

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 849 - Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße –

für das Gebiet südlich der Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße, westlich der Bebauung an der östlichen Kante der Universitätsstraße, nördlich der Verlängerung des Schulze-Delitzsch-Wegs und östlich der westlichen Fahrstreifen der Universitätsstraße (einschließlich).

Inhaltsverzeichnis

Teil I

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.4 Ziele für das Plangebiet
 - 3.4.1 Büro- / Dienstleistungsflächen
 - 3.4.2 Einzelhandel
 - 3.5 Flächennutzungsplan
 - 3.6 Bebauungspläne
 - 3.7 Landschaftsplan
 - 3.8 Sonstige Fachplanungen anderer Träger
 - 3.8.1 Anlagen nach dem Personenbeförderungsgesetz
 - 3.8.2 Straßenaus- und -umbau
 - 3.8.3 Regenwasserkanal
- 4. Konzept der Planung**
- 5. Planverfahren**
- 6. Planinhalt**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 6.1 Grundsätze der Abwägung
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
- 6.2.1 Kerngebiet (MK)
- 6.3 Verkehrsflächen
- 6.4 Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise
- 6.5 Stellplätze
- 6.6 Tiefe der Abstandsflächen
- 6.6.1 Brandschutz
- 6.6.2 Ausblick
- 6.6.3 Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand
- 6.6.4 Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht
- 6.6.5 Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen
- 6.6.6 Witterungsschutz / Windschutz
- 6.6.7 Schallschutz
- 6.6.8 Gestaltung des städtebaulichen Raumes
- 6.6.9 Denkmalschutz
- 6.6.10 Zusammenfassung
- 6.7 Immissionsschutz
- 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.8.1 Leitungsrechte
- 6.8.2 Gehrecht
- 6.9 Flächen für Bahnanlagen
- 6.10 Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften
- 6.11 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 6.11.1 Bergbau, Schachtschutzbereiche
- 6.11.2 Altlasten
- 6.11.3 Denkmäler
- 6.12 Hinweise
- 6.12.1 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
- 6.12.2 Bodenschutz
- 6.12.3 Militärische Flugsicherheit
- 6.12.4 Bodendenkmalpflege
- 6.12.5 Bergbau

7. Ver- und Entsorgung

8. Verkehrliche Anbindung

- 8.1 Individualverkehr
- 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

9. Belange der Nachbargemeinden

10. Flächenbilanz

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Teil II

- 12. Umweltbelange**
- 12.1 Kurzdarstellung der Planung
- 12.1.1 Lage und Geltungsbereich
- 12.1.2 Untersuchungsraum
- 12.1.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
- 12.2 Umweltauswirkungen
- 12.2.1 Menschen
- 12.2.2 Biotoptypen und Tiere
- 12.2.3 Boden / Altlasten
- 12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser
- 12.2.5 Klima / Luft
- 12.2.6 Landschaftsbild
- 12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 12.2.8 Wechselwirkungen
- 12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
- 12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 12.3 Zusätzliche Angaben
- 12.3.1 Methodische Angaben
- 12.3.2 Zusammenfassung

Anhang

- 13. Baumkartierung**

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Teil I

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 849 - Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - hat eine Fläche von ca. 1ha.

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtbezirk Mitte. Es umfasst Teile der Universitätsstraße südlich der Kreuzung Oskar-Hoffmann-Straße und das durch die Universitätsstraße umschlossene Grundstück des ehemaligen Hochbunkers sowie die angrenzende Verkehrsinsel mit einem U-Bahn-Zugang.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Wesentlicher Anlass der Planung ist die zukünftige Nutzung und Umgestaltung des 1942 errichteten ca. 21 m hohen Hochbunkers. Dieser befindet sich auf einer langgestreckten begrünten Mittelinsel der Cityradiale Universitätsstraße, die den Ring der Innenstadt mit der Ruhr-Universität verbindet. Der Hochbunker markiert den Eingang zum inneren Stadtgebiet und bildet eine wichtige Orientierungsmarke. Er steht nach verschiedenen Zwischennutzungen seit Jahren leer und lässt in seinem heutigen Zustand wegen des geringen Angebotes an Geschossfläche in den einzelnen Etagen keine angemessenen Folgenutzungen zu. Als Bunker wird er nicht mehr benötigt. Städtebaulich stellt er aber eine wichtige Stadtmarke an der Cityradialen dar. Er steht darüber hinaus unter Denkmalschutz.

Das verkehrliche Leitbild Bochums basiert auf dem radial-konzentrischen System der Einfallstraßen sowie dem Innen- und Außenring. Wichtige kulturelle, wirtschaftliche und infrastrukturelle Einrichtungen sind von jeher entlang der Radialen zu finden.

Besonders markant im Straßenverlauf tritt der Standort des Hochbunkers in Insellage zwischen den Fahrspuren der Universitätsstraße hervor. Wenngleich zurzeit ungenutzt und im Sockelbereich durch Plakatwände verstellt, besteht hier ein besonderes Entwicklungspotenzial, diesen Ort in seiner Zeichenhaftigkeit als Stadtmarke zu profilieren und über neue Nutzungen zu beleben. Die repräsentative, innenstadtnahe Adresse garantiert eine gute kulturelle, gastronomische und kommerzielle Infrastruktur. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Verwaltungen, Gewerbeeinheiten und Wohnungen.

Um den Standort entsprechend seiner Lage im Stadtgebiet weiterzuentwickeln, soll der Hochbunker um 15 Nutzgeschosse auf eine Gesamthöhe von 86 m zuzüglich technischer Aufbauten aufgestockt und in ein Bürohaus mit untergeordneter Wohnnutzung umgewandelt werden. Um den Turm herum sollen ca. 110 Stellplätze teilweise in einer abgesenkten zweigeschossigen Parkieranlage untergebracht werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist das Bunkergrundstück als Gemeinbedarfsfläche (Bunker) festgesetzt und ist allseitig von der öffentlichen Verkehrsfläche der Universitätsstraße umgeben.

Ohne Änderung des bestehenden Planungsrechtes insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung wäre die geplante Umbaumaßnahme nicht zulässig. Außerdem ist zu klären, in welchem Umfang die Mittelinsel zwischen den Richtungsfahrbahnen der Universitätsstraße, die heute als Verkehrsfläche gewidmet ist, dem zukünftigen Baugrundstück zugeordnet werden kann und muss. Daher ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der neue Bebauungsplan setzt daher neben der Straßenverkehrsfläche der Universitätsstraße die Mittelinsel mit dem ehemaligen Hochbunker als Kerngebietsfläche fest. Dies erfolgt insoweit unter Berücksichtigung der besonderen Lage zwischen den Richtungsfahrbahnen, als diesem Umstand durch den Ausschluss besonders verkehrserzeugender aber auch dem Standort unangemessener Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und Dirnenunterkünfte Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss dieser Nutzungen die Möglichkeit verbessert in den oberen Geschossen auch eine Wohnnutzung allgemein zuzulassen.

Durch die geplante Höhe des Turmes und die Bindung des Standortes an den bestehenden Hochbunker, ist es nicht möglich gegenüber allen auf den anderen Straßenseiten angrenzenden Nachbarn bzw. zur Mitte der Verkehrsfläche die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW einzuhalten - dies gilt insbesondere für die Ostseite des Turmes. Hier wird daher von der Möglichkeit zwingender planungsrechtlicher Vorschriften im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, nach der mit einem geringeren Grenzabstand gebaut werden muss (§ 6 Abs. 1 Nr. 2a) BauO NRW).

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wird die Option auf einen Ausbau des Kreuzungsbereichs Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu einem Kreisverkehr offengehalten. Bei der Abgrenzung des Kerngebietes wurde diese Planung berücksichtigt

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst heutige Verkehrsflächen - Fahrbahnen, Fußwege, Verkehrsgrün und den die Universitätsstraße querenden U-Bahnzugang - und das Grundstück mit dem Hochbunker.

Die Erschließung des Baulandes erfolgt von der Universitätsstraße von Süden her.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der strukturarmen Verkehrsgrünflächen und einem geringen Grundstücksanteil des Hochbunkers weitgehend versiegelt. Einige Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen befinden sich auf der heutigen Mittelinsel der Universitätsstraße.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es fällt aus Richtung Süden (102,50 m ü. NHN) in Richtung Norden hin leicht ab, hat nördlich des Hochbunkers einen Tiefpunkt (100,50 m ü. NHN) und steigt im Kreuzungsbereich Oskar-Hoffmann-Straße wieder leicht an (101,00 m ü. NHN).

