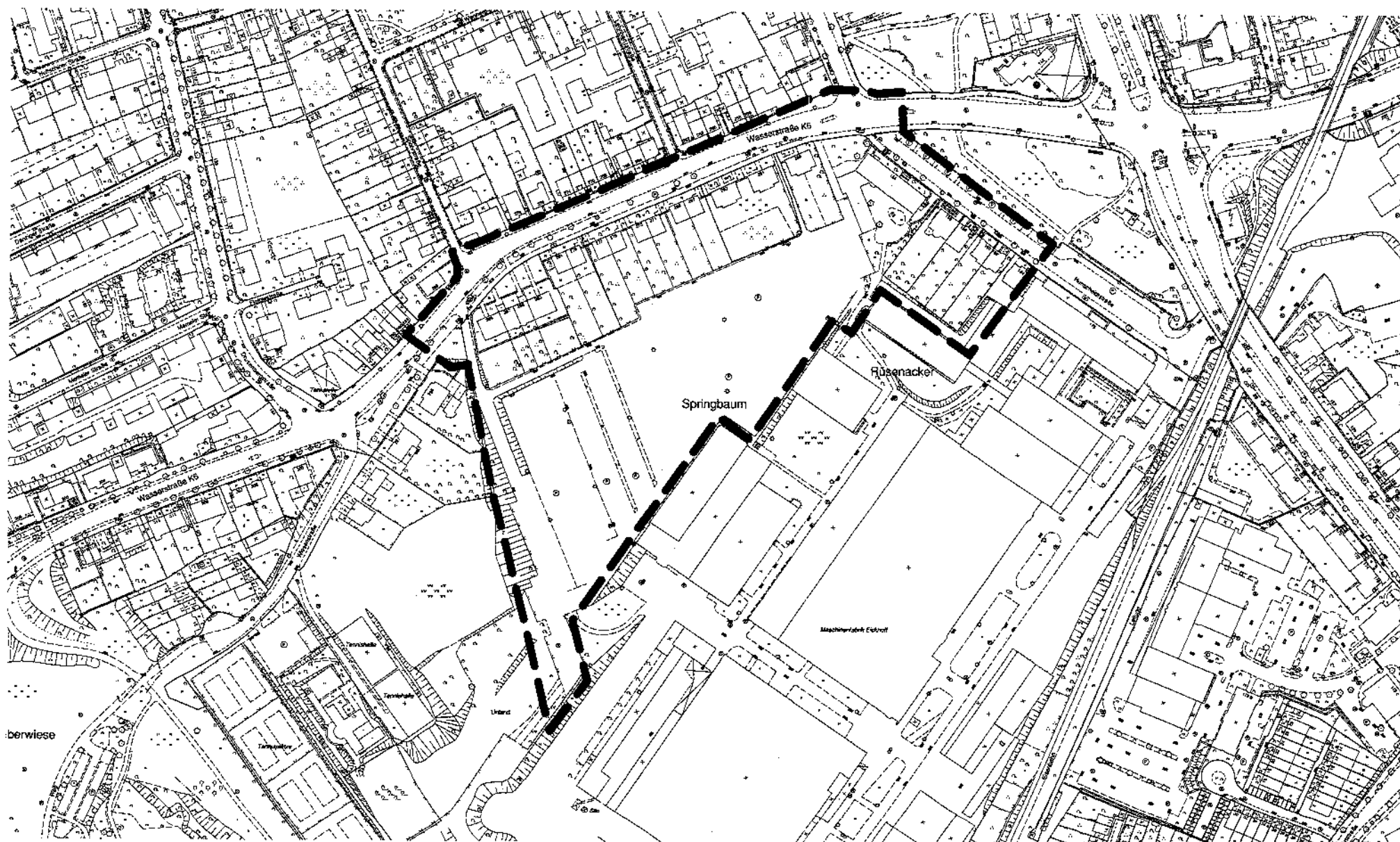


Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 851 -Büropark Eickhoff-



M 1 : 3000

Stadt Bochum
-Planungsamt-

Eickhoff Verwaltungs-
und Beteiligungs GmbH
Hunscheidtstr. 176
44789 Bochum
☎ 0234-975-0
Fax 0234-975-2359

12. Mai 2006

Stadt Bochum
Rathaus
Planungsamt
Herrn Kröck, Amtsleiter
Willy-Brandt-Platz 1

44777 Bochum

12. MAI 2006 / 61 / 12



Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den nördlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Eickhoff in Bochum-Wiemelhausen, im Folgenden „Eickhoff Park“ an der Königsallee/Hunscheidtstraße genannt

Sehr geehrter Herr Kröck,

wir beantragen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Städtebaulichem Vertrag für den Bereich zwischen dem aktuell genutzten Betriebsgelände der Firma Eickhoff und der Wasserstraße.

