Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum
Begründung

gem. § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB-MaßnahmenG) i. V. m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 691 - Alleestraße/Gußstahlstraße - für ein Gebiet nördlich der Alleestraße, östlich und südlich der Gußstahlstraße, westlich der Bahnstrecke Bochum-Hauptbahnhof/Herne-Wanne-Eickel-Bahnhof

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Fächennutzungsplanung
4. Bedarf
5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Verfahrensablauf
7. Plangebiet
 - 7.1 Lage des Plangebietes
 - 7.2 Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen
 - 7.3 Derzeitige Nutzung
8. Planinhalt
 - 8.1 Altenwohnungen - Planzeichen A -/Wohnungen - Planzeichen B -
 - 8.2 SB-Warenhaus/Einzelhandel - Planzeichen C, D -
 - 8.3 Kindergarten - Planzeichen E -
 - 8.4 Hotel - Planzeichen F -
 - 8.5 Platz (Piazza) - Planzeichen G -
 - 8.6 Altbestand - Planzeichen H, J, K, L -
 - 8.7 Parkgarage - Planzeichen TGA -
 - 8.7.1 Erschließung Parkhaus Alleestraße
 - 8.7.2 Erschließung Tiefgarage Gußstahlstraße
 - 8.8 Kerngebiet (MK) - § 7 BauNVO
 - 8.9 Verkehrsführung Gußstahlstraße
 - 8.10 Baulinien
 - 8.11 Durchgängigkeit des Gebietes
9. Geräuschimmissions-Prognose
10. Altlasten

11. Naturschutzrechtliche Regelungen
12. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
13. Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche
14. Flächen für die Versorgung
15. Kennzeichnungen und Hinweise
16. Kosten

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend aufgeführten Programmen und Plänen genannt und dargestellt.

1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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 Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen, Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

§ 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung in den Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte -

Die Gemeinden sollen die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf solche Standorte ausrichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

§ 7 - Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Rahmen der

zentralörtlichen Gliederung -

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung soll eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushalts, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

§ 24 (3)

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

1.3

Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis wird der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich und zum geringen Teil als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt.

Im GEP werden folgende Ziele, die u. a. auch auf das Plangebiet zu beziehen sind, formuliert:

Ziel 21

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten; Streu- und Splittersiedlungen dürfen daher nicht verfestigt oder erweitert werden (vgl. § 24 Abs. 1 und 4 i. V. m. §§ 6 und 7 LEPro).

Ziel 18

- (1) Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 15

In den Gemeinden des Gebietsentwicklungsplangebietes wird entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung eine Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebots an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor angestrebt.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum.

In seiner Ursprungsfassung wurde dieses Konzept am 18.12.75 vom Rat beschlossen. Es erfolgte eine Überarbeitung deren Beschluß am 30.03.95 vom Rat getroffen wurde.

Das Konzept zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, 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.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt (Stufe A).

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als gemischte Baufläche dar.

4. Bedarf

- Büroflächenbedarf
Nach dem Baulandbericht der Stadt Bochum (Februar 1994) ergibt sich ein Orientierungsrahmen für weitere Büroflächen bis zum Jahr 2000 in einer Größenordnung von 85 000 bis 110 000 qm Nutzfläche.

Dem Bereich Innenstadt-West, in unmittelbarer Nachbarschaft zur City von Bochum, kommt aufgrund seiner spezifischen Lagequalität für eine Nutzung im Dienstleistungssektor besondere Bedeutung zu. Innerhalb dieses Bereiches stellt das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 691 - Alleestraße/Gußstahlstraße - Brückenfunktion zur City dar.

- Wohnungsbedarf
Aufgrund der Entwicklung und Prognosenannahmen ergibt sich für Bochum bis zum Jahr 2000 noch ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.

Es ist von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen. Die Nachfrage nach Wohnfläche wird weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, decken den Gesamtbedarf. Zu diesen Flächen zählt u. a. auch der Planbereich.

- Einzelhandelsbedarf
Im Rahmen der ECON-CONSULT - Strukturuntersuchung 1992/93 wurde vorgeschlagen, in unmittelbarer Nachbarschaft des Versorgungszentrums Griesenbruch ein kleineres Fachmarktzentrum mit 8 000 - 12 000 qm Verkaufsfläche in enger stadträumlich-funktionaler Zuordnung zum innerstädtischen Versorgungszentrum (Gleisdreieck) auszubauen.