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauung und die Universitätsstraße als „Cityradiale“ geprägt. Im Westen und Norden grenzen Kerngebietsflächen mit Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsflächen an. Die östliche Seite der Universitätsstraße ist als Mischgebiet mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung aber auch mit einem hohen Wohnanteil anzusehen. Hinter der Randbebauung an der Universitätsstraße ist weiter nach Osten von einer überwiegenden Wohnnutzung auszugehen.

Die Universitätsstraße ist unter den Gesichtspunkten der Optimierung des Verkehrsflusses zur Erschließung des neuen Universitätscampus in den 70er Jahren gebaut worden. Als Pendant zur in die Landschaft eingebundenen Verkehrsstraße sind die Verwaltungsbauten entlang der Straße als Solitäre entwickelt worden. Dem gegenüber stehen die östlich angrenzenden Stadtquartiere der Vorkriegszeit.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof und damit zur Innenstadt beträgt nur ca. 800 m.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen unter anderem durch:

- 1 Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- 2 siedlungsräumliche Schwerpunktbildung,
- 3 Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Regionalplanung

Entsprechend des Regionalplans (aufgestellt als Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet überwiegend als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Die U-Bahnlinie U 35 ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit dem Haltepunkt „Oskar-Hoffmann-Straße“ dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte das Verhindern der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.4 Ziele für das Plangebiet

3.4.1 Büro- / Dienstleistungsflächen

Der durch die Planung ermöglichte Zuwachs an Büro- und Dienstleistungsflächen ist gemessen an der Gesamtstadt von untergeordneter Bedeutung. Allerdings stärkt er die

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

zentrale Funktion des Standortes und hat aufgrund der städtebaulichen Besonderheit eine hohe Anziehungskraft.

3.4.2 Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen der Bevölkerungsgröße und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des v.g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des Einzelhandelsstrukturgutachtens, sowie wegen der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 26. November 2006 den 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 41 Versorgungszentren in einem 5-stufigen System. Das Planungsgebiet ist danach zentraler Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Wiemelhauser Tor“ (Zentrentyp V, lfd. Nr. 23).

Es handelt sich um ein lokales Versorgungszentrum, das überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient. Vorrangig dienen diese Zentren der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf. Das Nahversorgungszentrum „Wiemelhauser Tor“ wird allerdings durch Dienstleistungsangebote ergänzt, deren Einzugsbereich deutlich über den Nahbereich hinausgehen (z.B. Agentur für Arbeit).

3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich westlich und östlich des Plangebietes als gemischte Bauflächen dar. Die Universitätsstraße selbst ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Darüber hinaus befindet sich in dem Bereich eine Symboldarstellung „Schutzraum“ (Bunker).

Die Planung eines Kerngebiets und der Straßenverkehrsfläche in der Universitätsstraße ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan bezüglich des Bunkers ist im Rahmen des Spielraums, den der Flächennutzungsplan der nachfolgenden Planungsebene lässt. Da jedoch kein Bedarf

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

mehr für einen Bunker besteht, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.6 Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 849 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 490. Der Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzraum“ und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerdem sind eine Anzahl von Bäumen als „zu erhalten“ festgesetzt. Diese sind allerdings zum Teil schon nicht mehr vorhanden.

3.7 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.8 Sonstige Fachplanungen anderer Träger

3.8.1 Anlagen nach dem Personenbeförderungsgesetz

Die Bogestra unterhält im Bereich des Bebauungsplans einen U-Bahnhof mit Zugängen von der Universitätsstraße aus. Die U-Bahn verläuft in Nord-Süd-Richtung unter der Universitätsstraße.

3.8.2 Straßenaus- und -umbau

Im Kreuzungsbereich Universitätsstraße/Oskar-Hofmann-Straße ist eine Neugestaltung oder ein Umbau zu einem Kreisverkehr vorgesehen. Der Umbaubereich umfasst nur Flächen, die bereits als Straßenverkehrsflächen gewidmet sind. Die zukünftige Flächeninanspruchnahme wurde bei der Abgrenzung des zukünftigen zum Hochbunker gehörenden Grundstücks (Kerngebiet) berücksichtigt.

Der die Universitätsstraße nördlich des Bunkers von Ost nach West querenden Zugang zur U-Bahn ist heute in Teilen offen geführt und soll in Zukunft bei gleicher Grundfläche mit einer Abdeckung versehen werden.

3.8.3 Regenwasserkanal

Südlich des Hochbunkers ist auf Höhe der Einmündung der Brunsteinstraße zusätzlich oder als Ersatz zu der bereits dort vorhandenen Leitung DN 1400 der Neubau eines weiteren Mischwasserkanals in Ost-West Richtung geplant, der das zukünftig zum Hochbunker gehörende Grundstück unterquert. Diese Planung wurde bereits im Kaufvertrag berücksichtigt und wird im Grundbuch gesichert.

An der Universitätsstraße im Bereich des Bunkers kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Bürgerbeschwerden aufgrund von Rückstauproblemen aus der Kanalisation. Diese Probleme resultieren daraus, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einem Einstau

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

innerhalb des Vorflutkanals kommt, der dazu führt, dass das Abwasser aus den Häusern und den Straßeneinläufen in dieser Zeit nicht ablaufen kann.

1999 wurde im Bereich der Brunsteinstraße ein neuer Kanal verlegt, der an den Kanal, der danach die Universitätsstraße kreuzt, angeschlossen wurde und der dann weiter unter der Agentur für Arbeit verläuft. Hier zeigt sich insbesondere das Problem des Kanaleinstaus mit anschließender Überflutung. Um hier Abhilfe zu schaffen, soll ein zusätzlicher Kanal gebaut werden, der die anfallenden Wassermengen aufnimmt. Das derzeitige Planungskonzept sieht vor, parallel zu dem vorhandenen Mischwasserkanal, der die Universitätsstraße in Höhe der Einmündung der Brunsteinstraße quert, einen zusätzlichen Kanal als "Bypass-Leitung" zu verlegen. Dieser neue Kanal (voraussichtlich DN 800) wird in Abstimmung mit den Bauarbeiten zum Hochhaus in offener Bauweise errichtet, quert die Parkplatzfläche vor dem Bunkergebäude und schließt vor der Agentur für Arbeit wieder an den alten Kanal an. Damit soll eine deutliche Entlastung des bestehenden Vorflutkanals erreicht werden. Bei Starkregenereignissen oberhalb des Bemessungsregens kann es aber auch weiterhin aufgrund der Topographie zu Überflutungen in diesem Bereich kommen.

Sonstige Fachplanungen anderer Träger im Plangebiet sind nicht bekannt.

4. Konzept der Planung

Das Konzept sieht die Aufstockung des vorhandenen Hochbunkers um ca. 65 m auf eine Höhe von 86 m zuzüglich technischer Aufbauten vor. Damit ergeben sich 15 zusätzliche Nutzebenen für Büros und Dienstleistungen, in den obersten Geschossen auch für Wohnungen. Die im Turm heute vorhanden 6-7 Ebenen sind außer als Eingangsgeschoss für solche Nutzungen nicht geeignet, da die jeweiligen Nutzflächen sehr beengt und ohne Tageslicht sind.

Die im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung stehenden Pkw-Stellplätze sollen auf dem Grundstück selbst - zum Teil in einer zweigeschossigen Anlage - untergebracht werden, um die Parkraumsituation im Umfeld nicht zu belasten.

Es werden Kerngebiet und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Wie in der Zielsetzung dargelegt, werden im Kerngebiet die Nutzungen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen.

Um die Höhe des Turmes, die für seine Funktion als Stadtmarke am Eingang in den innerstädtischen Bereich erwünscht ist, rechtlich zu ermöglichen, sind zwingende planungsrechtliche Festsetzungen - Baulinien zusammen mit Gebäudehöhen - notwendig. Die Funktion als Stadtmarke wird auch durch die besondere Gestaltung des Hochhauses unterstützt. Der Entwurf sieht drei Segmente mit einem eiförmigen Grundriss vor, die als Exzenter übereinander auf dem Bunker errichtet werden. Die Exzentersegmente sind jeweils im Vergleich zu dem darunter liegenden gedreht, d.h. die Spitze weist in eine andere Richtung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Bogestra unterhält im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen U-Bahnhof. Außerdem besteht ein öffentlicher, unterirdischer, teilweise offener Zugang von der gegenüberliegenden Straßenseite, der lediglich überdeckt wird, aber als Zugang erhalten bleibt.

