamten Planverfahrens wird eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.“***

[Link: nach oben](#)

## **7. Wer entscheidet über die Planung?**

Die Erarbeitung der Rahmenplanung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 29.11.2018 beschlossen. Über den Rahmenplan und den Bebauungsplan wird ebenso der Rat entscheiden. Im Vorfeld wird die Planung in der Bezirksvertretung Bochum-Nord, dem zuständigen Fachausschuss und ggf. weiteren Gremien der Stadt in mehreren Schritten beraten. Die politischen Gremien beziehen dabei sowohl die gesamtstädtischen Interessen als auch die örtlichen Gegebenheiten sowie die verkehrlichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte in die Abwägung ein.

***„Die Bürgerschaft bringt sich ein, der Rat entscheidet.“***

[Link: nach oben](#)

## **8. Warum soll in dem neuen Quartier auch sozialer Wohnungsbau entstehen?**

Der soziale Wohnungsbau oder auch öffentlich geförderter Wohnungsbau, der durch vorgegebene Höchstmieten die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit 'geringem' Einkommen mit Wohnraum sicherstellen soll, ist eine wichtige sozialpolitische Maßnahme. Die Einkommensgrenzen sind zwischenzeitlich auf ein Niveau angehoben worden, das fast 50 % der Bochumer Bevölkerung dazu berechtigt, geförderten Wohnraum zu beziehen. Ein entsprechendes Wohnraumangebot wirkt sich zudem dämpfend auf den allgemein steigenden Mietpiegel aus.

Der Rat der Stadt Bochum hat durch entsprechenden Beschluss die Berücksichtigung von 30 % gefördertem Wohnungsbau bei der Entwicklung von stadteigenen Flächen festgeschrieben. Gleiche Vorgaben hat die Landesregierung für ihr Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Das neue Quartier soll entsprechend den Planungs-Leitlinien zur Baulandentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen neuen Wohnraum bereitstellen, um eine gemischte Sozialstruktur in einem attraktiven Wohnumfeld zu erreichen.

***„Das neue Quartier soll die bewährte Bochumer Mischung fortführen, um lebenswerte Stadtquartiere für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.“***

[Link: nach oben](#)

## 9. Welche Vorgaben gibt es zur Gestaltung des neuen Quartiers?

Die Grundlage der heutigen Stadtentwicklung bildet das Vorbild der „Europäischen Stadt“, die eine Mischung von Nutzungen und eine vielfältige Bewohnerstruktur im Quartier entspricht. Daraus entsteht eine gemischte, urbane und kompakte Siedlungsstruktur – die Stadt der kurzen Wege. Eine verstärkte Innenentwicklung soll auch zur langfristigen Auslastung und Sicherung der bestehenden Infrastrukturen beitragen. Bei der Quartiersentwicklung wird eine qualitativ hochwertige Freiraum- und Grünflächenplanung mit Bezügen zu den umgebenden Grünzügen in die Planung einbezogen, wie beispielsweise bei der Entwicklung des Rahmenplans „Ostpark – Neues Wohnen“ vorgesehen ist. Im Rahmen der Planung sollen städtebaulich integrierte Freiflächen für die Naherholung der Anwohner im Stadtteil zugänglich und erlebbar gemacht werden. Durch öffentliche Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen selbst soll die Aneignung der Freiräume durch die Anwohner gefördert werden.

Die Freiflächen sollen ebenfalls durch ihre Gestaltung und einen naturnahen Wasserhaushalt einen hohen ökologischen Ausgleich erzielen. Der entstehende Städtebau des neuen Quartiers soll die bestehenden Strukturen aufgreifen, diese aber auch weiterentwickeln und neue Akzente im Ortsbild setzen. Energetisch-ökologische Maßnahmen bilden dabei nicht nur eine klimaangepasste Struktur, sondern geben dem Quartier einen eigenen Charakter.