5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet ist Teil des IBA-Projektes "Dienstleistungspark Innenstadt-West" und bildet den Einstieg in die Entwicklung dieses Dienstleistungsparks. Er übernimmt außerdem Brückenfunktion zwischen der City und dem Bereich Innenstadt-West.

Gleichzeitig besteht durch die teilweise Freisetzung der ehemals industriell genutzten Flächen (Bochumer Verein) die Chance der Weiterentwicklung der Innenstadt entlang der Alleestraße. Aus diesen Gründen erlangt das Plangebiet seine besondere Bedeutung.

Die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (A 40) ist über die Alleestraße und die Wattenscheider Straße gegeben. An das regionale und überregionale Schienennetz ist das Gebiet vom Hauptbahnhof aus über den Haltepunkt Bochum-West und die im Bau befindliche Stadtbahn angebunden. Die Verbindung zur Innenstadt wird durch Weiterentwicklung der öffentlichen Straßen und Plätze erfolgen.

Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und der Lage weist der Planbereich hohe Standortqualität für Handels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen auf.

In Anlehnung an die städtebauliche Rahmenplanung der Stadt Bochum und zur Einbindung des Planbereiches in die Innenstadtstruktur wurde

ein Gutachterverfahren zur Neuordnung des in seinen Randbereichen überwiegend bebauten Baublocks durchgeführt.

Nach zwei Bearbeitungsstufen ging aus dem Verfahren das nachfolgend näher beschriebene städtebauliche Konzept hervor, das die Nutzungsbereiche Einzelhandel, Hotel, Dienstleistungen, Kindergarten, Wohnen vorsieht.

6. Planverfahren

6.1 Allgemeines

Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes können - ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes - planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden. Voraussetzung ist, daß das Vorhaben nicht nach anderen Regelungen des Baugesetzbuches zulässig ist. Darüberhinaus muß ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. hierzu Pkt. 4 "Bedarf" und Pkt. 5 "Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung"), so daß das Planverfahren nach dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden kann.

Wesentlicher Bestandteil der Satzung ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger durch einen sog. "Durchführungsvertrag", die Planung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

6.2 Verfahrensablauf

Am 21.02.1995 faßte der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschluß für das Satzungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 691 - Alleestraße/Gußstahlstraße -.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Juni/Juli 1995 statt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 20.03.96 bis 04.04.96 statt. Die Verkürzung der Dauer der Auslegung auf zwei Wochen erfolgte vor dem Hintergrund der Regelung gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG.

7. Plangebiet

7.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Süden durch die Alleestraße, im Westen und Norden durch die Gußstahlstraße und im Osten durch die Bahnlinie Bochum-Hbf./Herne - Wanne-Eickel Bahnhof begrenzt.

Es schließt im Osten unmittelbar an die Innenstadt und im Westen an die ehem. Fläche des Industriebetriebes Bochumer Verein, heute Vereinigte Schmiedewerke an. Der Planbereich liegt ca. 300 m westlich vom Rathaus, auf der Nordseite der nach Westen aus der Innenstadt herausführenden Radialstraße (Hauptverkehrsstraße Alleestraße).

7.2 Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen

Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§ 7 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). Es handelt sich hierbei u. a. um Flächen, deren Einbeziehung als Voraussetzung für das Vorhaben erforderlich sind, d. h. die Flächen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung.

Bei dem Bereich des Grundstückes "Alleestr. 36" sowie der mit Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche an der westlichen Gußstahlstraße handelt es sich um solche Grundstücksflächen; ohne deren Einbeziehung ist die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

7.3 Derzeitige Nutzung

Im Quartier zwischen Bahnlinie, Alleestraße und Gußstahlstraße, besteht z. Z. nur eine straßenrandbegrenzende, überwiegend drei- bis viergeschossige Blockbebauung aus Altgebäuden mit Baulücken sowohl an der Nordflanke der Alleestraße als auch an der Südflanke der Gußstahlstraße. Die Altbau-Substanz entlang der Alleestraße enthält sowohl gründerzeitliche Bauelemente als auch Nachkriegsbauten, während an der Gußstahlstraße ganz überwiegend modernisierte Gebäude aus der Nachkriegszeit vorhanden sind.

Eine bauliche Besonderheit bildet das im rückwärtigen Teil des Grundstücks Alleestraße 48 gelegene Gebäude der Evangelisch-Methodistischen Kirche.