Erschlossen wird das Kerngebiet über die Universitätsstraße. Die aktuelle Verkehrsplanung im Kreuzungsbereich Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße ist bei der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

Der gute Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (U-Bahnhof „unter dem Haus“ und den überregionalen Straßenverkehr bedeutet gute Standortvoraussetzungen für die geplanten Nutzungen.

5. Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 849 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 22.08.2006 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.11.2006 bis zum 24.11.2006 durchgeführt worden. Die Planung wurde am 14.11.2006 im Zuge einer Bürgerversammlung erörtert. Im Rahmen der Frist gingen 8 Schreiben mit Äußerungen ein. Ein weiteres Schreiben ging außerhalb der Frist ein. Alle Schreiben haben in der Abwägung Berücksichtigung gefunden. Die Äußerungen bezogen sich hauptsächlich auf die Themenbereiche Verschattung, Parksituation im Umfeld und Entwässerung. Es wird befürchtet, dass durch die Planung eine Verschattung der angrenzenden Bebauung erfolgt, die zu einer Wohnwertminderung führen würde. Auch eine Verschlechterung der bereits sehr angespannten Parkplatzsituation wurde befürchtet, und in diesem Zusammenhang wurde bemängelt, dass der zugrunde gelegte Stellplatzbedarf zu niedrig angesetzt sei. Da bereits im Bestand Probleme mit der Kanalisation vorliegen, wird eine Verschlechterung der derzeitigen Situation befürchtet. Aus diesen Stellungnahmen resultiert keine Änderung der Planung.

In der Zeit vom 23.07. bis zum 23.08.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und ergänzenden Fachgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind 4 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung machten vier Bürger von Ihrem Recht zur Äußerung zur Planung Gebrauch. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themenbereiche Verschattung, Parksituation im Umfeld, Entwässerung, Verlust des Baumbestandes, Windverhältnisse, Denkmalschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Erschließung sowie auf die Wirtschaftlichkeit. Zum Teil erfolgten Äußerungen zu Themen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind und daher hier nicht geregelt werden können. Auch aus diesen Stellungnahmen resultieren keine Änderungen der Planung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit Schreiben vom 21.6.2007 wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Aus den Stellungnahmen resultieren zwar einige Hinweise, aber keine Änderungen der Planung.

Darüber hinaus ist nach Ablauf der Frist eine Anregung und Beschwerde nach §24 GO NRW bei der Stadt Bochum eingegangen, die weitgehend identisch mit einem Schreiben ist, das bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen ist. Insofern als zusätzliche Punkte vorgebracht wurden, sind auch diese geprüft und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt worden. Aber auch aus diesem Schreiben resultieren keine Änderungen der Planung.

6. Planinhalt

6.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und Bewohner an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung der Gebäude auf das entgegenstehende öffentliche Interesse an einer Ausbildung des Turms als Stadtmarke auf der Grundlage des vorhandenen und zu erhaltenden Hochbunkers. Daneben sind auch die Weiterentwicklung des Bochumer Büroflächenmarktes durch Schaffung attraktiven Büroraums und die Nutzungsintensivierung in dem Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor gewichtige öffentliche Belange.

Dazu ist festzustellen, dass die Beeinträchtigung der Nachbarn durch eine Verschattung durch den zukünftigen Turm in geplanter Höhe nicht wesentlich umfänglicher ist, als die im Regelfall hinzunehmende Beeinträchtigung durch eine bauordnungsrechtlich zulässigerweise errichtete gegenüberliegende Bebauung. Dies wurde durch Gutachten untersucht. Da die Beeinträchtigungen kein so hohes Maß erreichen, wird in diesem Planverfahren den o.g. öffentlichen Belangen der Wirtschaftsentwicklung, der städtebaulichen Weiterentwicklung durch Schaffung einer prägnanten Stadtmarke und der Nutzung eines Denkmals gegenüber den privaten Belangen der Vorrang eingeräumt. Dabei tritt auch der Belang des Denkmalschutzes an einem geringeren Eingriff in das Denkmal zurück.

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Kerngebiet (MK)

Der Bebauungsplan Nr. 849 setzt ein Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO fest. Es erfolgt ein Nutzungsausschluss für bestimmte Nutzungsarten, deren Realisierung an dieser Stelle zu Problemen führen könnte. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

In dem Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und Dirnenunterkünfte

Der Ausschluss der genannten Nutzungen wird damit begründet, dass Störungen der Verkehrssituation durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit dem Fahrtziel „Mittelinsel“ zu mindern sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Durchschnitt wesentlich publikumsintensiver und somit verkehrsaufkommensstärker als Büronutzung. Des Weiteren können Vergnügungsstätten, Bordelle und Dirnenunterkünfte zu Abwertungerscheinungen führen, die dem Ziel der Aufwertung des Stadteingangs entgegengerichtet sind. Ebenso sind zusätzliche Störungen der östlich angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets insbesondere mit den westlich angrenzenden Bereichen bleibt gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten in dem Teilbereich des Kerngebiets ausgeschlossen werden. Das Zentrum Wiemelhauser Tor wird durch diese Nutzungsausschlüsse nicht beeinträchtigt, sondern kann sich auf den beiden Straßenseiten der Universitätsstraße entwickeln. Die Nutzungsintensivierung durch die vorgesehenen Nutzungen kann darüber hinaus auch zur Stabilisierung des Zentrums beitragen.

Die geplante Höhe des Turms erlaubt es, in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung allgemein zuzulassen, da einerseits eine Beeinträchtigung des Wohnens durch Lärm in dieser Höhe nicht mehr zu befürchten sind und andererseits für eine Wohnnutzung eine hohe Attraktivität besteht. Außerdem unterstützen Wohnungen in Kerngebieten die soziale Kontrolle außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

In dem Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in den obersten fünf Geschossen auch solche Wohnungen allgemein zulässig, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 fallen.

6.3 Verkehrsflächen

Der Verlauf der Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen den geplanten Umbau des Kreuzungsbereichs Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der die Universitätsstraße querende unterirdische Zugang zur U-Bahn wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Unterschoss unter dem Kerngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den allgemeinen Anforderungen des Verkehrs und der notwendigen Erschließung sowie den aktuellen Verkehrsplanungen begründet.

6.4 Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise

Das Planungsgebiet weist bereits einen hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird daher 0,8 festgesetzt. Darin sind auch die Flächen für Stellplatzanlagen u.ä. enthalten.

Statt der Zahl der Vollgeschosse, die keine exakte Höhe des Gebäudes ergeben würde, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine zwingende Höhe des Turmes in Verbindung mit durch Baulinien zwingend überbaubaren Flächen, differenziert für den Bereich des bestehenden Bunkers und die unterschiedlichen Bereiche der zukünftigen Aufstockung, festgesetzt. Bei den Baulinien wird für solche für den Hauptbaukörper und solchen für Balkone, die einen großen Teil der Außenflächen umfassen unterschieden. Für Technikgeschosse wird dabei gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 ein Zurückspringen von den Baulinien zugelassen, da dies nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Nachbarn verbunden ist:

Die Außenwände von Technikgeschossen dürfen um bis zu 4,20 m hinter die Baulinien der Hauptbaukörper zurück springen.

6.5 Stellplätze

Um sicher zu stellen, dass die aus der zukünftigen Nutzung resultierenden Stellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können und zu keinen weiteren Belastungen durch Parksuchverkehr im Umfeld führen, wird die generelle Zulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt:

Stellplätze sind im gesamten Kerngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Um die Stellplätze auch tatsächlich in der erforderlichen Zahl realisieren zu können, wird außerdem festgesetzt, dass auf einem Teil der Grundstücksfläche Stellplätze in zwei Ebenen möglich sind. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird diese Festsetzung durch eine Höhenbeschränkung und eine ergänzende Regelung für die Höhe technischer Aufbauten ergänzt:

Innerhalb der mit „St II“ gekennzeichneten Fläche sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit 2 Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 103 m über NHN nicht überschreiten. Hiervon können für technische Aufbauten Ausnahmen bis zu einer Höhe von 6,0 m zugelassen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.6 Tiefe der Abstandsflächen

Durch die geplante Aufstockung des Hochbunkers würde auf der Ostseite der Universitätsstraße in Bezug auf § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche für einen Abschnitt von ca. 75 m durch die Regelabstandsfläche - hier 0,4 H wegen der Einstufung als Mischgebiet auf der einen Seite und Kerngebiet auf der anderen - überschritten. Gegenüber den Gebäuden Universitätsstraße 75, 77, 79 und 83 und Brunsteinstraße 1 käme es bei Anwendung des § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW darüber hinaus zu einer Überdeckung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, bzw. auch die Gebäude selbst würden durch die Abstandsfläche des Hochhauses teilweise überdeckt.