Dem öffentlichen Raum wird als Aushängeschild der Stadt eine hohe Bedeutung beigegeben. Klar strukturierte Räume, die die privaten Rückzugsräume (z. B. Gärten, Terrassen) klar vom für alle zugänglichen Raum (z. B. Straßen, Plätzen) abgrenzen, erhöhen zugleich die Orientierung und fördern die Aufenthaltsqualität.

Sofort ersichtlich wird die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums zum Beispiel durch Straßenbäume, denen zugleich eine hohe ökologische Bedeutung zukommt. Im Plangebiet sind insbesondere entlang der Heinrichstraße, der Hiltroper Landwehr und der Sodinger Straße bereits ein dichter Baumbestand vorhanden.

Die Stadt Bochum hat seit 2017 zur Förderung der Qualität des öffentlichen Raums [Gestaltungsgrundsätze](#) formuliert, die unter anderem Bezüge, Achsen, Bauvolumen und Bepflanzungen umfassen und Störungen im Stadtgefüge vermeiden sollen.

Besondere Orte im Stadtraum wie die St.-Elisabeth-Kirche oder das St.-Maria-Hilf-Krankenhaus sind wichtige Bezugspunkte bei der Quartiersentwicklung und geben dem Wohnumfeld einen eigenständigen Charakter.

**„Die Stadt zuerst – Das Ensemble vor dem Einzelobjekt / vor dem einzelnen Haus!“**

[Link: nach oben](#)

## 10. Wie dicht und wie hoch soll die neue Bebauung werden?

Eine nachhaltige Stadtentwicklung basiert auf der Berücksichtigung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen. Das [Handlungskonzept Wohnen 2018](#) der Stadt Bochum hat den Wohnstandort und Wohnraumbedarf analysiert und ein umfangreiches Handlungsprogramm sowie Ziele und Leitlinien formuliert.

Die Neuentwicklung von Bauflächen ist auf einer gesamtstädtischen Ebene zu betrachten, um einerseits ein ausreichendes Wohnraumangebot zu schaffen und dabei andererseits

einen flächenschonenden Umgang zu gewährleisten. Hierfür ist eine kluge Verdichtung des Siedlungsgebiets anzustreben und eine flächenhafte Siedlungserweiterung mit geringer Dichte zu vermeiden. Den Nähten zwischen der vorhandenen zur neuen Bebauungs-, aber auch Freiraumstruktur kommt dabei eine große Bedeutung zu. Um lebenswerte, gemischte Quartiere zu schaffen, sind Wohnangebote für alle Zielgruppen des Wohnungsmarkts in unterschiedlichen Bauformen zu berücksichtigen.

Im nördlichen Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung im Bereich „Am Hillerberg“ und „Heimatscholle“ sowie Sodinger Straße und zwischen Sodinger Straße und Holthausen Straße könnte eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Städtebaulich soll sich die Neubebauung an die jeweilige Umgebung anpassen: An den Rändern würde die aufgelockerte Bebauung der anliegenden Bereiche durch bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser aufgegriffen.

Zum Teil wird im zentralen Bereich der Entwicklungsfläche zwischen ehemaligem Kirmesplatz und St.-Maria-Hilf-Krankenhaus eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Erwägung gezogen, da entlang des Castroper Hellwegs und südlich der Hiltroper Landwehr bereits dichtere Bebauungsstrukturen gegeben sind.

Die im Grundsatzbeschluss genannte maximal sechsgeschossige Bebauung sowie die hier beschriebene „dichtere Bebauung“ würde keine flächendeckende Bebauungsperspektive darstellen, sondern den Höchstwert für lokale städtebauliche Betonungen, der die Maßstäbe des nachbarschaftlichen Umfelds zu berücksichtigen hat. Gebäude des geförderten Wohnungsbaus werden durch die Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalens auf vier Vollgeschosse begrenzt. Eine Bebauung mit Großstrukturen, wie sie prägend für die 70er Jahre steht, entspricht nicht der Vorstellung der heutigen städtebaulichen Entwicklung in Bochum.

Grundsätzlich sind sämtliche Vorüberlegungen nicht abschließend und können im weiteren Verfahren Überarbeitungen erfahren.