In den Erdgeschoßzonen sind an der Alleestraße im wesentlichen Dienstleistungsbetriebe und z. T. auch Wohnungen und an der Gußstahlstraße Wohnungen, Vergnügungseinrichtungen und Schnellimbibetrieb untergebracht. Die Obergeschosse der überwiegend drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung beinhalten fast ausschließlich Wohnungen. Die unbebauten Blockinnenflächen werden z. Z. als Parkplätze (345 Stellplätze) genutzt, auf denen 220 Stellplätze mit Baulast für das Bildungs- und Verwaltungszentrum der

Stadt belegt sind. Die mit Baulast belegten Stellplätze werden in die Tiefgarage des Bildungs- und Verwaltungszentrums verlagert. Nördlich der Gußstahlstraße befindet sich das "Rotlichtviertel", das am gegenwärtigen Standort auf Dauer verbleibt.

8. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Nutzungen festgesetzt: (siehe hierzu auch "Erläuterungsmappe zum Satzungsbeschuß - Planungsgruppe B")

8.1 Altenwohnungen - Planzeichen A -/Wohnen - Planzeichen B -

Im nordwestlichen Planbereich ist an der nördlichen Gußstahlstraße die Errichtung eines IV-geschossigen Gebäudes mit einem Staffelgeschoß (V-Geschosse) beabsichtigt.

Durch das Staffelgeschoß kann die Gebäudehöhe westlich wie auch östlich an die bereits vorhandene Bebauung angepaßt werden.

Innerhalb des Gebäudes sollen 42 öffentlich geförderte Altenwohnungen entstehen.

Im Erdgeschoß ist eine zur Gußstahlstraße orientierte gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im nordöstlichen Planbereich an der Gußstahlstraße sollen, ebenfalls in einem IV-geschossigen Gebäude, 34 Apartment-Wohnungen entstehen.

Das Erdgeschoß sowie das 1. Obergeschoß sollen Freizeitnutzungen wie z. B. Spielhallen, Vergnügungsstätten, Gastronomie aufnehmen.

Da nördlich an das Plangebiet das "Rotlichtviertel" angrenzt, sollen die Wohngebäude zur klaren räumlichen Trennung sowie zum Schutz der Bewohner ausschließlich von Süden erschlossen werden. Die Verteilung in den Gebäuden erfolgt durch Laubengänge an der Nordfassade. Aus den o. g. Gründen erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

- A. Die Gebäude an der Gußstahlstraße (Planzeichen A, B) müssen ausschließlich aus südlicher Richtung - also vom Blockinnenbereich - erschlossen werden.
Die Verteilung im Gebäude erfolgt durch eine Laubengangerschließung an der Nordfassade.

8.2 SB-Warenhaus/Einzelhandel - Planzeichen C, D, D1 -

Im Blockinnenbereich ist die Errichtung eines I-geschossigen, kompakten Baukörpers mit der Nutzung "SB-Warenhaus" (Vollsortiment)

vorgesehen.

Hier sollten ursprünglich überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit maximal 12.000 qm Geschoßfläche angesiedelt werden. Zur Sicherstellung einer der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bedeutung angemessenen baulichen Nutzung sollte der überwiegende Flächenanteil von Fachmärkten, d. h. von großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels mit einem schmalen Warensortiment (Spezialsortiment), genutzt werden.

Das angestrebte Fachmarktzentrum ist jedoch in der gutachterlich angedachten Form z. Z. nicht realisierbar, weil entsprechende Nutzer vom Investor nicht gewonnen werden konnten. Daher ist beabsichtigt, ein SB-Warenhaus in vergleichbarer Größenordnung mit Vollsortiment und funktionaler Anbindung zu errichten.

Stadtentwicklungsplanerisch ist davon auszugehen, daß mit dieser Realisierung ein weiteres Einkaufszentrum entsteht, das den im Stadtgebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen weitgehend entspricht und somit möglicherweise zu Umverteilungen der Kaufkraftströme führt.

Vor dem Hintergrund, daß die an den anderen Radialstraßen festzustellende Entwicklung aus der City heraus an der Alleestraße aufgrund der bisher vorhandenen Nutzungen nicht stattgefunden hat, sollte die Chance genutzt werden, die bisher vernachlässigte Brückenfunktion zwischen City und Innenstadt-West über das geplante Warenhaus zu beleben. Unter Berücksichtigung der geringen Entfernung beispielsweise zum Rathaus und der beabsichtigten Entwicklung des Krupp-Geländes ist der Bereich selbst zur Innenstadt zu rechnen und somit als Standort für ein SB-Warenhaus geeignet.