Im Rahmen eines Gesamtentwicklungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung der nördlich gelegenen Betriebsflächen geschaffen werden. Es wurde die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegt und eine städtebauliche Entwurfsplanung entwickelt.

Es handelt sich um eine Plangebietsgröße von rd. 50.000 m² unter Einbeziehung des großen Parkplatzgeländes, der bestehenden Gebäude für Dienstwohnungen an der Wasserstraße und den vorhandenen Wohngebäuden an der Hunscheidtstraße sowie des Hauses Rechen im Kreuzungsbereich Hunscheidtstraße/Wasserstraße.

Geplant ist die Errichtung des Dienstleistungszentrums „Eickhoff Park“ auf dem angesprochenen Areal mit einer Ausrichtung zur Königsallee mit ca. 39.000 m² Bruttogeschossfläche.

Sitz der Gesellschaft
Bochum
Amtsgericht
Bochum HRB 10273

Geschäftsführerin:
Angelika Rheinländer

1. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 713 a vom 24.09.1996

Das bisherige Bebauungsplanverfahren Nr. 713 a mit Aufstellungsbeschluß vom 24.09.1996 wird aufgrund der aktuell geführten Gespräche zwischen der Stadt Bochum (Planungsamt, Wirtschaftsförderung) und der Firma Eickhoff aufgehoben.

2. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes

Nach der Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens soll im Rahmen dieser Beantragung ein neuer Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefasst werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet (ca. 50.000 m²) liegt in Bochum-Wiemelhausen und wird begrenzt durch:

- die Wasserstraße im Norden
- das aktuell genutzte Betriebsgelände der Firma Eickhoff im Süden
- die Hunscheidtstraße im Osten
- Tennisanlage (TC Rechen) im Westen

4. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens werden vom Grundstückseigentümer/Investor übernommen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Entsprechende Regelungen zu den anfallenden Kosten des Verfahrens werden in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

6. Erschließungsvertrag

Die Firma Eickhoff wird aller Voraussicht nach Erschließungsträger der späteren erschließungstechnischen Maßnahmen sein. Daher wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Bochum geschlossen.

7. Denkmalschutzrechtliches Verfahren Kantinegebäude (so genanntes „Haus Rechen“)

Innerhalb des Plangebietes liegt im Kreuzungsbereich Hunscheidtstraße/Wasserstraße das Haus Rechen genannte Kantinegebäude (so genanntes „ehemaliges Casino“, im Besitz der antragstellenden Firma Firma Eickhoff). Für das Gebäude hat die Stadt Bochum/Untere Denkmalbehörde eine Eintragung in die Denkmalliste als Denkmal verfügt; diese Verfügung ist aber bisher nicht bestandskräftig.

Es wurde zwischen der Stadt Bochum/Untere Denkmalbehörde, dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster und der klagenden Firma Eickhoff abgestimmt und dementsprechend durch das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen beschlossen, dass das Verfahren ruht.

Dementsprechend steht eine Beurteilung als denkmalwürdig nicht bestandskräftig fest und hat folglich keinen Einfluß auf den Fortgang des beantragten Bebauungsplanverfahrens. Eine Unterschutzstellung des Hauses Rechen als Denkmal soll aufgegeben werden.

Es wird sichergestellt werden – ggf. in einem Städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Areals -, wonach die Aufgabe der – rechtlich umstrittenen und jedenfalls nicht bestandskräftigen – Unterschutzstellung des Hauses Rechen als Denkmal auf der einen Seite und der Abbruch des Gebäudes auf der anderen Seite gekoppelt werden.

Der Abbruch des Gebäudes soll erst möglich sein, wenn gemäß der dann beschlossenen Bauleitplanung mit einer Erschließungsmaßnahme und einem ersten Gebäude begonnen wird.