***„Lebendige, durchmischte und kommunikative Quartiere leben durch ihre Urbanität.“***

[Link: nach oben](#)

## **11. Welche Folgen hat die neue Bebauung auf den Verkehr?**

Die heutige Verkehrsplanung geht von einer multimodalen Verteilung aus, in der unterschiedliche Verkehrsträger (z. B. Auto, Fahrrad, ÖPNV) intelligent miteinander Verknüpft sind und den komfortablen Umstieg oder Wechsel ermöglichen.

Für die Stadtteile Gerthe, Harpen, Hiltrop, Kornharpen und Bergen befindet sich das Verkehrskonzept Nord kurz vor der Fertigstellung. Unter dem Motto „Bochum-Nord – mobil in die Zukunft“ hat das Gutachterbüro „Planersocietät“, das auf integrierte Verkehrsplanung sowie Nahmobilität spezialisiert ist und bundesweit bereits mehrere Verkehrskonzepte erstellt hat, den umfangreichen Prozess betreut. Neben Analysen und Auswertungen von Fachleuten vor Ort, wurden die Hinweise der Bürger durch einen Ideenmelder erfasst. Daraus werden nun neue Mobilitätslösungen für den Stadtbezirk erarbeitet. Die zukünftige

Bebauung im Rahmenplanbereich konnte im Verkehrskonzept Nord noch nicht berücksichtigt werden, da die Planung und die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen noch nicht bekannt sind.

Zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für den Planbereich Gerthe-West wird die Erarbeitung eines vertiefenden Verkehrsgutachtens beauftragt. Zudem werden die auf die Bestandsbebauung und geplante Neubebauung einwirkenden Lärmimmissionen insbesondere durch Straßenverkehr im weiteren Verfahren untersucht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierzu sind zunächst die Planvorstellungen zu konkretisieren, um das entsprechende Verkehrsaufkommen und die auch damit verbundenen Emissionen zu ermitteln. Im Rahmen der zukünftigen Bauprojekte können auch ergänzende Angebote der Wohnungswirtschaft, beispielsweise Mietertickets oder Sharing-Konzepte, einbezogen werden.

Straßen: Allgemein weist das Entwicklungsgebiet über den Castroper Hellweg eine gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßen sowie Autobahnnetz auf. Die derzeit schon vorhandene, teilweise starke Straßenbelastung insbesondere des Castroper Hellwegs wird mit den zu erwartenden Auswirkungen einer zusätzlichen Wohnbebauung im Rahmen des weiteren Verfahrens gutachterlich untersucht und Lösungen erarbeitet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Der Standort verfügt ebenfalls über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In der direkten Umgebung des Plangebiets liegen die Stadtbahn-Haltestellen „Heinrichstraße“, „Gerthe Mitte“ und „Holthäuser Straße“ der Linien 308 und 318, die derzeit zu den Hauptzeiten im 10-Minuten-Takt verkehren. Die Fahrtzeit zum Bochumer Hauptbahnhof mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr beträgt ca. 15 Minuten. Im Rahmen der Fahrplanumstellung 2020 ist für die Straßenbahnlinien bis zur Haltestelle Heinrichstraße in der Hauptverkehrszeit eine Taktverdichtung auf 7,5 Minuten vorgesehen, um die Leistungsfähigkeit dieser zu den Stoßzeiten gut genutzten Verbindung zu erhöhen.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebiets die Bushaltestellen „Karl-Ernst-Str.“ und „Maria-Hilf-Krankenhaus“. Im Gerther Zentrum sind weitere Buslinien in Richtung Castrop-Rauxel und in die anderen Bochumer Stadtbezirke zu erreichen.

Fahrradwege: Dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für den Radverkehr wird stadtweit besondere Bedeutung beigemessen. Im Rahmen der Entwicklung des Verkehrskonzepts Nord wurden Planungsradtouren durchgeführt, wodurch die Vorteile der vorhandenen Infrastruktur, aber auch erforderliche Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer unmittelbar deutlich wurden. Bei zukünftigen Neuplanungen werden grundsätzlich auch die Netze für den Radverkehr betrachtet, um für diese Verbesserungen zu erzielen.