Auf der Westseite kommt es unter der Annahme eines Regelabstandes von 0,25 H (Kerngebiet auf beiden Seiten) zwar auch für einen Abschnitt von ca. 22 m zu einer Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht jedoch zu einer Überdeckung von Abstandsflächen, da hier durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 490 ein Zurückspringen der Gebäude westlich der Universitätsstraße festgesetzt ist. Die Überschreitung auf der Westseite ist daher unbedenklich, da im Ergebnis die Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine Verschiebung des geplanten Baukörpers, um dadurch zu einer geringeren eventuellen Beeinträchtigung zu gelangen, ist auf Grund der Ausgangssituation - Hochbunker als Bestand - nicht möglich. Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen ist es daher erforderlich, zwingende städtebauliche Festsetzung über die Lage und die Höhe der Bebauung zu treffen, so dass keine Abstandsflächen erforderlich sind. Dies wirkt sich insbesondere gegenüber den Gebäuden Universitätsstraße 75, 77, 79 und 83 sowie Brunsteinstraße 1 aus. Rechtsgrundlage hierfür ist § 6 Abs. 1 Nr. 2a BauO NRW. Die zwingende Festsetzung erfolgt durch die zwingenden Höhenfestsetzungen in Verbindung mit Baulinien für die entsprechenden Gebäudeteile. In Bezug auf diese Reduzierung muss geklärt werden, ob die städtebaulich gewünschte Reduzierung sich mit den Belangen der Betroffenen vereinbaren lässt. Folgende Belange sind im vorliegenden Fall hierbei von Bedeutung:

- 4 Brandschutz
- 5 Ausblick
- 6 Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)
- 7 Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht
- 8 Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen
- 9 Witterungsschutz / Windschutz
- 10 Schallschutz
- 11 Gestaltung des städtebaulichen Raumes
- 12 Denkmalschutz

Zu den Belangen im Einzelnen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.6.1 Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind durch die reduzierte Abstandsfläche nicht berührt.

6.6.2 Ausblick

Der Ausblick aus den betroffenen Gebäuden ändert sich durch die geplante Aufstockung nicht erheblich, da der vorhandene Hochbunker bereits jetzt bedeutend höher als die in Betracht kommenden Gebäude ist. Zudem ist der Turm als schlankes Bauwerk anzusehen, das sich nicht als breite Wand vor den betroffenen Fenstern ausbreitet, sondern nur den Blick nach oben „in den Himmel“ tangiert.

6.6.3 Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)

Einen Einblick direkt von „gegenüber“ ist nicht möglich, da im „Schaft“ des Turmes - dem jetzigen Hochbunker – auch zukünftig keine Öffnungen mit Ausblicksmöglichkeit sein können. Die obersten Fensteröffnungen der betroffenen benachbarten Gebäude liegen in der Regel auf einer Höhe von 9,50 m bis 11,00 m über Gelände (Fensteröffnung). Die Brüstungskante des ersten Nutzgeschosses des Turms liegt bei etwa 25,00 m über Gelände. Der Abstand zwischen Turm und Bestandsbebauung beträgt minimal 17,00 m. Bezogen auf diesen Abstand dürfte der Turm im Rahmen der Regelabstände gemäß § 6 BauO NRW (0,4 H zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässigerweise eine Höhe von mindesten 21,25 m bezogen auf die schmalste Stelle haben, d.h. erst die Einblicke aus über dieser Höhe liegenden Geschossen könnten als unerwünschte Einblicke angesehen werden. Auf der Höhe der ersten Nutzebene beträgt der Blickabstand bereits minimal 25,00 m, die Blicktiefe im hinter dem Fenster liegenden Raum beträgt nur noch ca. 1,60 m bis 3,40 m. Auf der nach Regelabstand noch zulässigen Höhe von 21,25 m beträgt der Blickabstand nur ca. 20,00 m und die Blicktiefe ca. 2,20 m bis 4,70 m. Mit jeder weiteren Höhenzunahme wird der Blickabstand größer und die Einblicktiefe geringer. Das bedeutet, dass durch den Turm keine unzumutbaren unerwünschten Einblicke entstehen - im Gegenteil, durch den fensterlosen Turmschaft bleiben Einblicke verwehrt, die sonst bei Einhaltung der Regelabstandsflächen hingenommen werden müssten.

6.6.4 Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen der Nachbarn in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben und eine ergänzende Verschattungsstudie angefertigt.

Die theoretisch maximal mögliche Besonnungsdauer beträgt auf Grund der Lage der Gebäude zur Himmelsrichtung (Westfassade) für den 21.03. (Tag- und Nachtgleiche) ca. 6,5 Stunden. Hierbei ist die Zeit vom beginnenden Streiflicht bis zum Vollschatten gemeint. Die maximal mögliche Besonnungsdauer wird bereits heute in keinem Fall erreicht, weil die Bebauung der Westseite der Universitätsstraße bereits als Hindernis im Wege steht. Die maximale Besonnungsdauer vom Streiflicht bis zum Beginn der Verschattung beträgt ca. 5 Stunden, hinzu kommt noch die Zeit mit einer Teilverschattung (Beginn der Verschattung bis zum Vollschatten) von ca. 1 Stunde, zusammen also ca. 6 Stunden. Für die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Grundstücke Universitätsstraße 77 und 79 gibt es darüber hinaus Einschränkungen durch den bestehenden Hochbunker. Für diese beiden Gebäude verkürzt sich die Zeit ohne Verschattung auf ca. 2 Stunden und die Zeit mit Teilschatten beträgt ca. 2 Stunden. Insgesamt beträgt hier die heutige maximale Besonnungsdauer ca. 4 Stunden.

Unter Beachtung der Regelabstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW bis zur Mitte der Verkehrsfläche könnte ein Gebäude parallel zur Bestandsbebauung mit einer Höhe von 21,5 m errichtet werden. Dies würde auch zu einer Veränderung der Verschattungssituation führen. Die Zeiten ohne Schatten verkürzen sich auf weniger als 2 Stunden für alle betroffenen Grundstücke, die Zeiten einer Teilverschattung ändern sich auf Zeiten von weniger als 1,5 Stunden. Die Gesamtzeit der Besonnungsdauer beträgt gerade etwas mehr als 3 Stunden. Diese Besonnungsdauer wäre bezogen auf die konkrete Situation nicht nur ordnungsrechtlich zulässig, sondern bezogen auf den Gebietscharakter „Mischgebiet“ auch städtebaulich ausreichend und daher hinzunehmen.

Durch den geplanten Turm mit einer Gesamthöhe von zwar 86 m zuzüglich Technikaufbauten über Gelände aber nur geringer Ausdehnung - ca. 20 m - in die Breite (Schlankheit) ändern sich die Verhältnisse gegenüber einer parallelen Bebauung für die meisten Bereiche grundlegend zu deutlich längeren Besonnungsdauern (2,5 bis 4,5 Stunden ohne Schatten und etwas weniger als 1 Stunde bis zu 4,5 Stunden Teilverschattung). Nur für das Gebäude Universitätsstraße 77 sind die Zeiten ohne Schatten etwas kürzer (ca. 1,5 Stunden), allerdings mit einer deutlich längeren Zeit der Teilverschattung. Die Gesamtdauer der Besonnung beträgt insgesamt zwischen 5 und 6 Stunden. Insgesamt sind die Besonnungsdauern nicht wesentlich schlechter als bereits heute durch den bestehenden Hochbunker.

Im Winter und im Sommer sind die Verhältnisse in Bezug auf die Gesamtdauer der Besonnung jahreszeitlich bedingt zwar deutlich andere, aber an den grundsätzlichen Aussagen ändert sich nichts.

Mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung und deren Schattenwurf ist somit nicht zu rechnen. Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wird daher dem städtebaulichen Ziel der Errichtung einer Stadtmarke auf der Basis des bestehenden und damit unverrückbaren Hochbunkers Vorrang vor den Belangen einer möglichst uneingeschränkten Besonnung der Nachbargebäude gegeben.

6.6.5 Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen

In Bezug auf die Durchlüftung und den Schutz vor Luftverunreinigungen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation.

6.6.6 Witterungsschutz / Windschutz

Die Auswirkung des geplanten Neubaus auf das unmittelbare Windfeld im Bereich der Universitätsstraße bis zu einem Höhenbereich von ca. 20 m (maximal Höhe der benachbarten Gebäude einschließlich ihrer Dächer) wurde mit Hilfe eines Windkanalversuches gutachterlich untersucht. Die Messungen wurden sowohl für den

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

„Istzustand“ als auch für den „Planzustand“ durchgeführt und verglichen. Die Unterschiede zwischen Istzustand und Planzustand haben sich dabei nicht als erheblich erwiesen.

Im nördlichen Nahbereich des Turmes ist der ungünstigste Windkomfort festzustellen. Das Kriterium für problemloses Laufen ist jedoch erfüllt. An allen anderen Messpunkten ist das Windkomfortkriterium für kurzfristigen Aufenthalt erfüllt und es besteht ein ausreichender Windkomfort für Gehwege und Parkplätze.

Erwartungsgemäß treten in unmittelbarer Nähe des Turmes die deutlichsten Geschwindigkeitserhöhungen auf, allerdings aber generell nur bei einem relativ geringen Geschwindigkeitsniveau. Im Fußgängerbereich sind die Windverhältnisse entlang des Gehweges der Universitätsstraße im Planzustand akzeptabel. Generell ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Zufuhr von Luftmassen aus höheren Luftschichten auch zu einer Verbesserung der Luftqualität im bodennahen Bereich führt, da sie in der Regel weniger schadstoffbelastet ist und zudem an heißen Sommertagen zu einer besseren Durchlüftung bzw. Abkühlung führt.

Die Ergebnisse in 6 m und 18 m Höhe zeigen, dass durch den Neubau keine unmittelbare Gefährdung der Fassaden- oder Dachelemente an den bestehenden Gebäuden der Universitätsstraße zu erwarten ist. Die Windgeschwindigkeiten bleiben in den meisten Fällen niedriger oder auf dem gleichen Niveau wie diejenigen der freien Anströmung in gleicher Höhe. Erhöhungen der Geschwindigkeiten im Vergleich zum Istzustand treten wiederum nur auf einem geringen Geschwindigkeitsniveau auf.

6.6.7 Schallschutz

Für den Schallschutz ergeben sich durch die geplante Bebauung keine erheblichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu klein ist.

6.6.8 Gestaltung des städtebaulichen Raumes

Die Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch die Umgestaltung des Hochbunkers wird grundsätzlich als positiv angesehen, da aus dem funktionslosen Bunker eine Stadtmarke gestaltet werden kann. Damit wird eine wichtige Aufwertung des umliegenden Bereichs erreicht, die dem Nahversorgungszentrum zugute kommen wird.

6.6.9 Denkmalschutz

Der Hochbunker wurde im Zweiten Weltkrieg ab 1941 als Luftschutzbunker errichtet und 1942 fertig gestellt. Ausgelegt für 520 Liege- und 52 Sitzplätze, war er nach amtlichem Bericht vom 05.07.1943 ohne Fertigstellung des Innenausbaus täglich mit mehr als 3.000 Personen besetzt.

Der siebengeschossige Rundbunker ist aus Stahlbeton unter flach geneigtem Kegeldach mit Pappeindeckung. Die horizontale Deckplatte ragt aus.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1972 wurde der Bunker im Rahmen der "Aktion Schöneres Bochum" bemalt und anschließend neu verputzt.

Der Bunker ist bedeutend für die Geschichte der Menschen in Deutschland unter dem NS-Regime und ein Dokument des verheerenden Luftkrieges in den Jahren 1941-1945. Außerdem verdeutlicht er die Kriegspropaganda der Machthaber, die die Bevölkerung in Sicherheit wiegen wollte, dass man für einen Luftkrieg gewappnet sei, um so die Akzeptanz des "totalen Krieges" zu erhöhen.

Für die Erhaltung und Nutzung sprechen wissenschaftliche, d. h. hier baugeschichtliche und städtebauliche Gründe. Der Bunker entspricht in allen Aspekten der Bauausführung nach den "Bestimmungen für den Bau von Luftschutz-Bunkern", die 1941 vom "Reichsminister der Luftfahrt und Oberbefehlshaber der Luftwaffe" herausgegeben wurden: Bevorzugt waren Hochbunker wegen geringeren Materialverbrauchs; entgegengesetzte, mit Splitterschutz ausgestattete Eingänge waren obligatorisch.

Die Lufttarnung, hier als Rundbau mit Kegeldach, ergibt quasi einen Stadtturm an einer breiten Ausfallstraße. Der Bunker an der Universitätsstraße ist geeignet, spezielle Aspekte der Kriegsführung im Zweiten Weltkrieg zu bezeugen.

Aus denkmalfachlicher Sicht wird die geplante 15-geschossige Überbauung des Bunkers im Hinblick auf das zu erwartende Erscheinungsbild nicht begrüßt. Und zwar ist in der Überbauung des Bunkers insofern eine Beeinträchtigung des Baudenkmals zu sehen, da das Gebäude aufgrund der Aufstockung, die dreimal so hoch wie das bestehende Gebäude selbst geplant ist, deutlich überformt werden soll. Der Bunker würde damit gestalterisch zu einem Sockel des Hochhauses „degradiert“ werden. Entgegen der früheren Planung lässt die vorgelegte Planung allerdings die Fassadenansichten frei, wodurch die Anschaulichkeit des Baudenkmals Bunkers insofern bestehen bleibt.

Mit dem Bauvorhaben würde das Baudenkmal allerdings einer Nutzung zugeführt werden, was im Sinne der Erhaltung (vgl. DSchG NW) der Bausubstanz wünschenswert ist. Unter Abwägung der Bedeutung des Baudenkmals und des öffentlichen Interesses an der Errichtung des „Exzenterhauses“ treten im Ergebnis die Belange des Denkmalschutzes zurück.

6.6.10 Zusammenfassung

Unter Würdigung aller vorstehend genannten Belange hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen ist die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen im Zusammenhang mit Baulinien für die unterschiedlichen Gebäudeteile zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Höhe des Turmes gerechtfertigt.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes durch das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Universitätsstraße geprägt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Universitätsstraße ist je Fahrtrichtung zweispurig ausgebaut. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung an einem Werktag (DTV_w) belief sich an den Knotenpunkten im Rahmen einer Verkehrszählung am 22.01.04 auf:

- Universitätsstraße südlich Oskar Hoffmann-Straße 9.450 DTV_w ,
- Universitätsstraße nördlich Oskar Hoffmann-Straße 20.546 DTV_w ,
- Oskar-Hoffmann-Straße westlich Universitätsstraße 14.980 DTV_w und
- Oskar Hoffmann-Straße östlich Universitätsstraße 9.450 DTV_w .

Die geplanten Nutzungen führen zu keiner Veränderung dieser Situation. Die Bestandssituation stellt aber keinen städtebaulichen Missstand dar.

Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke vorgesehenen Bereiche im Plangebiet auf Grund der Lage anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Eine Abschätzung des Verkehrslärms auf der Grundlage vorliegender Verkehrsbelastungsdaten für die Universitätsstraße ergibt für das Kerngebiet weder tags noch nachts Pegelwerte, die das für Kerngebiete zulässige Maß erreichen. Im Sockelbereich ergeben sich tags 60 dB(A) und nachts 52 dB(A) - die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen dagegen für Kerngebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). In Höhe der obersten Nutzenebene sind tags nur noch mit 52 dB(A) und nachts mit 44 dB(A) zurechnen. In der Höhe, in der Wohnungen zulässig sein sollen ist mit tags 55 dB(A) und nachts mit 46 dB(A) zu rechnen. Damit werden Werte erreicht, die für eine Wohnnutzung unter den Randbedingungen Kerngebiet völlig unproblematisch sind. Vergleichbar gelten in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswert.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und Dirnenunterkünfte. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der gewerblichen Nutzungen, aber auch der Wohnnutzung verhindert werden.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.8.1 Leitungsrechte

Im Planungsgebiet verlaufen Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen. Eine Abwasserleitung DN 1400 quert das Kerngebiet in Höhe der Brunsteinstraße in Ost-West-Richtung und soll durch eine weitere Leitung ergänzt werden (siehe oben). Die Sicherung der bestehenden und der geplanten Leitung ist bereits durch den Grundstückskaufvertrag erfolgt; es bedarf daher keiner weitergehenden Sicherung im Bebauungsplan.

