

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 579 b

(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 a I – Mönninghoffgelände -)

*

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Planfassung vom 26.03.2008 (Satzungsbeschluss)

Inhalt

1. **Räumlicher Geltungsbereich; Eigentumsverhältnisse**
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Zielsetzung und Erfordernis der Bebauungsplanänderung
3. **Bestand und bestehende Planung**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Übergeordnete Planung
 - 3.2.1 Landesplanung
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Bisheriger Bebauungsplan Nr. 579 a I – Mönninghoffgelände -
 - 3.4 Landschaftsplan
4. **Bisheriges Planverfahren**
5. **Inhalt der Bebauungsplan-Änderung**
 - 5.1 Änderung von Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO)
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.1.4 Flächen für Stellplätze

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 5.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.2 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- 5.3 Kampfmittelbeseitigung
- 6. Erschließung
- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung

- 7. Flächenbilanz**

- 8. Kosten**

- 9.**
- 9.1 Altlasten
- 9.2 Mathanausgasung
- 9.3 Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen
- 9.4 Geräuschimmissionen
- 9.5 Auswirkungen durch Schattenwurf
- 9.6 Auswirkung auf Funk- und Fernsehempfang

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich; Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das nordöstliche Teilgebiet des Plangebietes des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 579 a I und liegt im Stadtbezirk Bochum-Süd. Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Wiemelhauser Straße und südlich der Wasserstraße. Er umfasst das Flurstück 519, Flur 20 in der Gemarkung Wiemelhausen sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 423. Das Flurstück 519 ist im Eigentum des Vorhabenträgers, während die betroffenen Teilflächen des Flurstücks 423 durch die Stadt Bochum an einen Immobilien-Investor veräußert worden sind. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 4.090 qm. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss etwas verändert, da zwischenzeitlich die Detailplanung für das Vorhaben mit dem künftigen Baugrundstück konkretisiert wurde. Die jetzige Geltungsbereichsgrenze ist übereinstimmend mit der künftigen Grenze des Baugrundstücks; sie verläuft also im südöstlichen Bereich genau auf der Abgrenzung des (vergrößerten) Sondergebietes (siehe in Kapitel 5.), während die (verbleibenden) südöstlich angrenzenden Grünflächen außerhalb der Planänderung liegen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

- a) Hintergrund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 579 a I ist eine konkrete Investitionsabsicht für den Eckbereich Wasserstraße / Wiemelhauser Straße, also für den östlichen Abschluss und damit die Vollendung des Gesamtprojektes „Dienstleistungspark Trimonte“, welches seit mehr als zehn Jahren schrittweise südlich der Wasserstraße realisiert worden ist. Planungsrechtliche Basis hierfür war bislang der Bebauungsplan Nr. 579 a I – Mönninghoffgelände – welcher im Dezember 1993 in Kraft getreten ist. Die bislang errichteten Gebäude sind inzwischen verkauft bzw. vermietet worden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt jetzt, auf dem Grundstück Wasserstraße 213 ein achtgeschossiges Bürogebäude zu errichten. Ein voraussichtlicher Hauptmieter für das Gebäude ist bereits gefunden worden. Es ist nach Angaben des Vorhabenträgers davon auszugehen, dass das Gebäude nach dem Gesamtraumprogramm von ca. 230 permanenten Mitarbeitern (ohne Auszubildende) genutzt werden wird.

- b) Im Rahmen eines Bauvorbescheides vom 22.05.2006 wurde festgestellt, dass das nunmehr geplante Bürogebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhält. (Der Bauvorbescheid war Gegenstand der Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.04.2006.) Das Bürogebäude sollte abweichend von der derzeit im Bebauungsplan festgesetzten maximal drei- bis

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

viergeschossigen Bebauung achtgeschossig errichtet werden. Des Weiteren wird durch den geplanten Baukörper die südliche Baugrenze überschritten. Zusammen mit den zugehörigen Außenanlagen erfolgte durch das Vorhaben somit die Inanspruchnahme eines im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten ca. 450 m² großen Grundstücksteils.

In dem o. a. Bauvorbescheid waren die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes in Aussicht gestellt worden, da keine unvertretbaren städtebaulichen Auswirkungen erkannt worden sind. Allerdings wurde in dem Vorbescheid ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis noch im (nachfolgenden) eigentlichen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist.

Der ursprüngliche Entwurf beinhaltete noch eine ebenerdige Stellplatzanlage im östlichen Grundstücksteil, weil davon ausgegangen wurde, dass gegebenenfalls für den Nachweis der Stellplätze, die durch Gesamtnutzfläche des Gebäudes (3 870 m² Nettomutzfläche) erforderlich sind, der Überhang von 35 Stellplätzen aus dem Gebäude Wasserstraße 217 herangezogen werden könnte. Inzwischen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse über diese 35 Stellplätze allerdings nicht mehr verfügt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Umplanung der Stellplätze erforderlich.

- c) Der nunmehr vorliegende, geänderte Architekturentwurf des Investors sieht gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2006 eine vergrößerte Stellplatzanlage vor: Es ist nun die Errichtung einer Parkpalette mit einer darunter angeordneten vertieften Parkebene vorgesehen. Nur durch die Errichtung einer solchen Parkpalette besteht die Möglichkeit, die baurechtlich erforderlichen ca. 96 Stellplätze für die Gesamtnutzfläche des Gebäudes ausreichend nachweisen zu können. Damit werden nun weitere ca. 310 m² Grünfläche (städtische Flächen) für eine Überbauung vorgesehen.
- d) Insgesamt betrachtet ist für das Vorhaben in seiner jetzigen Form eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 579 a I nicht mehr möglich. Hierfür sind die folgenden Aspekte ausschlaggebend:
- Das Baugrundstück soll im Südosten um ca. 850 qm erweitert werden zu Lasten der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen (dabei sollen tatsächlich nur ca. 60 % der Erweiterungsfläche überbaut werden, während der Rest als private Grün- und Pflanzfläche dient).
 - Die südliche Baugrenze wird um bis zu ca. 15 m und auf einer Länge von insgesamt ca. 25 m überschritten.
 - Der Baukörper überschreitet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse um vier Vollgeschosse

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Durch die Kumulation der v. g. Abweichungen von dem Bebauungsplan ergibt sich insgesamt eine Dimension, die sich nicht mehr durch Befreiungen lösen lässt, sondern die Abweichungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Somit besteht durch das Vorhaben „Trimonte 1“ ein aktueller Anlass, den Bebauungsplan Nr. 579 a I zu ändern.