Mobilitätsstation: Im Umfeld der Haltestelle Heinrichstraße (Castroper Hellweg / Heinrichstraße) ist die Errichtung einer Mobilitätsstation vorgesehen. 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 und Vorbild für zukünftige Einrichtungen im übrigen Stadtgebiet sein.

***„Durch eine umfassende Mobilitätsplanung können die veränderten Nutzerprofile berücksichtigt und mit neuen technischen Möglichkeiten die verkehrliche Infrastruktur im Stadtteil zukunftsfähig gestaltet werden.“***

[Link: nach oben](#)

## 12. Inwieweit sind private Grundstücke im Plangebiet betroffen?

Der Großteil der Flächen im Rahmenplangebiet befindet sich in städtischem Eigentum. Mit Privateigentümern von Grundstücken, die zur Umsetzung eines Gesamtkonzepts mit einbezogen werden sollten, wird die Stadtverwaltung im weiteren Planverfahren Kontakt aufnehmen. Eine Erfassung von privaten genutzten Garten oder Grundstücksflächen in der Abgrenzung der Rahmenplanung stellt eine Entwicklungsoption dar. So würde beispielsweise eine zusätzliche Baumöglichkeit auf privaten Gartenflächen keine Verpflichtung zur Umsetzung bedeuten, sondern nur die Möglichkeit darstellen. Auf der anderen Seite können sich durch die Rahmenplanung für Grundstückseigentümer gewünschte zusätzliche Nutzungsperspektiven bieten.

***„Die Rahmenplanung kann auch für private Grundstückseigentümer neue Entwicklungsperspektiven schaffen.“***

[Link: nach oben](#)

## 13. Was passiert mit vorhandenen Einrichtungen und Gebäuden im Plangebiet?

Die folgenden Anlagen und Gebäude werden bei der weiteren Ausarbeitung der Rahmenplanung besondere Berücksichtigung finden. Da es sich nur zum Teil um städtische Anlagen handelt, ist der weitere Umgang auch von Abstimmungen und Einigungen mit den entsprechenden Eigentümern abhängig.

### a. Sportplatz Am Hillerberg

Nördlich der Hiltroper Landwehr befindet sich am Siedlungsrand der Sportplatz Am Hillerberg. Das Grundstück stellt eine wichtige Entwicklungsoption für das Rahmenplangebiet dar. Daher wird eine Verlagerung des Sportplatzes an die nördliche bzw. nordöstliche Grenze des Plangebiets geprüft.

### b. St.-Elisabeth-Kirche

Die St.-Elisabeth-Kirche an der Hiltroper Landwehr ist als Baudenkmal klassifiziert und prägt nicht nur das nähere Umfeld in städtebaulicher Hinsicht. Durch ihren hohen Kirchturm stellt sie einen wichtigen Orientierungspunkt im Stadtteil dar.

### c. St.-Maria-Hilf-Krankenhaus

Das Krankenhaus St.-Maria-Hilf befindet sich westlich der St.-Elisabeth-Kirche an der Hiltroper Landwehr. Da das Gebäude durch seine zum Teil gut erhaltene gründerzeitliche Fassade eine positiv prägende Wirkung auf das städtebauliche Umfeld hat, kommt der zukünftigen Entwicklung und dem Umgang mit den Gebäuden besondere Bedeutung zu.

### d. Kioskgebäude („Kitsch-Bude“)

Die ehemalige Trink- und Straßenbahnwarte im Kreuzungsbereich Castroper Hellweg / Heinrichstraße wurde nach ihrem ersten Pächter Friedrich Karl Wilhelm

Kitsch benannt und ist heute ein Baudenkmal. Das Gebäude wird durch den Bochumer Kulturrat e.V. genutzt und ist ein wichtiger Bestandteil des Kulturangebots in Gerthe.

**e. Besondere Wohngebäude**

Darüberhinaus wurde mit dem Fachwerkhaus Hiltroper Heide 20 ein historisches Wohngebäude mit potentiell stadtbildprägendem Charakter identifiziert.