Die fußläufige Anbindung des SB-Warenhaus-Bereiches erfolgt über einen Platz (Piazza) westlich der vorhandenen Bahnlinie und über eine III-geschossige Passage, die zwischen den Häusern Alleestraße Nr. 36 und Nr. 42 entsteht. Die Passage, die in 2 Etagen von Fachgeschäften begleitet wird, verbindet die Alleestraße mit der zentralen Halle im Zentrum der großflächigen Angebote. Sie ist Voraussetzung dafür, daß die geschäftlichen Angebote bereits an der Alleestraße beginnen bzw. erkennbar sind und dient dazu, die Attraktivität der Investitionen sicherzustellen. Dies bedingt eine angemessene Dimensionierung und großzügige Gestaltung der Passage (z. B. angemessene Breite, Materialien usw.).

Im 2. Obergeschoß soll ein Dienstleistungsbereich mit Ärzten, Praxen, Büros entstehen.

Warenanlieferung

Die Warenanlieferung für das SB-Warenhaus und die Einzelhandelsgeschäfte erfolgt vom westlichen Ast der Gußstahlstraße

aus.

Bei einem SB-Warenhaus mit Vollsortiment auf eine Gesamtgröße von 12 000 qm werden aufgrund von Erfahrungswerten des Betreibers pro Tag 3 Fahrten mit Schwer-Lkw (40 t) und 15 Fahrten mit Kleinlastern erwartet, so daß keine Probleme bei der Verkehrsabwicklung des Lieferverkehrs zu erwarten sind.

Die Anlieferung kann bis ca. 11 m vor der Einmündung der Straße "Im Winkel" in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen; im übrigen Bereich ist eine Anlieferung jedoch auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt.

8.3 Kindergarten - Planzeichen E, E1 -

Hinter dem Hotel an der Alleestraße (Planzeichen F) soll ein III-geschossiges Gebäude errichtet werden, in dem ein 4 Gruppen Kindergarten entstehen soll. Die erforderlichen Freiflächen liegen westlich des Gebäudes, orientiert zum Blockinnenbereich und haben einen direkten Zugang.

Bei dem Kindergarten handelt es sich um einen Ersatzkindergarten für den Standort "Windmühlenstraße", das betroffene Gebäude wird abgerissen.

8.4 Hotel - Planzeichen F -

Westlich der Bahnlinie Bochum-Hbf./Herne - Wanne-Eickel Bahnhof soll - mit direkter Lage an der Alleestraße - ein XII-geschossiges Hotel mit ca. 100 Zimmern entstehen.

Durch die Höhe des Gebäudes und durch seine Lage stellt das Hotel ein markantes Stadtzeichen dar. Gleichzeitig wird durch die Lage die perspektivische Wirkung entlang der wichtigen Magistrale verstärkt.

Im Erdgeschoß des Hotels sollen sowohl eine Gastronomie als auch kleinere Läden (Einzelhandel) entstehen.

Nördlich angrenzend an das XII-geschossige Gebäude befindet sich der II-geschossige Empfangsbereich.

In der Alleestraße verlaufen die Stadtbahntunnels der Strecke Bochum - Gelsenkirchen. Die Tunnels sind im Rohbau fertiggestellt.

Es ist erforderlich, daß bei der Planung und der Konstruktion des Hotels die Stadtbahntunnels beachtet werden müssen. Entweder ist das Hotelgebäude so tief zu gründen, daß seine Lasten nicht mehr auf die Tunnelanlagen einwirken oder es ist sicherzustellen, daß die Auflagen der "Zusätzlichen Technischen Vertragsbindungen" (ZTV Pkt. 11.2.4.1 Fall c und d) eingehalten werden.

In der Planungsphase des Hotels ist eine Abstimmung der Gebäudekonstruktion mit dem Tiefbauamt, Abteilung Stadtbahn, zwingend erforderlich. Das gleiche gilt auch für die Bauzeit des Hotels.