2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderungsplanung ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet von Bochum; insbesondere sollen private gewerbliche Investitionen unterstützt werden. Dabei stehen die Wahrung der Belange der Wirtschaft sowie gerade auch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a) und b) im Mittelpunkt.

Aus Sicht der Verwaltung soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, das bestehende Baugrundstück Wasserstraße 213 stärker baulich auszunutzen bzw. dieses zu erweitern, als es nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässig wäre. Denn für die konkret vorhandene Investitionsabsicht (siehe unter 2.1), das Grundstück einer baulichen, gewerblichen Nutzung zuzuführen, welche durch die Stadt Bochum begrüßt wird und ermöglicht werden soll, ist eine Erweiterung des Baugrundstücks sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit erforderlich.

Aber auch von dem konkreten Vorhaben abgesehen, strebt die Stadt Bochum an diesem innerstädtischen, relativ verkehrsgünstig gelegenen Bürostandort eine Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit des „letzten“ zur Bebauung anstehenden Grundstücks an. Die bisherigen Festsetzungen („schwieriger“ Grundstückszuschnitt, begrenzte Höhenentwicklung) lassen eine adäquate, dem Gesamtstandort angemessene bauliche Ausnutzung mit aktuellen Standards nicht mehr zu. Daher soll die Ausnutzbarkeit verbessert werden.

Diese v. g. Zielsetzungen lassen sich nur mit dem planungsrechtlichen Instruments einer Bebauungsplan-Änderung erreichen. Nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes ist es möglich, für das vorstehend beschriebene Vorhaben die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 579 a I (anstelle einer Planänderung) stellt hingegen keine machbare Alternative dar, da eine solche Befreiung rechtlich nur schwer zu begründen wäre: Insbesondere die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Stellplatzanlagen würde den zulässigen Rahmen einer Befreiung „sprengen“. Denn hierfür soll zusätzliches Bauland im Umfang von ca. 800 qm (siehe unter 5.) festgesetzt werden auf Flächen, die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind.

Insgesamt bedarf es somit eines Planverfahrens zur Konfliktbewältigung.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung sind durch zwei unterschiedliche Bereiche geprägt:

- Zum überwiegenden Teil (nordwestlicher Teil) besteht das Plangebiet aus einer brachliegenden Fläche, welche derzeit tagsüber zum Teil genutzt wird als Parkplatzfläche für Pkw. Dieser Teil ist bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 579 a I als Bauland (Sondergebiet) ausgewiesen. Im Westen befindet sich ein Teil der gemeinsamen Zufahrtsfläche mit dem westlich angrenzenden Grundstück Wasserstraße 215.
- Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich Grünbereiche, welche einen Hügel bilden und durch Gehölze bepflanzt sind; ergänzt wird dies durch eine Regenmulde am Kreuzungsbereich Wasserstraße / Wiemelhauser Straße. Dieser Teil ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 579 a I als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Getrennt werden diese beiden Bereiche durch einen öffentlichen Fußweg mit wegebegleitenden Gehölzen, welcher Teil einer Wegeverbindung zwischen Wiemelhauser Straße im Osten und der Kleingartenanlage „Kamperhof“ im Westen ist.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (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. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 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 seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differenziert 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. So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweitung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Regionalplanung

Das Plangebiet wird im aktuell gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, vom 17.07.2001 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen der Flächensicherung u. a. für wohnverträgliches Gewerbe dienen.

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange u. a. im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden. Der Gewerbeflächenbedarf soll durch konsequente Innenentwicklung u. a. in Form von Flächenrecycling gedeckt werden.

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet nicht in einem Siedlungsschwerpunkt (SSP).

3.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt für das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung im nordwestlichen Teil „Sonderbaufläche“, Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dar. Diese Sonderbaufläche

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

umfasst im Flächennutzungsplan den gesamten Dienstleistungspark „Trimonte“ an der Wasserstraße und entspricht ungefähr der bisherigen Sondergebiets-Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 579 a I (Flächenumfang ca. 2,8 ha). Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird „Grünfläche“, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Diese Darstellung beinhaltet den Gesamtbereich der öffentlichen Grünfläche südlich des Dienstleistungsparks und hat einen Flächenumfang von 1,7 ha. Weiter südlich grenzen außerdem weitere Bereiche mit der Darstellung „Grünfläche“ an, mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ (Dauerkleingartenanlage Kamperhof).

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauliche Nutzung als Sondergebiet um eine Fläche von ca. 800 qm (bzw. 0,08 ha) erweitert werden (siehe auch in Kapitel 5.2.1). Diese Erweiterungsfläche liegt zwar innerhalb eines Bereiches, für den im Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünfläche“ gilt; allerdings kann diese Abweichung auch im Zusammenhang mit der Abweichung, die der bisherige Bauungsplan bereits aufweist, insgesamt betrachtet als planerische Unschärfe eingestuft werden, da es sich – im Verhältnis zu den Gesamtflächen der Sonderbaufläche bzw. der Grünfläche – um eine äußerst kleine Fläche handelt. Aber auch in absoluten Werten stellt die Baulanderweiterung eine derart kleine Fläche dar, welche unterhalb der „Schärfe“ der üblicherweise durch den Flächennutzungsplan regelbaren baulichen Nutzungen liegt.

Nach der aktuell gültigen Rechtsauslegung ist ein Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den jeweiligen örtlichen Bereich nicht beeinträchtigt. Durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan wird dessen Grundkonzeption für diesen Bereich nicht beeinträchtigt, da die Funktion als öffentliche Grünfläche auch mit Anbindung an die Wiemelhauser Straße gewahrt bleibt.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in der Gesamtbetrachtung des Zusammenhangs des „größeren“ Bebauungsplanes Nr. 579 a I aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des gültigen Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen regionalen Flächennutzungsplans das Plangebiet vollständig als Sondergebiet dargestellt wird.

3.3.3 Bisheriger Bebauungsplan Nr. 579 a I - Mönninghoffgelände –

Seit dem 06.12.1993 ist für den Gesamtbereich des Dienstleistungsparks Trimonte sowie die südlich angrenzende Grünfläche der Bebauungsplan Nr. 579 a I - Mönninghoffgelände – in Kraft. Dieser Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,7 ha, von welchen 2,8 ha auf Bauland (Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ im nördlichen Bereich) und 1,7 ha auf Grünflächen (südliches Plangebiet) entfallen.