**f. Naturerfahrungsraum („Wildnis für Kinder“)**

Der Naturerfahrungsraum südwestlich des St.-Maria-Hilf-Krankenhauses ist einer von sechs Standorten des Projekts „Wildnis für Kinder“ – ein Standort ist in jedem Stadtbezirk vorgesehen – und besteht aus einer zugänglichen Wiesenfläche, die von Bäumen umgeben ist. Die Einrichtungen folgen einem 2012 erstellten Handlungskonzept mit dem Ziel, Flächen für das ungestörte und unbeobachtete Spielen von Kindern mit intensivem Naturkontakt zu ermöglichen. Im weiteren Planverfahren werden die Perspektiven für diese Fläche und auch die Möglichkeiten einer Verlagerung untersucht.

***„Besondere Orte geben dem Wohnumfeld einen eigenständigen Charakter.“***

[Link: nach oben](#)

#### **14. Wie soll das neue Baugebiet entwässert werden? Wie werden Überflutungen bei Starkregen verhindert?**

Vor dem Hintergrund der sich häufenden Starkregenereignisse wird auf Basis von Fachuntersuchungen ein Gesamtkonzept für die Regenwasserableitung im Plangebiet erstellt. Es ist geplant, ein leistungsfähiges System zur Regenwasserableitung zu schaffen, das die naturräumlichen Gegebenheiten nutzt und als gestalterisches Element dienen kann. Generell ist vorgesehen, neue Baugebiete im Trennsystem, also Schmutz- von Regenwasser getrennt zu entwässern. Dadurch werden Entlastungen der bestehenden Kanäle erzielt und zugleich eine kostengünstigere Infrastruktur für die Verbraucher geschaffen.

Zur Einleitung von Regenwasser werden der am Nordrand des Plangebiets verlaufende Mühlenbach an der Stadtgrenze zu Herne sowie im Süden des Plangebiets der Ostbach im Volkspark Hiltrop geprüft. Das Plangebiet hat seinen höchsten Punkt etwa im Bereich der Hiltroper Landwehr. Von dort aus fällt das Gelände sowohl nach Norden als auch nach Süden ab. Diese natürlichen Bedingungen bilden die Grundlage für das zukünftige Entwässerungssystem.

Die Stadt Bochum ist Mitglied der Zukunftsinitiative „[Wasser in der Stadt von morgen](#)“. Dieser Zusammenschluss aus Emscherkommunen, NRW-Umweltministerium und der Emschergenossenschaft hat in einer gemeinsamen Absichtserklärung beschlossen, eine integrale Wasserwirtschaft voranzutreiben. Schwerpunkte der Zukunftsinitiative sind Verbesserungen des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie die Klimaanpassung. Das Thema wird daher bei der weiteren Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Rolle einnehmen. Die entsprechenden Fachplanungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

***„Die Aufgabe für die Zukunft ist eine nachhaltigem, wassersensible Stadt- und Regionalplanung!“***

[Link: nach oben](#)

**15. Wieso kann eine Bebauung auf gegebenen Grün- sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant werden? Inwieweit werden Aspekte zum Klimaschutz bei der Planung berücksichtigt? Welche Maßnahmen werden zum Arten- und Umweltschutz ergriffen?**

Durch die derzeit vorhandenen Grünstrukturen und Freiflächen wird der Betrachtung der Ökologie eine besondere Rolle zukommen. Auch hierfür werden entsprechende Gutachten eingeholt und konkrete Maßnahmen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

Bei der Entwicklung von Bauflächen werden durch übergeordnete Planwerke entsprechende Vorgaben zur möglichen Nutzung und Nutzbarkeit gemacht. Derzeit befindet sich ein neuer Regionalplan durch den Regionalverband Ruhr in Aufstellung. Dieser liegt als Entwurfsfassung vor und ist bereits bei der Baulandentwicklung zu berücksichtigen. Im Regionalplanentwurf sind die Flächen für die ehemalige Umgehungsstraße sowie für die südöstlichen davon gelegenen Grünflächen bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen, so dass eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr berücksichtigt im Rahmenplanbereich noch eine Trasse für die Umgehungsstraße als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge und weist nordöstlich des Sportplatzes Am Hillerberg Grünflächen aus. Regionale Grünzüge oder Bereiche zum Schutz von Natur oder Landschaft sind an dieser Stelle nicht gegeben.