6.8.2 Gehrecht

Auf Höhe der Einmündung Brunsteinstraße besteht zurzeit ein Fußgängerüberweg mit Lichtzeichenanlage. Dieser Überweg soll auch zukünftig beibehalten werden. Dies wurde

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

bereits im Kaufvertrag gesichert. Da die endgültige Ausgestaltung von der Planung der Außenanlagen und hierbei von einer sinnvollen Aufteilung für Stellplätze abhängig ist, wird über eine textliche Festsetzung ein Ausgestaltungsspielraum eingeräumt, der durch die Angabe einer Mindestbreite für die Fußwegquerung die Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit gewährleistet.

Die mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Mindestbreite von 3,0 m zu belasten.

6.9 Flächen für Bahnanlagen

Das Planungsgebiet wird auf der Ostseite im Verlauf der Universitätsstraße durch die U-Bahn unterfahren. Soweit die U-Bahntrasse in einem kleinen Abschnitt auch das Kerngebiet unterfährt, ist die Sicherung der Trasse im Kaufvertrag erfolgt.

6.10 Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 490, dessen Regelungen durch den Bebauungsplan Nr. 849 ersetzt werden sollen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Bau-gesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

6.11 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.11.1 Bergbau, Schachtschutzbereiche

Bislang liegen keine Hinweise auf bergbauliche Beeinträchtigungen vor.

6.11.2 Altlasten

Nordwestlich vom Bunker wurde früher eine Tankstelle betrieben. Das Grundstück wurde im Rahmen der Baumaßnahmen für das die Universitätsstraße querende Zugangsbauwerk zur U-Bahn weitestgehend abgetragen.

6.11.3 Denkmäler

Der Bunker ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

6.12 Hinweise

6.12.1 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

werden kann, wird hier dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, gegeben:

Für das o.a. Grundstück konnte eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 ³ und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden. Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Spätestens 5 Tage vor Beginn des Aushubs ist dem

Ordnungsamt
Westhoffstr. 17
44777 Bochum,
Zimmer 12,
Tel. 910 14 08 / 910 17 83

ein Lageplan Maßstab 1 : 250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem KBD zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBD zu verständigen

6.12.2 Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 0234/3336 0.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 54

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.12.3 Militärische Flugsicherheit

Aus Gründen der militärischen Flugsicherheit wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen die maximale Höhe von 192 m über NHN übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

6.12.4 Bodendenkmalpflege

Für Funde von Bodendenkmälern gilt grundsätzlich eine Meldepflicht, auf die hier hingewiesen wird:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (' 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (' 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.12.5 Bergbau

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“.

Nach den Unterlagen hat im südlichen Bereich der Planfläche möglicherweise auch oberflächennaher Bergbau vor dem Jahre 1900 stattgefunden.

Einer bei der zuständigen Bezirksregierung vorgenommenen Projektion zufolge streichen im südlichen Bereich der Fläche die Flöze Sonnenschein, Wasserfall, Dünnebank und Dickebank, die mit ca. 60gon bis 70gon nach Südosten hin einfallen, unter einem ca. 12 m mächtigen Kreidemergel-Deckgebirge sowie unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche aus.

Tagesnahe bergbauliche Tätigkeiten in den o. a. Flözen sind zwar nicht urkundlich belegt; aufgrund der Lagerstättenverhältnisse können jedoch bergbauliche Tätigkeiten, die auch im

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 55

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

südlichen Teil bis in den tagesnahen Bereich reichen können, infolge Bergbaus vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (Grubenbilder) (sogen. „Uraltbergbau“) oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte nicht ausgeschlossen werden. Die Frage, ob derartiger Bergbau bis unter das Grundstück geführt wurde, könnte allerdings erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen, wie z. B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit abschließend beantwortet werden. Da allerdings im südlichen Bereich des Grundstückes das Kreidemergel-Deckgebirge bereits eine Mächtigkeit von ca. 12 m hat, ist es unwahrscheinlich, dass hier unbekannter Bergbau Dritter oder „Uraltbergbau“ stattgefunden hat. Das Bergwerk Friederika (Prinzregent / Dannenbaum) wurde bereits im Jahre 1960 stillgelegt.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist nichts bekannt. Und von der Eigentümerin der Bergbaurechte auch nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche wenig wahrscheinlich sind.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

8. Verkehrliche Anbindung

8.1 Individualverkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz ist durch die Universitätsstraße sichergestellt.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Universitätsstraße verläuft die U-Bahnlinie 35 mit der Station Oskar-Hoffmann-Straße, die eine direkte Verbindung zum Bochumer Hauptbahnhof darstellt, so dass eine gute Anbindung an das städtische, regionale und überregionale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet ist. Außerdem befinden sich im Bereich der U-Bahnstation die Haltestellen verschiedener Buslinien.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha.

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 56

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Kerngebiet	3.870 m ⁵
Verkehrsfläche	6.396 m ⁵
Summe	10.266 m ⁵

11. **Finanzielle Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 57

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Teil II

12. Umweltbelange

12.1 Kurzdarstellung der Planung

12.1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine lang gestreckte und begrünte Mittelinsel der Universitätsstraße auf der ein Hochbunker auf dem Zweiten Weltkrieg steht. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Der Bebauungsplan wird durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Universitätsstraße, im Süden durch die Verlängerung der nördlichen Begrenzungslinie des Schulze-Delitzsch-Wegs nach Osten über die Universitätsstraße hinweg, im Westen durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Universitätsstraße und im Norden durch die Schnittpunkte zwischen Universitätsstraße und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Oskar-Hoffmann-Straße begrenzt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufstockung des Hochbunkers um 15 Nutzgeschosse und die Schaffung der planungsrechtlichen Vorraussetzung für die Entwicklung einer Büro- und Dienstleistungsnutzung. Die Planung bedingt eine Veränderung der Verkehrssituation und die Anlage von Stellplätzen auf der Verkehrsinsel.

12.1.2 Untersuchungsraum

Auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der umgebenden städtischen und gewerblichen Strukturen umfasst der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Menschen den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Bebauung. Eine räumlich darüber hinausgehende Betrachtung erscheint aufgrund der Lage und der damit verbundenen starken Vorbelastung nicht erforderlich.

12.1.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt, die für das Plangebiet spezifische Umweltschutzziele festsetzen.

Denkmalschutz: Der Hochbunker ist ein Baudenkmal (siehe Schutzgut Kulturgüter). Es bestehen keine weiteren Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes.

Baumschutzsatzung: Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes dient dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm in der Höhe von 100 cm gelten als geschützt im Sinne der Verordnung. Die Bäume im Planungsgebiet wurden nach der Baumschutzsatzung aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 58

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12.2 Umweltauswirkungen

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen der Planung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten thematisiert.

12.2.1 Menschen

Bestandssituation

Für das Schutzgut Mensch ist in diesem Planungsfall die Wohnfunktion der angrenzenden Gebäude von besonderer Relevanz. An der östlichen Seite der Universitätsstraße schließt sich ein größtenteils 3-4-geschossiges Mischgebiet an. Im Erdgeschoss befinden sich zumeist Läden des Einzelhandels. An der westlichen Seite der Universitätsstraße grenzen Dienstleistungs- und Bürogebäude an. Im südlichen Teil befindet sich ein 5-geschossiges Bürogebäude mit Parkplätzen. Zwischen diesem Bürogebäude und der Oskar-Hoffmann-Straße folgt ein weiteres 3-geschossiges Büro- / Dienstleistungsgebäude, dass etwas zurückgesetzt von der Straße liegt. Zwischen dem Gebäude und Universitätsstraße befinden sich ein eingeschossiger Pavillon mit Fahrradständern, der als U-Bahn Eingang dient sowie ein öffentlicher Parkplatz.