Mit dem Bebauungsplan wurde die Neunutzung des früheren Werksgeländes der Maschinenfabrik Mönninghoff vorbereitet, welches im Jahr 1984 aufgegeben worden war. Im Zuge der Planung waren mehrere Bebauungs-Varianten der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Im

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Norden entlang der Wasserstraße wurde eine Bürobebauung angestrebt. In der 1. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes war außerdem noch eine Wohnbebauung an der Wimmelhauser Straße vorgesehen, welche in der späteren Bebauungsplanfassung entfallen ist. Das Sondergebiet wurde stattdessen vergrößert.

Der derzeit wirksame Bebauungsplan regelt im Einzelnen bestimmte zulässige Arten von Nutzungen innerhalb des Sondergebietes (u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel).

Des Weiteren wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für alle Baugrundstücke festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bewegt sich zwischen maximal 14 (für einen kleineren Bereich im Westen), maximal sechs (im übrigen westlichen Teil) bzw. zwischen drei und vier (im östlichen Teil). Für den Bereich der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gelten drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß. Die maximale Geschossflächenzahl beträgt im gesamten Bauland 2,4.

Im Bereich der jetzigen Bebauungsplanänderung gilt eine überbaubare Grundstücksfläche, welche im rückwärtigen Bereich in einem Abstand von drei Metern zur dort „bogenförmigen“ Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze begrenzt wird. Entlang der Wasserstraße wurde eine einheitliche Fluchtlinie mit einer Baugrenze festgesetzt.

Das aktuell vorliegende Bauvorhaben für das Baugrundstück Wasserstraße 213 (siehe hierzu unter 2.1 „Anlass der Bebauungsplanänderung“) weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes ab:

- Es ist eine Vergrößerung des Baugrundstückes um ca. 850 qm im südöstlichen Bereich (zulasten der öffentlichen Grünfläche) erforderlich;
- Die südliche Baugrenze wird um bis zu ca. 15 m und auf einer Länge von insgesamt ca. 25 m überschritten.
- Der geplante achtgeschossige Baukörper überschreitet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (vier) um vier Geschosse.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 579 b (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 579 a I) eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 09.10.2007 gefasst hat.

Dabei wurde zugleich beschlossen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen ist und dass auf die Durchführung einer „offiziellen“ frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll. Dies ist möglich für Bebauungspläne der Innenentwicklung; die gesetzlichen Bedingungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

dafür sind erfüllt. Denn es handelt sich um einen Plan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Statt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen die Planunterlagen vom 24.10.2007 bis zum 13.11.2007 zur Einsichtnahme und Erörterung im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt aus. Hierauf wurde in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.10.2007 hingewiesen.

Zusätzlich wurden die betroffenen Nachbarn im Rahmen eines informellen Bürgerinformationstermins am 24.10.2007 durch den Vorhabenträger und die Verwaltung über die Planung unterrichtet.

Ein beschleunigtes Planverfahren ist dann möglich, wenn der Plan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat. Außerdem darf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche bestimmte Werte nicht überschreiten. Die v. g. Kriterien werden vorliegend erfüllt, da es sich bei der Änderung um eine moderate Ausweitung der baulich zu nutzenden Flächen im Rahmen des Gewerbeparks „Trimonte“ handelt, also um eine Nachverdichtung innerhalb eines innerstädtischen Bereiches. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Planänderung umfasst gerade einmal etwa 3.500 qm; der gesetzliche „Schwellenwert“ für das beschleunigte Verfahren von 20.000 qm Grundfläche wird also bei weitem unterschritten.

Vor diesem Hintergrund ist es zulässig, in dem vorliegenden Fall das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen; von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden, um eine zügige Investitionssicherheit herzustellen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung entfallen damit (§ 13 a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB). (Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor getroffen worden, um Ersatz für die teilweise Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche zu schaffen; siehe hierzu unter 9.4). Des Weiteren werden in der Planung (auch ohne formelle Umweltprüfung) alle relevanten Umweltaspekte erfasst und bewertet, wie in Kapitel 9. dokumentiert wird.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses bzw. der Planauslegung waren zwei Schreiben von jeweils mehreren Anwohnern bei der Verwaltung eingegangen, die Bedenken gegen die Planung vorgebracht haben (Erhöhung auf acht Geschosse, Erweiterung des Baulands). Die vorgebrachten Bedenken sind zum Teil in der Planung aufgegriffen worden: Bereits im Vorfeld der Auslegung des Planentwurfes wurde die Parkpalette im östlichen Bereich verkleinert und somit der Abstand zur Wohnbebauung vergrößert. Die sonstigen, grundsätzlichen Bedenken führten zu keinen Änderungen am Bebauungsplan. Die beiden Stellungnahmen mit Anregungen sind der Mitteilung zum nicht-öffentlichen Sitzungsteil als Kopie beigelegt. Beide wurden im Namen der "Vertrauensschutzinitiative Trimonte" erstellt.

Am 18.12.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 21.02.2008.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes der Bebauungsplan-Änderung sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mehr vorgebracht worden.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt drei Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden. Diese liegen dieser Vorlage als Anlage in Kopie bei.

Die Stadtwerke Bochum regen an, eine Festsetzung aufzunehmen, dass die Wärmeversorgung des Plangebietes über Fernwärme zu erfolgen hat. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie hat eine umfangreiche Beschreibung der bergbaulichen Situation im Plangebiet vorgenommen. Demnach ist dort nicht nur oberflächennaher Abbau betrieben worden, sondern möglicherweise auch tagesnaher, widerrechtlicher Abbau. Es wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten um auf dieser Grundlage "eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen. Konkrete Anregungen zu den bereits im Planentwurf enthaltenen Kennzeichnungen werden nicht gemacht. Die Wehrbereichsverwaltung West bittet darum, "in jedem Einzelfall" (also im Baugenehmigungsverfahren) die Unterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung zugeleitet zu bekommen, wenn die Höhe von 148,0 m ü. NHN überschritten wird.

Diese Stellungnahmen der Behörden führten zu keinen Änderungen an der Planung.

5. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

5.1 Änderungen von Festsetzungen

Die beabsichtigten Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den Umfang, der für die Erreichung der Planungsziele (siehe unter 2.2) erforderlich ist. Dabei erfolgt zwar eine Orientierung an den Abmessungen des konkreten Bauvorhabens, die Änderungen ermöglichen aber auch generell eine schlüssige Bebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Rahmen der Festsetzungen, so dass auch unabhängig von dem derzeitigen Vorhabenträger dauerhaft die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück verbessert werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO)

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt als einzige Änderung eine Erweiterung des Baulandes (Vergrößerung des Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsgebäude).

Konkret wird die südöstliche Begrenzung des Sondergebietes auf einer Länge von ca. 70 m in Richtung Südosten verlegt. Im Gegenzug wird die angrenzende öffentliche Grünfläche reduziert. Die so entstehende Vergrößerung des Baulandes umfasst ca. 800 qm. Das zusätzlich benötigte Bauland (Teilfläche des Flurstücks 423) war bislang im Eigentum der Stadt Bochum. Es ist hierüber bereits ein Kaufvertrag mit dem Immobilien-Investor geschlossen worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das bisherige Baugrundstück (Flurstück 519), also ohne die jetzt geplanten Erweiterungen, ist bereits seit längerem im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser plant nach erfolgter Bebauung die Weiterveräußerung an einen Immobilien-Investor.

Die Erweiterungsfläche steht nicht vollständig zur Überbauung an, sondern kann nur in begrenztem Umfang durch bauliche Anlagen genutzt werden, wie es sich aus den Baugrenzen (vgl. Kapitel 5.1.2) sowie den Flächen für Stellplätze (vgl. Kapitel 5.1.3) ergibt. Somit wird in jedem Falle sichergestellt, dass zwischen der geplanten Parkpalette und der öffentlichen Grünfläche ein Abstand von mindestens zwei Metern liegt.

Mit der Vergrößerung des Baulands zu Lasten der öffentlichen Grünfläche ist zwar eine Einbuße an öffentlichem Freiraum verbunden. Allerdings handelt es sich dabei nicht um einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, denn gem. § 13 a BauGB entsteht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren kein solcher Eingriff. Außerdem ist zu beachten, dass es sich bei der Grünfläche um eine ehemals industriell genutzte Fläche handelt, deren ökologischer Wert erst im Rahmen der Realisierung des Trimonte-Dienstleistungsparks geschaffen wurde.

Durch das Näherrücken des Sondergebietes an die bestehende Wohnbebauung östlich der Wiemelhauser Straße und insbesondere durch die geplante Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette in der „Erweiterungsfläche“ erfolgt eine Änderung der baulich-räumlichen Situation, welche insbesondere durch die gegenüberliegenden Wohnnutzungen als beeinträchtigend empfunden werden kann.

Allerdings werden die v. g. Aspekte in der Abwägung niedriger gewichtet als die Vorteile, die sich durch die Baulanderweiterung ergeben; diesbezüglich sind die bessere Ausnutzbarkeit für gewerbliche Bebauung und damit die Stärkung der Wirtschaftsstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a) BauGB) zu nennen. Mit dem bisherigen Grundstückszuschnitt war eine dem Standort adäquate Bebauung nicht zu realisieren, da insbesondere die begrenzte Grundstückstiefe den heute üblichen Maßstäben für hochwertige Bürogebäude nicht entsprechen hat. Nur mit der Vergrößerung des Baulandes kann das „letzte“ Grundstück des innerstädtisch und verkehrsgünstig gelegenen Dienstleistungsparks Trimonte faktisch einer auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten rentierlichen Bebauung zugeführt werden.

Ergänzend ist auch die voraussichtliche Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Bochum zu beachten, welche nach den bisherigen Planungen des Vorhabenträgers mit der Nutzung verbunden sind.

An den sonstigen bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (zulässige Nutzungsarten etc.) sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Demnach sind auch weiterhin u. a. zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht störende Gewerbebetriebe (außer Einzelhandel),
- Gebäude und Räume für frei Berufe sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (nur oberhalb des 2. Obergeschosses).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt als wesentliche Änderung die Veränderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

- Diese soll von bisher „3 bis 4“ auf künftig „5 bis 8“ angehoben werden. Dies bedeutet, dass künftig mindestens 5 und höchstens 8 Vollgeschosse zulässig sind.

Hintergrund für diese Änderung ist zum einen, dass am östlichen „Kopf“ des Dienstleistungsparks Trimonte ein städtebaulicher Akzent mit bis zu 8 Geschossen ermöglicht werden soll, mindestens jedoch die westlich angrenzenden, fünfgeschossigen Bürogebäude in der Höhenentwicklung aufgegriffen werden. Zum anderen soll auch mit dieser Änderung die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks verbessert werden im Sinne der Wahrung der Belange der Wirtschaft.

Diesbezüglich wird eine Zahl von acht Geschossen als Obergrenze dessen betrachtet, was an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und vertretbar erscheint, ohne wesentliche negative räumliche Auswirkungen zu entfalten. Wie hierzu durchgeführte visuelle Darstellungen gezeigt haben, geht von einem achtgeschossigen Bürogebäude (mit den hierfür üblichen Geschosshöhen) an diesem Standort eine stadtbildprägende Wirkung aus. Eine „noch“ höhere Bebauung hingegen würde sich nicht mehr in die städtebauliche Gesamtsituation des Dienstleistungsparks einfügen. Hinzu kommt, dass bei einer Gebäudehöhe von acht Geschossen auch die Verschattung der umliegenden Wohngebäude relativ begrenzt bleibt (siehe hierzu auch in Kapitel 9.4).

Durch eine bis zu achtgeschossige Bebauung geht sicherlich auch eine stärkere raumprägende Wirkung auf die Umgebung aus, welche durch die benachbarten Wohnnutzungen als störend empfunden werden können. Allerdings ist zu beachten, dass gleichzeitig auch die überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden (siehe nachstehend unter 5.1.2), so dass der Baukörper sich weiter von den Wohngebäuden „entfernt“. Eine direkte räumliche Wirkung des Baukörpers ist somit allenfalls zu der schräg gegenüberliegenden Bebauung an der Wasserstraße hin möglich, aber nur im geringen Maße - jedenfalls derzeit - zu der Bebauung an der Wiemelhauser Straße, da diese weiter entfernt liegt und außerdem das Gebäude durch Straßenbäume und die Gehölze der dazwischen liegenden Grünfläche abgeschirmt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Des Weiteren erhöhen sich auch in geringem Umfang die Verschattungszeiten an den Wohngebäuden, welche durch den höheren Baukörper entstehen. Da sich jedoch der künftig zulässige Baukörper von den Wohngebäuden „entfernt“, hat dies zur Folge, dass sich die Verschattungszeiten gegenüber dem bislang zulässigen, „längeren und niedrigeren“ Baukörper nur unwesentlich verlängern. (Zu näheren Einzelheiten wird an dieser Stelle verwiesen auf die Ausführungen in Kapitel 9.4).