8. Kindergarten im Haus Rechen

Ein im „Haus Rechen“ bestehender Kindergarten soll für den Fall eines Abbruchs des Gebäudes in der neuen Bebauung wieder eingerichtet werden. Für einen dauerhaften Betrieb und den Fortbestand des Kindergartens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Sorge getragen.

9. Eingangssituation Bebauung Hunscheidtstraße

Die Wegnahme bzw. der Abbruch des Hauses Rechen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Anbindung und Entwicklung des „Eickhoff Parks“ an der Hunscheidtstraße.

Hier liegt der geplante Eingangsbereich in das Bürozentrum (Kreuzungsbereich Hunscheidtstraße/Wasserstraße) gut im Blickfeld der Verkehrsteilnehmer, die sich auf der Königsallee und der Wasserstraße befinden.

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebietes an der Königsallee bildet der Bereich der geplanten Bebauung an der Hunscheidtstraße einen gestalterischen Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes. Mit der Haupteinschließung als Zufahrt in das Plangebiet signalisiert der Bereich die Adresse des „Eickhoff Parks“ (Städtebauliche Wirkung).

10. Verkehrsanbindung

An der Hunscheidtstraße befindet sich die verkehrliche Hauptanbindung in das Gelände. D.h. man biegt von der Wasserstraße ab und gelangt über die Hunscheidtstraße in den Büropark. Eine direkte Anbindung von der Wasserstraße in den Büropark ist an dieser Stelle nicht vorgesehen (Verkehrsproblematik Kreuzung).

300 m weiter westlich gibt es eine 2. Anbindung in das geplante Bürozentrum, die von der Wasserstraße in südliche Richtung abgeht (im Prinzip bereits vorhanden, etwa in Höhe der gegenüberliegenden Spohrstraße).

Die Verkehrsanbindung des Büroparks ist eine der wichtigsten Fragestellungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin abgeklärt werden.

11. Städtebauliches Konzept / Innere Erschließung

Ausgehend von der im Osten gelegenen Hauptzufahrt in das Gebiet an der Hunscheidtstraße erschließen eine mittlere und eine südliche Planstraße den inneren Bereich des Büroparks. Die beiden Straßen münden im Westen in den bereits bestehenden Anschluß, der in die Wasserstraße führt.

Entlang der mittleren Planstraße bilden sich durch die Anordnung der geplanten Bürogebäude zu beiden Seiten Hofräume mit Parkmöglichkeiten. Weitere Parkplätze sind an den Planstraßen bzw. in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude variiert unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbebauung und der Anordnung der Gebäudegruppen zwischen 3 und 5 Geschossen. Zur Betonung der Adressenwirkung an der Hunscheidtstraße sind dort Gebäude mit 4 und 5 Geschossen geplant.

12. Überregionale Verkehrsanbindung

Der geplante „Eickhoff Park“ hat über die Königsallee und die Wasserstraße 2 kurze Verbindungen (jeweils ca. 1 km entfernt) zu den 2 Auffahrten auf den Sheffieldring (Stadtautobahn). Damit entsteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

13. Dienstwohnungen an der Wasserstraße

Am nördlichen Rand des geplanten Bürozentrums liegen 8 Wohngebäude entlang der Wasserstraße. Dabei handelt es sich um Dienstwohnungen der Firma Eickhoff. Die Gebäude und die dazugehörigen Grundstücke werden bei den planerischen Überlegungen zur Entwicklung des Dienstleistungsparks miteinbezogen.

Man kann davon ausgehen, dass für den Büropark zunächst die vorhandenen Flächenpotentiale im Bereich „großes Parkplatzgelände“ im Zentrum der Fläche und der angesprochene Eingangsbereich an der Hunscheidtstraße entwickelt werden.

Im Anschluss daran könnte der Bereich mit den Dienstwohnungen an der Wasserstraße in Anspruch genommen werden. Bei einem Abbruch der Wohngebäude wird man von Seiten der Firma Eickhoff mit besonderer Sensibilität vorgehen und eine sozialverträgliche Lösung im Umgang mit den Bewohnern der Wohngebäude anstreben.

14. Dringlichkeit des Bebauungsplanverfahrens

Im Vordergrund des Planverfahrens steht die Sicherung und Weiterentwicklung der Firma Eickhoff. Insofern wird darum gebeten, das Planverfahren mit hoher Priorität zu behandeln.

