

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20080745

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

Stadt Bochum

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 849 a - 1. Änderung des Bebauungsplans 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)

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Erfordernis
 - 2.3 Ziel
- 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Flächennutzungsplanung
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Landschaftsplan
 - 3.6 Straßenaus- und -umbau
- 4. Konzept der Planung**
- 5. Planverfahren**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Kerngebiet (MK)
 - 6.3 Stellplätze
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften
 - 6.6 Kennzeichnungen (Bergbau, Schachtschutzbereiche)
 - 6.7 Hinweise
 - 6.7.1 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
 - 6.7.2 Bodendenkmalpflege

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20080745

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

- 7. Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Versorgung des Gebietes
 - 7.2 Vorhandene Leistungstrassen
- 8. Verkehrliche Anbindung**
- 9. Belange der Nachbargemeinde**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Finanzielle Auswirkung der Planung**
- 12. Umweltbelange**

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20080745

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 849 a - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 849 - Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - hat eine Fläche von ca. 326 m². Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtbezirk Mitte. Es umfasst Teile der Universitätsstraße südlich der Kreuzung Oskar-Hoffmann-Straße. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass

Wesentlicher Anlass der Planung ist die beabsichtigte Nutzung einer bisher als öffentliche Verkehrsfläche vorgehaltenen Fläche durch eine private Stellplatzanlage als Teil des südlich angrenzend neu festgesetzten Kerngebietes.

Der bisherigen Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Kerngebiet lag die Straßenplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 849 zu Grunde. Es sollten Verkehrsflächen in einem Umfang gesichert werden, der die Anlage eines Kreisverkehrs gestattet. Inzwischen wurde beschlossen, die Kreisverkehrsplanung aufzugeben und den Bereich in Form einer Kreuzung auszubauen.

2.2 Erfordernis

Der derzeit gültige Bebauungsplan 849 - Universitätsstraße / Oskar-Hoffmann-Straße - setzt im Bereich des Änderungsgebiets Straßenverkehrsfläche fest. Dieser Teil wird nicht mehr für die Anlage einer öffentlichen Straße benötigt. Dementsprechend ergibt sich die Möglichkeit, das Kerngebietsgrundstück zu vergrößern und dort zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern, um eine Übereinstimmung zwischen Vorhaben und Bebauungsplan herzustellen.

2.3 Ziel

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung der Stellplatzanlage nach Norden hin ermöglichen so dass die Herstellung zusätzlicher Stellplätze auf der Mittelinsel ohne die Erteilung einer Befreiung zulässig wird.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

Das Gebiet umfasst heutige Verkehrsflächen - Fahrbahnen, Fußwege, Verkehrsgrün. Die Erschließung des Baulandes erfolgt von der südlich angrenzenden Kerngebietsfläche. Das

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20080745

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

Plangebiet ist mit Ausnahme der strukturarmen Verkehrsgrünflächen weitgehend versiegelt. Es sind einige kleinere Einzelbäume vorhanden. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

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

Im Regionalplan (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.

Diese Ziele werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert. Sonstige Ziele sind ebenfalls nicht betroffen.

3.3 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.

Die Planung eines Kerngebiets in der Universitätsstraße ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20080745

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

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 849 a liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 849. Der Bereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.6 Straßenaus- und -umbau

Im Kreuzungsbereich Universitätsstraße/Oskar-Hofmann-Straße ist eine Neugestaltung als Kreuzung vorgesehen. Die Ausbauplanung hat dabei ergeben, dass die Flächen, die durch diese Änderung in Kerngebiet umgewandelt werden sollen, nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt werden.

4. Konzept der Planung

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. Durch die Vergrößerung der Kerngebietsfläche können ca. 20 Stellplätze planungsrechtlich hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gesichert werden. Erschlossen wird das Kerngebiet über die Universitätsstraße.

5. Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 849 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und es auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung kann verzichtet werden, da die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung aufgrund des vorhergehenden Planverfahrens bekannt sind. Der Bebauungsplan hat vom 11.2.2008 bis zum 10.3.2008 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Stadtwerke Bochum eingegangen, die die Sicherung des Schutzstreifens einer vorhandenen Leitungstrasse durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan betrifft.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20080745

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

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 geht es um den Verzicht auf eine bisher öffentlich genutzte Fläche auf der einen Seite und auf der anderen Seite um die Ermöglichung der Errichtung von Stellplätzen, die zu einer Verbesserung der Stellplatzversorgung beitragen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Kerngebiet (MK)

Der Bebauungsplan Nr. 849 a setzt ein Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO fest.

6.3 Stellplätze

Um die Stellplätze auch tatsächlich in der geplanten Zahl realisieren zu können, wird, wie in dem direkt angrenzenden Teil des Kerngebiets, festgesetzt, dass Stellplätze in zwei Ebenen möglich sind. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird diese Festsetzung durch die auch im angrenzenden Teil des Kerngebiets festgesetzte 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.

6.4 Immissionsschutz

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

Die zusätzlichen Stellplätze sind im Hinblick auf den Immissionsschutz ohne Bedeutung.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20080745

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

6.5 Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften

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

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

6.6 Kennzeichnungen (Bergbau, Schachtschutzbereiche)

Bislang liegen keine Hinweise auf bergbauliche Beeinträchtigungen vor.

6.7 Hinweise

Folgende Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 849 getroffen und besitzen weiterhin Gültigkeit.

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

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

6.7.2 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 unveränder-

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

tem 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).

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung des Gebiets

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

7.2 Vorhandene Leitungstrassen

Im Bereich des Plangebietes sind Leitungen und Kabel vorhanden. Entsprechend sind bauliche und sonstige Anlagen, das Lagern schwer transportabler Materialien und das Bepflanzen mit Bäumen oder Sträuchern unzulässig. Abweichungen hiervon sind, soweit die Leitungen und Kabel nicht verlegt werden können, mit den Stadtwerken Bochum als Leitungsträger abzustimmen.

8. Verkehrliche Anbindung

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

9. Belange der Nachbargemeinden

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

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 326 m² (Kerngebiet).

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20080745

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

12. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.