Insgesamt stellt sich aus Sicht der Stadt Bochum die Erhöhung der Geschossigkeit als städtebaulich verträglich dar. Denn eine etwaige „optisch bedrängende Wirkung“ wird nicht erkannt bzw. muss ggf. hingenommen werden, um die aus Sicht der Stadt Bochum gewichtigeren stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Nur mit der Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit kann das „letzte“ Grundstück des innerstädtisch und verkehrsgünstig gelegenen Dienstleistungsparks Trimonte faktisch einer auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten rentierlichen Bebauung zugeführt werden.

An den sonstigen bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,4) sollen keine Änderungen vorgenommen werden, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

Mit einer Geschossflächenzahl von 2,4 sollte ursprünglich eine relativ dichte bauliche Ausnutzung im Dienstleistungspark Trimonte erreicht werden. Auch wenn das vorliegende konkrete Bauvorhaben nur eine GFZ von ca. 2,0 erreicht, so soll doch langfristig gesehen der Spielraum „nach oben“ verbleiben, beispielsweise durch andere Grundstückszuschnitte möglicherweise auch eine höhere GFZ zu erzielen.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Geschossigkeit wird die maximale Gebäudehöhe auf einen Wert von 148,0 m über NHN festgesetzt; dies entspricht ungefähr der Höhe von 26 m über der Straßenoberkante der Wasserstraße. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass oberhalb des achten Vollgeschosses noch weitere Staffelgeschosse o. ä. errichtet werden können, die nicht unter den Begriff des Vollgeschosses fallen.

Um jedoch Raum für technische Dachaufbauten zu gewähren, wird – zusätzlich zu der zeichnerischen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe - folgende textliche Festsetzung getroffen:

§ 6 Zum Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten für technische Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, sofern die Dachaufbauten einen Abstand von mehr als 2,0 m zu der Außenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist das technische Erfordernis der Anlagen und die Verträglichkeit gegenüber dem Erscheinungsbild des Gebäudes.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits vorstehend erwähnt, soll die überbaubare Grundstücksfläche verändert werden:

- Im östlichen Bereich erfolgt eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass jetzt die zulässige Bauflucht entlang der Wasserstraße nur noch 25 m beträgt. Damit rückt die Bebauung weiter vom Kreuzungsbereich Wasserstraße / Wiemelhauser Straße sowie von den dort vorhandenen Wohngebäuden ab.
- Im südlichen Bereich erfolgt eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu der rückwärtigen Bauflucht der bereits bestehenden Bürogebäude, so dass zukünftig für das im Süden erweiterte Baugrundstück eine sinnvolle bauliche Ausnutzung möglich ist.

Zukünftig ergibt sich damit eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche, die bei voller Ausnutzung effektiv durch eine Bürobebauung genutzt werden kann. Auch das konkrete vorliegende Bauvorhaben „füllt“ das so festgesetzte Baufenster voll aus.

Nach den heutigen architektonischen Standards kann in dem nördlichen, breiteren Teil des „Baufensters“ eine Büronutzung errichtet werden, bei der die Räume über einen quadratischen, innen liegenden Flur erschlossen werden, welcher einen Kern aus Nebenräumen enthält. Im südlichen, schmaleren Teil ist eine „klassische“, 13 m tiefe Bürobebauung in zweihüftiger Form möglich.

Insgesamt geben die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen eine städtebauliche Figur vor, die die Bebauung des Dienstleistungsparkes komplettiert und zugleich der räumlichen Situation im Kreuzungsbereich durch einen größeren Abstand Rechnung trägt.

5.1.4 Flächen für Stellplätze

Um die geplanten Stellplatzflächen (konkret vorgesehen ist derzeit u. a. der Bau einer zweigeschossigen Parkpalette) auf die erforderlichen Flächen zu begrenzen, werden zunächst zeichnerisch die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Dies wird ergänzt durch eine textliche Festsetzung („Planzeichen 9“), welche Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Flächen und der Baugrenzen ausschließt:

Stellplätze und Garagen

Planzeichen 9

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Es sind auch zweigeschossige Stellplatzanlagen zulässig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Damit wird u. a. gesichert, dass in weiten Teilen ausreichende Abstände zwischen den Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen (z. B. Parkpaletten) und den an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Bereichen (Wasserstraße, Wiemelhauser Straße sowie öffentliche Grünfläche im Süden) gewahrt bleiben.

Die Fläche wird so bemessen, dass im Osten mindestens 2,50 m und im Süden mindestens 2,00 m Abstand zwischen den Stellplatzanlagen und der Grundstücksgrenze verbleibt. Gegenüber einem früheren Entwurf des Investors, welcher noch ein „Heranrücken“ der Parkpalette an der Wiemelhauser Straße bis auf 0,50 m vorsah, wird jetzt ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten. In den Planungen des Investors wurde die Parkpalette im Osten um eine Stellplatzbreite gekürzt.

5.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der vorhandenen Straßenbegrenzung im Eckbereich Wiemelhauser Straße / Wasserstraße wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zeichnerisch festgesetzt. Dieser umfasst die Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Straßenraumes auf dem Abschnitt zwischen der „östlichsten“ der geplanten Grundstückszufahrten an der Wasserstraße bis zum südöstlichen Ende des Plangebietes.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen nur über die Wasserstraße erfolgt, welche die Haupteinfahrt bildet und ausreichende verkehrliche Kapazitäten aufweist. Es wird verhindert, dass Zufahrten von der Wiemelhauser Straße aus errichtet werden, welche nur begrenzte Kapazität hat. Außerdem wird der engere Bereich der Abbiegespur von der Wasserstraße in die Wiemelhauser Straße von Zufahrten freigehalten, welche dort den Verkehrsfluss erheblich stören würden.