Der Landschaftsplan Bochum Mitte-Ost weist in seiner Festsetzungskarte die Flächen nordöstlich des Sportplatzes Am Hillerberg als Flächen mit temporärem Landschaftsschutz aus. Dies bedeutet einen temporären Schutz der Landschaftsbestandteile bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das bedeutet, dass bereits bei der Ausweisung kein dauerhafter Schutz vorgesehen war.

Die Bauentwicklung ist in einem gesamtumfassenden naturräumlichen Zusammenhang zu betrachten. Die ökologische Qualität von Flächen wurde bei Aufstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der Ausweisung regionaler oder stadtweiter Grünzugverbindungen sowie naturräumlicher Entwicklungsmaßnahmen berücksichtigt. Großflächige und im Zusammenhang stehende Freiflächen stellen daher ökologisch wertvollere Flächen dar, wodurch der Bauentwicklung im Siedlungszusammenhang Vorrang eingeräumt werden muss.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen soll die Regenwasserableitung im neuen Quartier durch Verdunstung für Kühlung und Durchfeuchtung der Luft sorgen. Außerdem sollen Wasserläufe an der Oberfläche Straßenzüge und umgebende Freiräume aufwerten. Zukünftige Frei- und Grünflächen und ihre genaue Ausgestaltung müssen im weiteren Planverfahren noch vertieft bearbeitet werden.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkung durch Bebauungen hat der zuständige Ausschuss für Planung und Grundstücke am 04.12.2018 einen Grundsatzbeschluss zur verstärkten Berücksichtigung von Dachbegrünungen gefasst. Durch die bevorzugte bauliche Entwicklung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums wird ein Beitrag zu einer flächensparenden Stadtentwicklung geleistet und die Inanspruchnahme von neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ reduziert. Als Folge kommt es zu einer Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Siedlungsbereich, die zugleich einen geringeren Anteil an Erschließungsanlagen benötigt. Wegen der kürzeren Wege verringern sich auch die zusätzlichen Verkehre.

Ziel moderner Stadtplanung ist es jedoch auch, die Folgen des Klimawandels in den Städten zu minimieren. Um Hitzeinseln und problematischen gesundheitlichen Bedingungen für die Bewohner hochverdichteter Bereiche entgegenzuwirken, bieten vor allem Dachflächen durch Verbesserung des Kleinklimas mittels Kühlung, Reduzierung der Feinstaubbelastung sowie der ökologischen Aufwertung des Stadtraums durch die Bepflanzung ein enormes Entwicklungspotential.

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.

Zur Untersuchung der im Plangebiet gegebenen Flora und Fauna werden artenschutzrechtliche Prüfungen durch Fachgutachter durchgeführt. Die Daten bilden eine wichtige Grundlage für die Klimabetrachtung und der weiteren Konzeption von naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

***„Ziel moderner Stadtplanung ist, die Folgen des Klimawandels in den neuen Quartieren zu minimieren.“***

[Link: nach oben](#)

## **16. Wer plant, entwickelt und erschließt die neuen Wohnbauflächen und wer vermarktet die entstehenden Grundstücke?**

Der Rat der Stadt Bochum hat am 29.11.2018 entschieden, die Entwicklung des Rahmenplangebiets mit der NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.Urban KE) als Treuhänderin durchzuführen. Im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung kann 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 / Bauherren übernehmen.

***„Die Planungen sind in einem zu frühen Stadium für die Bekanntgabe konkreter Grundstückszuschnitte. Auch zum Zeitpunkt des Vermarktungsbeginns können jetzt noch keine Angaben gemacht werden.“***

[Link: nach oben](#)