8.5 Platz (Piazza) - Planzeichen G -

Zwischen Bahnarkaden und Hotel bindet sich ein Platz, der einerseits einen offenen Eingang zum Blockinnenbereich darstellt und andererseits für Sondernutzungen wie z. B. Weihnachtsmarkt, Oktoberfest zur Verfügung steht. Durch diese geplante Sondernutzungen wird die Attraktivität des Plangebietes gesteigert.

Gleichzeitig wird so die Verbindung zur Innenstadt mit der Begleitung von Plätzen hergestellt.

8.6 Altbestand - Planzeichen H, I, K, L

Die im Plangebiet bereits bestehenden Altgebäude werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung festgesetzt.

8.7 Parkgarage - Planzeichen TGA

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 660 Stellplätze in zwei Parkgeschoßebenen vorgesehen. Davon werden ca. 85 Stellplätze in einer separaten Tiefgarage von der Gußstahlstraße aus angebunden. Die übrigen Stellplätze werden über eine Zufahrt von der Alleestraße aus erschlossen.

8.7.1 Erschließung Parkhaus Alleestraße

Für das SB-Warenhaus, den Einzelhandel und die Gastronomie stehen über 500 Stellplätze in dem Parkhaus zur Verfügung. Weitere ca. 80 Stellplätze sind für Bewohner (Altenwohnungen, Appartementwohnungen) sowie für das Hotel reserviert.

Im Einkaufs- und Besorgungsverkehr sind ca. 2.000 Fahrten/Tag zu erwarten, die während der normalen Ladenöffnungszeiten abgewickelt werden. Zusätzlich sind weitere 222 Fahrten/Tag durch Anwohner und Hotelgäste zu erwarten. In der Überlagerung der Fahrten für die verschiedenen Reisezwecke führt dies zu einem Verkehrsaufkommen von 682 ein- und ausfahrenden Fahrzeugen von bzw. zur Alleestraße während der Spitzenstunde (17.00 Uhr - 18.00 Uhr). In der am stärksten belasteten Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr sind 28 Pkw-Fahrten zu erwarten, die durch Anwohner, Hotelgäste und Gastronomiebesucher verursacht werden.

Die Abwicklung des zu- und ausfahrenden Verkehrs zur Alleestraße, die in allen Richtungen ermöglicht werden soll, ist über eine Lichtsignalanlage zu regeln, da aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Alleestraße sowie der Straßenbahn/Bus auf dem

Gleiskörper eine unregelmäßige Anbindung nicht möglich ist. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, daß die Anbindung der Tiefgarage an die Alleestraße auch in der Spitzenstunde nicht zu Behinderungen auf der Alleestraße führen wird. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Alleestraße/Westring hat ergeben, daß es bei Beibehaltung des vorhandenen Signalzeitenplanes aufgrund der veränderten Verkehrsströme in der Kreuzung während der Hauptverkehrszeiten zu stärkeren Beeinträchtigungen (Rückstaus) kommen kann. Durch eine Überarbeitung des Signalprogrammes kann nach überschläglichen Ermittlungen jedoch die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes sichergestellt werden.

Es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Einmündung Alleestraße/Ausfahrt Parkhaus ist mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, die sowohl den Straßenbahn-/Busverkehr als auch eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger berücksichtigt.
- Auf der Alleestraße wird aus westlicher Richtung eine separate Linksabbiegerspur angelegt, die zunächst in den Gleisbereich zu integrieren ist. Die Signalsteuerung ist hierbei mit der Straßenbahnbeschleunigung in der Alleestraße zu koordinieren, damit es nicht zu Behinderungen des ÖPNV kommt. Die Zufahrt zum Parkhaus ist bei der Überplanung der Alleestraße nach Herausnahme der Straßenbahn im Zuge des Ausbaus der Stadtbahn (U 21) entsprechend zu berücksichtigen.
- Auf der Nordseite der Alleestraße wird östlich der Einmündung ein konsequentes Park-/Halteverbot eingerichtet, so daß das Einbiegen in das Parkhaus aus Richtung Innenstadt über den äußeren Fahrstreifen (kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur) erfolgt.
- Die signalisierte Ausfahrt des geplanten Parkhaus muß jeweils eine separate Linksabbiegespur und Rechtsabbiegespur erhalten, um den ausfahrenden Verkehr insbesondere in der Spitzenstunde verkehrsgerecht abwickeln zu können. Das Abfertigungssystem des Parkhauses ist entsprechend auszulegen.
- Das Signalprogramm des Knotenpunktes Alleestraße/Westring ist entsprechend den veränderten Verkehrsströmen zu verändern.