5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen zu Pflanzbindungen (Planzeichen 4 und 5) werden mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zum Teil geändert und ergänzt:

Neuer Pflanzstreifen

Zum einen wird zukünftig ein Pflanzstreifen zeichnerisch festgesetzt, welcher die Eingrünung der geplanten, größeren Stellplatzanlage im östlichen Plangebiet (im konkreten Vorhaben als Parkpalette vorgesehen) sicherstellt: Es wird östlich und südlich entlang der Stellplatzfläche der verbleibende Grundstückstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ergänzend hierzu wird mit dem neuen „Planzeichen 7“ näher bestimmt, dass diese Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist:

Planzeichen 7.:

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Auf diese Weise wird eine Eingrünung der bis zu zweigeschossigen Stellplatzanlagen zum öffentlichen Straßenraum und zu den Grünflächen hin gesichert.

Wegfall des bisherigen „Planzeichen 4“

In dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 579 a I galt für die Baugrundstücke das „Planzeichen 4“, welches die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Autounterstellplätzen vorschreibt. Dieses Planzeichen war seinerzeit gedacht für „klassische“ Garagen sowie Carports. Hingegen wirft seine Anwendung Schwierigkeiten auf im Zusammenhang mit der Errichtung von mehrgeschossigen Parkpaletten, wie sie in letzter Zeit für Bürogebäude vermehrt an Bedeutung gewinnen und auch in dem konkret vorliegenden Bauvorhaben enthalten sind. Denn die Dachbegrünung einer Parkpalette ist naturgemäß nicht möglich, wenn die „Dachfläche“ wiederum selbst als Stellplatzfläche in der zweiten Ebene genutzt wird. Die Errichtung von mehrgeschossigen Parkpaletten, bei denen die oberste Ebene als Stellplatzfläche genutzt wird, ist also nicht mit dem Planzeichen 4 vereinbar.

Aus diesem Grund soll das Planzeichen entfallen, zumal derzeit ohnehin keine „klassischen“ Garagen oder Carports geplant sind und für Bürogebiete auch eher unüblich sind. Das Planzeichen dürfte also innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich ohnehin kaum zur Anwendung gelangen. Sollten wider Erwarten zu einem späteren Zeitpunkt doch Garagen bzw. Carports errichtet werden, so ist für diese dann keine Dachbegrünung mehr vorgeschrieben. Dies wird aber als vertretbar angesehen, angesichts der Vorteile, die sich für die Errichtung von Parkpaletten ergeben. Durch den Wegfall des „Planzeichen 4“ werden mehrgeschossige Parkpaletten in einer leichten Bauweise möglich, ohne dass zusätzlich ein (begrüntes) Dach über der Stellplatzfläche errichtet werden muss. Ein solches zusätzliches Dach über den Parkgeschossen ist aus städtebaulicher Sicht kritisch zu betrachten, da es die optische wahrnehmbare Wirkung der Stellplatzanlage noch verstärken würde.

Anpassung des bisherigen „Planzeichen 5“

Ein weiteres Planzeichen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 579 a I bezieht sich auf Pflanzmaßnahmen im Zusammenhang mit Stellplätzen. Es sieht folgendes vor:

Bisheriges Planzeichen 5:

Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je acht Stellplätze ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dieses Planzeichen bezog sich offenbar auf ebenerdige Stellplätze im Unterschied zu Garagen. Allerdings ist die richtige Anwendung dieser Vorschrift z. B. für mehrgeschossige Parkpaletten unklar. Denn es handelt sich auch um „offene Stellplatzanlagen“, allerdings kann man „auf“ diesen Anlagen selbst kaum Bäume pflanzen, sondern nur neben diesen Anlagen.

Daher soll die Festsetzung nur in ihrem Wortlaut etwas angepasst werden, ohne den Inhalt der Vorschrift qualitativ zu verändern:

Zukünftiges Planzeichen 5:

Je acht offene Stellplätze ist auf dem Baugrundstück mindestens ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Auf diese Weise ist klagestellt, dass sich die Pflanzung auf das Baugrundstück, nicht aber auf die Stellplatzanlage selbst erstrecken muss.

Zu den „offenen Stellplätzen“ gehören z. B. bei mehrgeschossigen Parkpaletten dann auch die Stellplätze auf der obersten Ebene. Bei dem vorliegenden konkreten Bauvorhaben sind ca. 74 „offene“ Stellplätze vorgesehen. Die demnach erforderlichen 8 Laubbäume können problemlos auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Verkleinerung von öffentlichen Grünflächen

Durch die Erweiterung des Baulands um ca. 800 qm (siehe hierzu in Kapitel 5.1.1.) verkleinert sich im Gegenzug die bislang dort festgesetzte öffentliche Grünfläche. Die neue Abgrenzung zwischen Grünfläche und Bauland wird künftig gebildet durch die Grenze der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Dabei bleibt auch zukünftig ein öffentlicher Grünzug von einigem Gewicht erhalten, welcher von der Kleingartenanlage „Im Kamperholz“ bis zur Wiemelhauser Straße verläuft. Zu der Begründung und der Abwägung bezüglich der Verkleinerung der Grünfläche wird im Einzelnen verwiesen auf die Ausführungen in Kapitel 5.1.1., in welchem dies bereits thematisiert wurde.

5.2 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die bisherigen Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden grundsätzlich auch in der vorliegenden Planänderung übernommen.

Hierzu gehören u. a. auch die zeichnerischen und textlichen Kennzeichnungen zum unter dem Plangebiet umgegangenen oberflächennahen Bergbau.

Bei den übrigen Hinweisen bzw. Kennzeichnungen werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bodenschutz

Die bisherigen Hinweise zum Thema Bodenverunreinigungen werden vollständig durch neue Hinweise ersetzt, da seit dem Inkrafttreten des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 579 a I im Jahr 1993 die zur Bebauung vorgesehenen Flächen von Altlasten saniert worden sind. Der Bereich des Plangebietes ist vollständig altlastenfrei.

Daher sind in der jetzigen Bebauungsplan-Änderung nur die für frühere Altlastenflächen „üblichen“ Hinweise zum sachgemäßen Umgang mit Bodenaushub etc. in der Planzeichnung aufgeführt:

Bodenschutz

- **Im gesamten Plangebiet müssen Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. –sanie rung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.**
- **Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.**
- **Extern angelieferter Boden muss in oberflächennahen Bereichen die Vorsorge werte der BBodSchV einhalten.**

Mit diesen Angaben wird den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub Ge nüge getan.

Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird neu in den Plan aufgenommen:

Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt bzw. die Polizei – ist zu informieren.

Dieser Hinweis wird lediglich der Vollständigkeit halber getroffen, ohne dass konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen würden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gutachten

Um bereits in der Planzeichnung hinzuweisen auf Fachgutachten, welche im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung erstellt worden sind, wird folgender Hinweis gebracht:

<p>Gutachten</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geräuchimmissions-Untersuchung- Ökologische Flächenbilanzierung- Verschattungsuntersuchung- Umwelttechnische Stellungnahme zu Bodenschutzaspekten
--

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Wasserstraße (Kreisstraße) an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück ist nur auf einen bestimmten Teilbereich begrenzt (siehe in Kapitel 5.1.4), um die Verkehrszu- und abflüsse regeln zu können. Für das konkret vorliegende Bauvorhaben wurde eine Abschätzung der verkehrlichen Belastungskapazitäten vorgenommen.

Dabei wurde eine Gesamtzahl der Stellplätze von 97 angesetzt. Davon werden 38 Stellplätze werden über die heute schon vorhandene östliche Anbindung der Stellplatzanlagen des Trimonte-Büroparks von der Wasserstraße aus angefahren. Durch eine eigene Linksabbiegespur aus Richtung Osten sowie eine markierte Verkehrsinsel in der Straßenmitte ist die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Östlich des neu geplanten Bürohauses sollen weitere 54 Stellplätze (davon 46 in einer zweigeschossigen Parkpalette) errichtet werden. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt separat aus bzw. in die Wasserstraße. Während die Zufahrt von allen Seiten erfolgen kann, kann die Ausfahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit nur nach Osten („rechts raus“) erfolgen, da ansonsten die bestehende Linksabbiegespur in der Wasserstraße gequert werden müsste. Nach der Realisierung des Vorhabens sind verkehrlenkende Vorschriften zu treffen (Anbringen von richtungweisenden Verkehrsschildern). Abfahrende Fahrzeuge mit Fahrtziel Westen müssen zunächst nach rechts in die Wasserstraße einbiegen und können dann nach ca. 60 m den Kreisverkehr Wasserstraße/Wiemelhauser Straße zum Wenden nutzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auf Basis der v. g. Annahmen werden durch den zusätzlichen Verkehr infolge des Bauvorhabens keinerlei Kapazitätsengpässe für die Verkehrsabwicklung im Bereich Wasserstraße / Wiemelhauser Straße entstehen. Die Wasserstraße hat derzeit ein tägliches Verkehrsaufkommen (DTV-Wert) von ca. 10.000 Kfz zu verzeichnen.

Zur Sicherung der von dem Baugrundstück (östliche Einfahrt, „Parkpalette“) nach rechts ausfahrenden Fahrzeuge ist es außerdem erforderlich, die vorhandene, „schleifende“ Rechtsabbiegespur in die Wiemelhauser Straße zu kürzen, da ansonsten die ausfahrenden Fahrzeuge sofort in Richtung Wiemelhauser Straße gelenkt würden. Dies kann durch Markierung oder durch die bauliche Verlagerung der Bordsteinkante in Richtung Norden geschehen.

Der vorhandene Radfahrstreifen am südlichen Rand der Wasserstraße bleibt in jedem Falle erhalten.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet direkt über die Buslinie 360 angedient, welche in der Wasserstraße verkehrt und eine Haltestelle „Wasserstraße“ unmittelbar östlich des Plangebietes hat. Etwa 400 m östlich entfernt liegt der Haltepunkt "Wasserstraße" der Stadtbahnlinie U 35, welche tagsüber im 5-Minuten-Takt die Universität im Süden mit der Bochumer Innenstadt verbindet und weiter bis Herne verkehrt. In etwa 400 m Entfernung westlich des Plangebietes verkehren auf der Achse Königsallee mehrere Bus- und Schnellbuslinien, welche die Bochumer Innenstadt in wenigen Minuten erreichen (Buslinie 353, City-Express 31, Schnellbus 37).

6.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet.

Ausbau oder Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Hinsichtlich der Entwässerung der südlich angrenzenden Grünflächen ist festzuhalten, dass durch den mit der Planung verbundenen Wegfall der jetzigen Regenmulde im Eckbereich Wasserstraße / Wiemelhauser Straße keine negativen Auswirkungen auf das Entwässerungsnetz der Wiemelhauser Straße entstehen; denn die Grünflächen mit den bestehenden Erdwällen werden grundsätzlich – auch zukünftig nach dem Umbau – in Richtung Westen zur Königsallee entwässert, wo ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Entwässerungstechnisch ist die jetzige Regenmulde nicht erforderlich, sondern diese diene in erster Linie als Aufwertung des Straßenraums.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Flächenbilanz

Plangebietsgröße: ca. 3.500 qm
Davon Bauland: ca. 3.500 qm (100 %)
Davon neues Bauland: ca. 800 qm

8. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten:

Es sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig. Die Verlegung bzw. Neuerrichtung der öffentlichen Wegeverbindung innerhalb der südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche übernimmt der Vorhabenträger.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Das Plangebiet ist Bestandteil der Werksfläche der früheren Maschinenbaufirma Mönninghoff, welche im Jahr 1986 aufgegeben wurde. Im Zuge der Neuplanungen für das Gelände wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen hindeuteten.

In den Jahren 1993/94 wurde der nördliche, zur Bebauung vorgesehene Teil des früheren Werksgebietes (zu welchem auch das Plangebiet gehört) von Bodenverunreinigungen saniert; das verunreinigte Bodenmaterial wurde zum Teil südlich davon in die öffentliche Grünfläche in Form von Erdwällen eingelagert. (Das höher belastete Aushubmaterial wurde fachgerecht entsorgt.) Das eingebaute Material wurde, nach unten durch eine 0,25 m starke Dichtungsschicht gesichert, zunächst mit einem Geotextil zur erkennbaren Unterscheidung überdeckt, worauf eine 60 cm starke Deckschicht aus Schluff aufgetragen wurde. Der Schluff wurde in zwei Lagen aufgebracht, verdichtet und anschließend ein Oberboden in einer Dicke von 0,15 m eingebaut und naturnah begrünt. Der heutige Grüngürtel ist bewachsen. Am Fuß befindet sich ein umlaufender offener Graben, in welchem das Oberflächenwasser gesammelt und in Richtung Westen abgeführt wird.