15. Wirtschaftliche Bedeutung der Flächenentwicklung für die Firma Eickhoff

Ausgangslage:

Die Fa. Gebr. Eickhoff ist seit 1864 in Bochum ansässig. Das Unternehmen wird in der 5. Generation von der Familie gehalten und geführt.

Das Unternehmen wuchs bis Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts als Bergbaumaschinenhersteller in eine Größenordnung von rd. 300 Mio. DM Umsatz und rd. 1.950 Beschäftigte. Die folgenden Jahre durchlief es eine schwerwiegende Restrukturierung, in der mehr als die Hälfte der Belegschaft abgebaut und das Unternehmen neu aufgestellt wurde. So beträgt der Bergbauanteil heute nur noch rd. 40% des Umsatzes, wovon etwa 9/10 exportiert wird. Daneben wurde als weiteres Geschäftsfeld in der Antriebstechnik besonders die Windkraft entwickelt. Ein Gießereibetrieb und ein Anlagenbau (Gelsenkirchen) runden das Bild ab.

In der neuen Struktur konnte Eickhoff inzwischen die Umsatzgrößen der reinen „Bergbauära“ übertreffen und in Bochum rd. 200 Arbeitsplätze neu schaffen. Gleichzeitig wurde intensiv in neue Maschinen und Anlagen investiert.

Weitere Entwicklung:

Da Eickhoff mit 3 Geschäftsfeldern im vielversprechenden Energiemarkt tätig ist, wird eine günstige Entwicklung prognostiziert. Dementsprechend sind weitere Investitionen in Ausbau und Modernisierung des Werkes vorzunehmen.

Durch das bisherige schnelle Wachstum ist die Innenfinanzierung weitestgehend absorbiert. Insofern ist das Unternehmen – will es die Marktchancen wahrnehmen – auf die Erschließung zusätzlicher Kapitalquellen angewiesen.

In diesem Zusammenhang ist an die Mobilisierung der betriebsnahen Vermögensteile – insbesondere der bevorrateten Grundstücksflächen gedacht. Dies betrifft eine Fläche von ca. 50.000 qm, die zwischen dem aktuell genutzten Betriebsgelände und der Wasserstraße gelegen ist. Die Bebauung dieser Fläche für Eickhoff selbst oder für die Ansiedlung anderer Unternehmen bietet nicht nur der Bauwirtschaft Möglichkeiten im Stadtgebiet, sondern es werden auch dauerhaft zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Für Eickhoff ergeben sich darüber hinaus zwei sehr wichtige Effekte:

1. Die Bebauung des Grundstückes führt zu einem positiven bilanziellen Effekt, d.h. einer Hochschreibungsmöglichkeit des Eigenkapitals. Damit einher geht eine wesentliche Hochstufung der Kreditwürdigkeit (Basel II-Effekt), was dem Unternehmen eine größere Flexibilität bei der Finanzierung von Investitionen gewährt.
2. Zusätzlich schafft sich das Unternehmen mit einer Immobiliensparte ein wichtiges fünftes Standbein, das zur Absicherung der Unternehmensgruppe und damit der Arbeitsplätze insgesamt beiträgt.



Die Flächenentwicklung des nördlichen Teils des Betriebsgeländes der Firma Eickhoff führt zu einer Ansiedlung neuer Unternehmen.
Durch die Gesamtentwicklung des Plangebietes kann für etwa 850 zusätzliche Arbeitsplätze Raum geschaffen werden.

Wir hoffen, daß wir Ihnen alle erforderlichen Informationen geben konnten, die in Zusammenhang mit dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Mit freundlichen Grüßen

**Eickhoff Verwaltungs- und
Beteiligungs GmbH**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rheinländer'.

Angelika Rheinländer
- Geschäftsführerin -

Anlagen:

1. Lageplan zum Städtebaulichen Entwurf, „Eickhoff Park“ Bochum Königsallee, M. 1 : 1000, Stand 12. Mai 2006
2. Perspektivische Darstellung zum „Eickhoff Park“ Bochum Königsallee, Stand 12. Mai 2006



SERVICE UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM BOCHUM - KÖNIGSALLEE
 Städtebaulicher Entwurf Masstab 1:1000 08.05.2006 REI

KEMPER + SCHEINER & PARTNER
 ARCHITECTEN + STADTPLÄNER
 BERGSTR. 112 44791 BOCHUM
 TEL. 0234 95931-0 FAX 0234 95931-33
 www.ksp-architekten.com info@ksp-architekten.com