8.7.2 Erschließung Tiefgarage Gußstahlstraße

Diese Tiefgarage, die im Untergeschoß der geplanten Bebauung liegt, hat ca. 85 Stellplätze, die zu 40 bis 50 % von den Bewohnern genutzt. Die übrigen Stellplätze stehen den Besuchern der angrenzenden Gastronomie und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, daß die Besucher-Stellplätze überwiegend in den Abendstunden frequentiert werden.

Die Tiefgarage wird direkt westlich der Bahnunterführung der DB Strecke an die abgesenkte Gußstahlstraße angeschlossen. Hierzu muß die vorhandene südliche Stützmauer geöffnet werden. Der Fußweg auf der südlichen Seite der Gußstahlstraße wird über die Tiefgaragenzufahrt entlang der geplanten Gebäudekante hinweggeführt. Die Zugänglichkeit des DB Haltepunkt Bochum-West der CB 34 bleibt weiterhin erhalten. Die abgesenkte Gußstahlstraße liegt ca. 10 cm tiefer als die geplante Tiefgarage, so daß eine Rampe mit leichtem Gefälle zur Gußstahlstraße entsteht. Die Zufahrt wird durch Stützwände gegenüber dem höher liegenden Gehwegbereich gesichert.

8.8 Kerngebiet (MK) - § 7 BauNVO

Der Bereich des Grundstückes "Alleestraße 36" wird in das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen (vgl. hierzu Pkt. 7.2 "Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen"). Da gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB -MaßnahmenG für diese Grundstücksflächen ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB erforderlich sind, wird der Bereich aufgrund der Lage und der gegenwärtigen Nutzungsstruktur in der Umgebung als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung wird entsprechend dem Bestand durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt; die Anzahl der Vollgeschosse auf IV begrenzt. Im Erdgeschoß war bisher eine nicht störende gewerbliche Nutzung untergebracht, die z. Z. jedoch nicht mehr ausgeübt wird. Um hier eine negative, städtebaulich nicht erwünschte Änderung zu vermeiden, erhält das MK-Gebiet folgende textliche Festsetzung:

Planzeichen 1

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

In den oberen Geschossen sind Wohnungen vorhanden. Diese Wohnnutzung soll auch weiterhin in den Obergeschossen möglich sein.

Aus diesem Grunde erhält das MK-Gebiet folgende textliche Festsetzung:

Planzeichen 2

In dem MK-Gebiet sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

8.9 Verkehrsführung Gußstahlstraße

Die Gußstahlstraße wird ca. 60 m westlich der DB-Strecke unterbrochen und mit einer Wendeanlage versehen. Damit wird die Durchfahrt, die

heute bereits während der Nachtstunden verboten ist, dauerhaft unterbunden. Die Zufahrt zu den Grundstücken Gußstahlstraße bis einschließlich Hausnummer 34 erfolgt dann ausschließlich vom Westring aus.

Die Erschließung des westlichen Astes der Gußstahlstraße erfolgt über den Knotenpunkt Alleestraße/Gußstahlstraße/Annastraße, eine Wendemöglichkeit besteht an der Einmündung der Straße "Im Winkel". Für Rettungsfahrzeuge wird die Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem westlichen und dem östlichen Ast der Gußstahlstraße durch herausnehmbare Poller sichergestellt.

Aus Gründen des Lärmschutzes für die vorhandene und die geplante Wohnbebauung ist in dem Abschnitt zwischen DB Unterführung und Wendehammer die vorhandene Pflasterdecke der Gußstahlstraße aufzunehmen und durch eine Asphaltdecke zu ersetzen.

8.10

Baulinien

Im Bereich der Gußstahlstraße soll die Neubebauung in der Flucht der vorhandenen Gebäude errichtet werden. Aufgrund der Höhe der Gebäude wird der erforderliche Abstand zur Straßenmitte unterschritten. Eine Durchsetzung dieser städtebaulich gewünschten Randbebauung kann daher nur über die Festsetzung von Baulinien erfolgen.

Diese Problematik trifft auch am Standort des geplanten Hotels zu. Wie bereits unter Punkt 8.4 dargestellt, wird der Standort des Hotels aus städtebaulichen Gründen favorisiert. Es ergibt sich auch hier eine Unterschreitung der Abstandsflächen bezogen auf die Straßenmitte und darüber hinaus auch gegenüber dem Gebäude Alleestraße 32. Dieses Gebäude besitzt jedoch an der dem geplanten Hotel zugewandten Seite keine notwendigen Fenster für Wohnräume.