Durch die jetzt geplante Erweiterung des Baulandes selbst wird in die aufgeschütteten Erdwälle nicht eingegriffen, da die Erweiterung praktisch davor endet. (Zum Umgang mit unvermutet auftauchenden Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes wird auf den entsprechenden textlichen Hinweis, Kapitel 5.2 verwiesen).

Allerdings wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung auch ein Ersatz geschaffen für den vorhandenen Fußweg innerhalb der Grünfläche: Dieser soll dem Bauland „weichen“ und dafür weiter südlich – außerhalb des eigentlichen Plangebietes – wieder durch den Vorhabenträger hergestellt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Hierfür wird in Teilbereichen auch der Umbau bzw. Eingriff in die Erdwälle erforderlich, allerdings nur am östlichen Rand. Wie festgestellt worden ist, ist dafür kein Eingriff in die kontaminierten Bodenschichten erforderlich. Die gesamten Erdbaumaßnahmen werden jedoch durch einen Fachgutachter überwacht und dokumentiert. Sollte sich im Rahmen der Erdbaumaßnahmen herausstellen, dass wider Erwarten doch ein Bodenaushub unterhalb des Geotextils notwendig wird, so wird das Aushubmaterial separiert, in verschließbaren Containern zwischengelagert und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Die Abdichtung wird nach Beendigung der Erdbaumaßnahme wieder hergestellt.

Nach Abschluss der Erdarbeiten wird vom begleitenden Fachgutachter eine Dokumentation der durchgeführten Erdarbeiten vorgenommen und der Umweltbehörde vorgelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Erdbaumaßnahme für die neue Wegeführung am Südrand des Grundstücks das generelle Gefährdungspotenzial, resultierend aus den Bodenablagerungen in den Hügelsegmenten des Grüngürtels, sich nicht verändert. Alle Erdarbeiten werden in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bochum durchgeführt.

9.2 Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind daher nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

9.3 Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt worden (Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr). Dies ist möglich für Bebauungspläne der Innenentwicklung; die gesetzlichen Bedingungen dafür sind erfüllt. Bei solchen Bebauungsplänen entsteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Eingriff.

Dennoch entsteht durch die Baulanderweiterung eine gewisse Beeinträchtigung des öffentlichen Freiraums. Der Vorhabenträger hat sich deshalb zu Zahlungen an die Stadt Bochum leisten, welche für Kompensationsmaßnahmen an anderen Stellen des Stadtgebietes verwendet werden. Hierzu sind entsprechende Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag enthalten.

9.4 Geräuschmissionen

Für die Prüfung der Geräuschauswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden auf der Basis des konkreten Bauvorhabens mit der Parkpalette die Geräusche durch täglich 60 an- und abfahrende PKW ermittelt, welche auf den Stellplätzen östlich des Baukörpers (also im Bereich der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Parkpalette) entstehen. Die „hinter“ dem Gebäude (also westlich) liegenden Stellplätze werden durch das Gebäude ohnehin zur Wohnbebauung hin abgeschirmt, so dass diese nicht gesondert berechnet worden sind.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine unzulässigen Geräuschimmissionen an den benachbarten Wohnnutzungen entstehen:

Bei Zugrundelegung, dass für sämtliche Immissionsorte in der Umgebung der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen ist, werden die für Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts sogar überaus deutlich (um mindestens 16 dB) unterschritten.

Ferner ist zu beachten, dass die Hauptnutzung des Gebäudes nur tagsüber zwischen 7.00 und 16.00 Uhr erfolgen wird. Dies bedeutet, dass zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) überhaupt keine Emissionen von den Stellplätzen und dem Vorhaben insgesamt ausgehen.

9.5 Auswirkungen durch Schattenwurf

Für die geplanten Baukörper (achtgeschossiger Baukörper mit L-förmiger Grundfläche) wurde eine Beschattungs-Simulation erstellt. Dabei wurde auch für einen bereits bislang nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 579 a I zulässigen Baukörper (vier Geschosse, längerer Gebäuderiegel in Richtung Osten) Simulationen erstellt. Im Einzelnen wurden die Beschattungsläufe für den 7. Januar, den 21. März und den 21. Juni im „Stundentakt“ dargestellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch das Vorhaben zwar naturgemäß Verschattungsbereiche für die Wohngebäude verursacht werden. Diese sind jedoch zum einen nur von vergleichsweise kurzer Dauer und Häufigkeit (bis zu maximal ca. 2 bis 2,5 Stunden pro Tag im Januar).

Zum anderen treten gegenüber dem bereits zulässigen Baukörper (nur viergeschossig, aber weiter in Richtung Osten ausgedehnt) nur äußerst geringfügige Verlängerungen der Verschattungszeiten ein, da der längere Baukörper deutlich näher an die Wohngebäude heranrücken würde als der jetzt geplante, achtgeschossige Baukörper.

Für alle Gebäude wird der maßgebliche Immissionswert der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ von einer Mindest-Besonnungsdauer im Januar von einer Stunde bei weitem eingehalten. So beträgt die zukünftige Besonnungszeit an den Wohngebäuden im Januar mindestens ca. 5 Stunden.

9.6 Auswirkungen auf den Funk- und Fernsehempfang

Ob durch die Erhöhung des Baukörpers auf acht Geschosse Störungen des Funk- und Fernsehempfangs für die vorhandenen Wohngebäude entstehen werden, ist im Zuge des Planänderungsverfahrens geprüft und bewertet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Baumaßnahme keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da zum einen die terrestrische Sendestärke (DVBT) im Bochumer Stadtgebiet ohnehin ausreichend stark

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20080945

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

ist, so dass der Empfang über eine Zimmerantenne möglich ist; zudem steht der maßgebliche Sender Langenberg in südlicher Richtung, und die neuen Gebäude liegen – aus Sicht der Wohngebäude – im Westen.

Zum anderen wird auch der Fernsehempfang mittels Satellitenschüssel nicht gestört, da die Ausrichtung der Schüsseln nach Süden bzw. Südosten erfolgen muss und somit die neuen Gebäude dem Empfang nicht „im Wege“ stehen.