Die Universitätsstraße ist je Fahrtrichtung zweispurig ausgebaut. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung an einem Werktag (DTV_w) belief sich an den Knotenpunkten im Rahmen einer Verkehrszählung am 22.01.04 auf:

- Universitätsstraße südlich Oskar Hoffmann-Straße 9.450 DTV_w ,
- Universitätsstraße nördlich Oskar Hoffmann-Straße 20.546 DTV_w ,
- Oskar-Hoffmann-Straße westlich Universitätsstraße 14.980 DTV_w und
- Oskar Hoffmann-Straße östlich Universitätsstraße 9.450 DTV_w .

Die stärksten Belastungen sind an den Knotenarmen Universitätsstraße nördlich der Oskar-Hoffmann-Straße und auf der Oskar-Hoffmann-Straße westlich der Universitätsstraße festzustellen. Die Verkehrsbelastung innerhalb des Planungsgebietes ist demgegenüber verhältnismäßig gering. Angaben über die damit verbundenen Lärmemissionen und –immissionen sowie Luftschadstoffbelastungen liegen nicht vor. Einige Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung jedoch von bestehenden starken Lärmbeeinträchtigungen gesprochen.

Umweltauswirkungen

Mit der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrs verbunden, die aufgrund der erreichbaren (Büro- und Wohn-) Flächen von ca. 6.000 m² nicht erheblich ist. Auf der Mittelinsel sind ca. 110 Stellplätze geplant. Die Kreuzung Universitätsstraße / Oskar-Hoffman-Straße soll als Option zu einem Kreisverkehr umgebaut werden können. Der mit der Planung verbundene zusätzliche Neuverkehr führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 59

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Durch die Planung wird eine Aufstockung des Hochbunkers erfolgen. Es entsteht ein Bürohaus mit einer Höhe von 86 m zuzüglich technischer Aufbauten über Gelände. Damit verbunden ist ein Schattenwurf, der sich negativ auf die Arbeits- und Wohnqualität der angrenzenden Gebäude auswirken könnte. Dies wurde durch ein Fachgutachten und eine ergänzende Studie zur Verschattung untersucht. Wie bereits oben dargestellt, resultieren aus der zusätzlichen Verschattung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Außerdem wurde ein weiteres Fachgutachten zur Veränderung des bodennahen Windfeldes erarbeitet. Auch hier zeigen die Ergebnisse, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen verbunden sind.

12.2.2 Biotoptypen und Tiere

Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist durch den Hochbunker sowie die Mittelinsel geprägt. Die Versiegelung im Gebiet beträgt 6.941 m², das entspricht ca. 68 %. Davon entfallen 5.686 m² auf die Straßenfläche, 387 m² auf den Bunker und 868 m² auf den versiegelten Bereich der Mittelinsel. Die unversiegelten Flächen im Planungsgebiet nehmen eine Fläche von 3.326 m² ein, das entspricht einem Flächenanteil von 32 %. Die unversiegelten Flächen sind sehr strukturarm und durch die verkehrliche Nutzung stark vorbelastet. Es handelt sich um artenarmen Trittrasen. Der Bunker ist stellenweise mit Kletterpflanzen begrünt. Der derzeitige Bebauungsplan gestattete aufgrund der Festsetzungen als Straßenverkehrsflächen und als Fläche für den Gemeinbedarf Bunker eine vollständige Versiegelung.

Auf der Mittelinsel befinden sich insgesamt 29 Bäume, die zum Teil Schäden aufweisen. Südlich des Bunkers stehen vier Platanen. Diese weisen Stammumfänge zwischen 198 und 278 cm auf. Im näheren Bunkerumfeld befinden sich weiterhin zwei Ahornbäume (StU 142 bzw. 144 cm). Der überwiegende Teil der Verkehrsinsel wird durch Linden geprägt. Die 23 Linden weisen Stammumfänge zwischen 50 und 70 cm auf. Sieben Linden haben auf der West-Südwest Seite Schäden in Form von Stammrissen. Des Weiteren gibt es noch zwei weitere Bäume auf der Mittelinsel und sieben Straßenbäume südlich der Brunsteinstraße auf der östlichen Seite der Universitätsstraße, deren Art und Umfang nicht näher bestimmt wurde, da sie von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen sind.

Im bisherigen Bebauungsplan sind 10 Bäume als geschützt gekennzeichnet. Davon sind allerdings 5 Bäume nicht mehr existent. Von den fünf noch verbleibenden Bäumen, die durch den bisherigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt waren, unterliegen drei Platanen und zwei Ahornbäume aufgrund ihres Stammumfanges von mehr als 80 cm der Baumschutzsatzung. Zusätzlich unterliegt noch eine Platane, die im Bebauungsplan nicht gesichert wird, der Baumschutzsatzung. Die übrigen Linden werden weder durch Bebauungsplan festgesetzt noch unterliegen sie der Baumschutzsatzung.

Bei der Begehung des Bunkers wurden zahlreiche verendete Tauben im Inneren entdeckt. Diese hatten durch die Lüftungsschlitze zwar den Weg hinein, aber nicht mehr hinaus gefunden. Nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde hat der Hochbunker keine

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Lebensraumfunktion für Greifvögel (z.B. Turmfalken) und Fledermäuse. Für Fledermäuse weist der Bunker eine zu geringe Luftfeuchtigkeit auf.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete und -objekte vorhanden (FFH-Gebiet, LSG, NSG, Naturdenkmal, § 62-Biotop). Auch schutzwürdige Biotope gemäß LÖBF-Kataster sind nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden 25 der 29 Bäume auf der Mittelinsel gefällt werden müssen. Die Bäume weisen zum Teil Schäden auf.

Von den 25 Bäumen, die gefällt werden müssen sind zwei durch den bisherigen Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und unterliegen der Baumschutzsatzung. Entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung sind für die zwei Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind insgesamt 4 Bäume neu zu pflanzen.

Im Bebauungsplan werden vier Bäume zum Erhalt festgesetzt. Davon sind drei bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt. Eine Platane, die auch der Baumschutzsatzung unterliegt, wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen für die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Ahornbäume sowie weitere Baumpflanzungen zur Gestaltung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da ihr Standort noch nicht feststeht. Bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume reduziert sich ihre Anzahl von zehn, von denen noch fünf (drei Platanen und zwei Ahorn) vorhanden sind, auf vier Platanen. Rechtlich gesichert sind zwei weitere Ahorn, die bei der geplanten Fällung durch vier Ahornbäume ersetzt werden.

Der Anteil der potenziell versiegelten Flächen nimmt durch die Planung insgesamt ab. Das Kerngebiet (MK) ermöglicht bei einer GRZ von 0,8 nur eine weitgehende Versiegelung. Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht hingegen eine Vollversiegelung. Die unversiegelten Flächen werden wieder mit Rasen begrünt werden. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, da durch die Planung nur Verkehrsgrün verloren geht und ein gleichwertiger Zustand wieder hergestellt wird.

12.2.3 Boden / Altlasten

Bestandssituation

Naturräumlich gehört das Bebauungsplangebiet zur Großlandschaft Westenhellweg, zur Untereinheit Castroper Platte.

Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Beanspruchung und Überprägung des Bodens durch die Nutzung als Hochbunker und Verkehrsinsel sowie der Lage über einem stillgelegten Bergwerk ist mit dem Vorkommen natürlicher Bodentypen überwiegend nicht mehr zu rechnen. Die besondere Schutzwürdigkeit auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit des im Plangebiet natürlicherweise vorkommenden Bodens ist nicht mehr gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 849 - Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem eine bereits versiegelte Fläche genutzt wird. Es wird ist eine Aufstockung des bestehenden Hochbunkers geplant. Auf diese Weise werden Flächenneuanspruchnahmen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden. Der Baugrund wird im Rahmen von Gutachten untersucht, so dass eine Standfestigkeit sichergestellt wird.

Durch die Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet, da keine Flächenneuanspruchnahme erfolgt.

12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser

Bestandssituation

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf eine weitere Betrachtung wird daher verzichtet. Schutzausweisungen wie etwa Wasserschutzgebiete bestehen für das Plangebiet nicht. Durch die Tiefbaumaßnahmen im Zuge des U-Bahn-Baus kann nicht mehr von natürlichen Grundwasserverhältnissen im Bereich des Planungsgebietes ausgegangen werden.