Die planungsrechtliche Absicherung des Hotelstandortes kann demnach auch hier nur über die Festsetzung einer Baulinie geschaffen werden.

Eine weitere Baulinie befindet sich im Bereich östlich des Gebäudes Alleestraße 42. Der Eingangsbereich soll in jedem Falle in der hier dargestellten Breite verwirklicht werden, um einen attraktiven Zugang zum SB-Markt zu erhalten.

Der geringe Abstand zum Gebäude Alleestraße 42 resultiert aus der Tatsache, daß das östlich vorhandene Gebäude bereits diesen Abstand aufweist.

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen zwischen dem im Innenbereich vorgesehenen Warenhaus und der vorhandenen Bebauung werden die für Kerngebiete zulässigen Abstände herangezogen. Da die Nachbar-Nutzungen jedoch nicht eindeutig als kerngebietstypisch angesehen werden können, erfolgt eine Absicherung mit Hilfe einer Baulinie. In den rückwärtigen Bereichen dieser Grundstücke treten bei den Grundstücken Gußstahlstraße 47, evangelische Kirchengemeinde und Alleestr. 36 als

geringfügig anzusehende Unterschreitungen der Abstandsflächen auf. Sie sind aus städtebaulicher Sicht und Würdigung der nachbarschaftlichen Belange als zumutbar hinzunehmen, da es sich bei den betroffenen Flächen bis auf die Kirche um Freiflächen im Hintergelände dieser Grundstücke handelt; Wohnfenster sind nicht betroffen, so daß die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

8.11 Durchgängigkeit des Gebietes

Da nördlich an das Plangebiet das "Rotlichtviertel" angrenzt soll zur klaren räumlichen Trennung, zum Schutz der Bewohner, der Besucher und Kunden ein Durchgang durch das Gebiet zur Gußstahlstraße, d. h. von Süden nach Norden aber auch von Norden nach Süden verhindert werden.

Aus diesem Grunde erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung

- B. Eine Durchgängigkeit durch den Block von Süden nach Norden oder umgekehrt darf nicht erfolgen.
Eine Ausnahme bilden die Fluchtwege, die aber nur im Notfall benutzbar sein dürfen.
Eine Rettungsmöglichkeit mittels Krankentransport aus den Obergeschossen der Gebäude an der Gußstahlstraße (Planzeichen A, B) muß erfolgen können (z. B. über eine technisch überwachte Freischaltung im Notfall).

9. Geräuschemissions-Prognose

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 691 "Alleestraße/Gußstahlstraße" der Stadt Bochum wurde der Entwurf der Gebäude der Planungsgruppe B, Düsseldorf sowie die Verkehrs-Planungen des Ingenieurbüros Waning Consult GmbH, Bochum schalltechnisch überprüft und Schallschutz-Maßnahmen ausgearbeitet (Prognose).

Die Verkehrsgeräuschemissionen wurden auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens der Richtlinien "RLS 90" bzw. "Schall 03" rechnerisch bestimmt.

Auf der Grundlage der Berechnungsverfahren der Richtlinie VDI 2714 und VDI 2720 wurden die Geräuschemissionen des "Gewerbes" in den nächstbenachbarten Wohnhäusern ermittelt.

Die Berechnungen ergeben teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, es wurden daher Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die zur Unterschreitung der Orientierungswerte führen.

Für 2 Wohnungen im Wohnhaus "Alleestraße 36" (Südseite) waren

aktive Schallschutz-Maßnahmen nicht realisierbar.

Die gewerblichen Geräusch-Immissionen liegen im Nachtzeitraum bei 51 dB(A). Da die Verkehrsgeräuschimmissionen 64 dB(A) nachts an diesem Wohnhaus betragen, sollten bei Anwendung der Musterverwaltungsvorschrift vom Mai 1995 sekundäre Schallschutz-Maßnahmen an der Straßenfassade dieses Wohnhauses durchgeführt werden.