Umweltauswirkungen

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da bereits im Bestand kein natürlicher Wasserhaushalt mehr bestand und das gesamte Niederschlagswasser abgeleitet wurde und die Grundwasserverhältnisse bereits gestört sind.

Der im Planungsgebiet zur Verfügung stehende Regenwasserkanal ist in seiner Dimensionierung, unabhängig von der vorliegenden Planung, vermutlich nicht ausreichend. Rückstausituationen können nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im weiteren Verfahren noch zu prüfen, ob Regenwasser im Gebiet zurück gehalten werden kann. Die zusätzlich bzw. neu in den vorhandenen Regenwasserkanal einzubringenden Wassermengen sind zu ermitteln. Für den Fall einer Kanalerneuerung werden Flächen einer neuen Rohrtrasse vorgehalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 62

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12.2.5 Klima / Luft

Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch typische stadtklimatische Verhältnisse geprägt. Die nächtliche Abkühlung ist deutlich geringer als in der freien Landschaft. Gegenüber Freilandverhältnissen zeigen sich deutliche Veränderungen des Wind- und Strahlungshaushaltes. Durch den hohen Versiegelungsgrad findet eine starke Aufheizung der Flächen statt. Als Planungshinweise gibt die Klimaanalyse Stadt Bochum die Verbesserung des Stadtklimas durch Förderung des Luftaustausches, Offenhalten und Gestalten von Luftleitbahnen und vermehrte Durchgrünung an. Die bodennahen Emissionen sollen reduziert und die Grünzonen am Rande der Innenstadt klimaökologisch ausgestaltet werden. Eine weitere Verdichtung der Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades sind nicht gewünscht.

Umweltauswirkungen

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Situation auftreten. Der Anteil der versiegelten Flächen nimmt nur geringfügig zu. Das Plangebiet wird weiterhin von der stadtklimatischen Situation geprägt sein.

12.2.6 Landschaftsbild

Bestandssituation

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Fläche handelt, wird im Folgenden nicht von Landschaftsbild, sondern von Stadtbild gesprochen.

Das Stadtbild des Plangebiets ist geprägt von der Insellage und insbesondere durch den Hochbunker als eine Art Stadtmarke. Naturnahe Flächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die angrenzende Bebauung ist meist dreigeschossig und nur partiell fünfgeschossig. Der Bunker fügt sich nicht in die Bestandsbebauung ein.

Abgesehen von den Platanen und den Ahorn-Bäumen im unmittelbaren Bunkerumfeld, sind die noch relativ jungen Linden nicht prägend für das Stadtbild. Aufgrund ihrer geringen Kronendurchmesser prägen sie noch nicht das Straßenbild; dies ist nur eingeschränkt im Bereich südlich der Brunsteinstraße der Fall, denn hier ergeben die Linden auf der Mittelinsel zusammen mit den älteren Bäumen auf der östlichen Seite der Universitätsstraße einen Alleencharakter.

Umweltauswirkungen

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird durch die Planung erheblich verändert. Der bisher siebengeschossige Hochbunker wird um 15 Stockwerke aufgestockt. Das Bürogebäude wird eine Höhe von 86 m zuzüglich technischer Aufbauten aufweisen. Es ist von erheblichen Veränderungen des Stadtbildes auszugehen, da die angrenzende Bebauung höchstens fünf Geschosse aufweist und teilweise nur zweigeschossig ist. Der Büroturm wird sich nicht in das bisherige städtebauliche Bild einfügen, allerdings als Stadtmarke von außerordentlicher Bedeutung sein. Diese Bedeutung ist erwünscht.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 63

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandssituation

Der Hochbunker ist ein Baudenkmal (Denkmalliste der Stadt Bochum, A 531). Der Hochbunker wurde 1941 errichtet (Architekt Kirchmeier). 1942 wurde der Bunker für die schutzsuchende Bevölkerung freigegeben. Der Hochbunker weist sieben Geschosse auf. Er besteht aus Stahlbeton mit einem flach geneigten Kegeldach mit Pappeindeckung. Der Putz wurde 1972 erneuert, nach dem der Bunker im Rahmen der „Aktion Schöneres Bochum“ bemalt wurde. Der Bunker hat als Zeitdokument des verheerenden Luftkrieges des Zweiten Weltkrieges eine wichtige Bedeutung. Für die Erhaltung und Nutzung sprechen baugeschichtliche und städtebauliche Gründe. Der Bunker entspricht in den Bestimmungen für den Bau von Luftschutzbunkern, die 1941 vom „Reichsminister für Luftfahrt und Oberbefehlshaber der Luftwaffe“ herausgegeben wurde. Der Bunker ist geeignet, spezielle Aspekte der Kriegsführung im Zweiten Weltkrieg zu bezeugen.

Als Sachgut ist im Planungsgebiet die Wohnbebauung entlang der Universitätsstraße zu betrachten.

Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird das Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild maßgeblich verändert. Der Bunker wird ausgehöhlt. Die Veränderungen auf das Kulturgut sind daher als erheblich zu bezeichnen.

12.2.8 Wechselwirkungen

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Es wird auch davon ausgegangen, dass durch eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung erhebliche bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden können, wobei davon ausgegangen wird, dass sich alle baulichen Tätigkeiten auf den Planbereich beschränken. Auf eine spezielle schutzgutbezogene Betrachtung bauzeitbedingter Auswirkungen kann vor diesem Hintergrund verzichtet werden.

12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - bedingt nach bisherigen Kenntnissen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima / Luft und Mensch.

Da es sich bei dem Plan um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, der der Innenentwicklung dient, wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff verursacht, der auszugleichen wäre.

Nach bisherigen Kenntnissen werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur entstehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 64

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Situation weitgehend erhalten werden. Eine Verbesserung der Bestandssituation ist nicht zu erwarten, da es sich bereits um einen gestörten Standort handelt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht mehr in Betracht gezogen worden, da es bereits eine Reihe von Vorüberlegungen und Prüfungen gegeben hat.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Methodische Angaben

Die Gewinnung umweltrelevanter Informationen erfolgte u.a durch:

Bestandsaufnahme 17.01.2007.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB., Scopingtermin am 20.12.2006.

12.3.2 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 849 – Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - umfasst eine Fläche von 1 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Verkehrsinsel mit Hochbunker charakterisiert. Der bisherige Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsfläche und den Bunker als Fläche für Gemeinbedarf fest.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Aufstockung des Hochbunkers um 15 Stockwerke für Büro- und Wohnnutzung und eine Umgestaltung der Verkehrsinsel. Die Verkehrsinsel wird einen Teil der Stellplätze aufnehmen. Der Verkehr soll im nördlichen Bereich durch Umgestaltung der Verkehrsflächen neu geregelt werden.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Nachteilige Auswirkungen</u>
Menschen	nein
Biotoptypen und Tiererein	
Boden / Altlasten	nein
Wasser / Niederschlagswasser	nein
Klima / Luft	nein
Landschaft	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 65

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Anhang

13. Baumkartierung



Abb. 1: Baumkartierung 22.01.07 (Maßstab 1:1.500)

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 66

Vorlage Nr.: 20072555

Stadtamt 61 31 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Tab. 1: Baumbestand

Nr	Kürzel	Bot. Name	Dt. name	StU	Bemerkungen	geschützt nach Baumschutzsatzung
1	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	65		
2	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	63		
3	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	67		
4	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	54	Stammriss	
5	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	52		
6	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	61		
7	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	52	Stammriss, Kronenschäden	
8	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	63		
9	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	66		
10	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	60		
11	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	58		
12	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	54		
13	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	57		
14	P	Platanus acerifolia	Platane	233		§
15	P	Platanus acerifolia	Platane	278		§
16	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	58		
17	P	Platanus acerifolia	Platane	200		§
18	A	Acer cf. saccharinum	Ahorn	144		§
19	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	56	Stammriss	
20	P	Platanus acerifolia	Platane	198		§
21	A	Acer cf. saccharinum	Ahorn	142		§
22	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	59		
23	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	53	Stammriss	
24	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	53	Stammriss	
25	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	56		
26	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	47		
27	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	57		
28	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	54	Stammriss	
29	Ti	Tilia cf. europaea	Linde	51	Stammriss	