Aufgrund der Untersuchung ergeben sich folgende Schallschutzmaßnahmen:

o Betriebszeiten

Die Anlieferung mit LKW bzw. mit Transporter für die Fachmärkte bzw. die Einzelhandelsgeschäfte, sowie für das Hotel darf nur im Tageszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen

o Zu- und Abfahrt zum Hotel

Wie im Lageplan, Anlage 15 dargestellt, muß die Zufahrt zum Hotel mit Pkw bzw. Taxi auf der Ostseite des Hotels erfolgen, damit die Geräuschimmissionen an den westlich in der Alleestraße vorhandenen Wohnhäuser nicht die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum überschreiten.

o Zufahrt Tiefgarage Gußstahlstraße

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage Gußstahlstraße ist wie in Anlage 31 dargestellt sofort in Richtung Osten abzuwinkeln und unter die Brücke zu führen. Die tiefer gelegene Zufahrt zur Tiefgarage ist zu asphaltieren. Damit ist auch sichergestellt, daß bei einer zukünftigen Wohnbebauung Gußstahlstraße 28, an diesem Wohnhaus die schalltechnischen Orientierungswerte unterschritten werden.

o Überbauung Zufahrt Tiefgarage Alleestraße

Damit die Wohnräume an der Westfassade des Wohnhauses Alleestraße 36 einen ausreichenden Schallschutz insbesondere im Nachtzeitraum erhalten, ist die Zu- und Abfahrt auf eine Länge von 25 m zu überbauen. Die Lage dieser Überbauung ist der Anlage 15 zu entnehmen.

Die Überbauung kann in Teilflächen lichtdurchlässig mit Profilbauglas oder Sicherheitsglas erfolgen; die Ostwand der Überbauung muß schalltechnisch dicht in Richtung Wohnhaus Alleestraße 36 ausgeführt sein.

Das bewertete Schalldämm-Maß am Bau dieser Konstruktion muß mindestens $R_{wb} = 28$ dB betragen.

o Sekundäre Schallschutz-Maßnahmen, Straßenseite Wohnhäuser Alleestraße 32 bis 36

Die sekundären Schallschutz-Maßnahmen sind darauf abzustimmen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen die in Abschnitt 1.2 angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß Richtlinie VDI 2719 durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der Alleestraße nicht überschritten werden. Dies gilt für die Straßenfassaden der Wohnhäuser Alleestraße 32 - bis 36.

Ausgehend von den berechneten Geräuschimmissionen vor den einzelnen Fassadenabschnitten der Wohnhäuser und unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums nach VDI 2719 (mittlerer Maximalpegel) ergeben sich nach Richtlinie VDI 2719 folgende in Tabelle 6 angegeben erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sowie die Schalldämm-Maße der Fenster einschließlich deren Nebeneinrichtungen wie Rolladenkästen.

Maßgebend für die Festlegung ist das bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Bei der Angabe der Schalldämm-Maße für die Fenster von Aufenthaltsräumen wurde von einem Fensterflächenanteil von ca. 30 - 40 % der gesamten Außenwandfläche ausgegangen.

Für die Außenwände der Gebäude wurde ein bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 52 210 von mindestens $R'_{w} = 45$ dB vorausgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Straßenfassaden der Wohnhäuser Alleestraße 32, 34 und 36 sind in der nachfolgenden Tabelle 6 angegeben.

Tabelle 6: Erforderliche Schalldämmung in dB der Außenbauteile der Wohnhäuser

Bauteil

gesamte Außenfläche	$R'_{w,res}$	40
Fenster (1)	$R_{w,b}$	37
	SSK	3
Wand	R'_{w}	45
Dach	R'_{w}	45
Lüftungseinrichtung	$D_{n,w}$	45

1) bewertetes Schalldämm-Maß am Bau im eingebauten betriebsbereiten Zustand einschließlich Rolladenkästen

Die Schalldämmung der Fenster und Zusatzeinrichtungen (z. B. Rolladenkästen oder Lüftungseinrichtungen) ist durch ein Prüfzeugnis nachzuweisen.

Für Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz im betriebsbereiten Zustand von $D_{n,w} = 45$ dB empfohlen (z. B. Lüftomatic, Schriesheim; Fa. Gretsch-Unitas GmbH, Ditzingen; Fa. Lunos, Berlin).

Damit ist auch bei geschlossenen Fenstern eine schallgedämmte Lüftung des Schlafraumes möglich.

o Schallabsorbierende Verkleidung Parkdeck

Das Parkdeck - 3,1 m - ist mit einer absorbierenden Unterdecke zu versehen. Diese schallabsorbierende Unterdecke muß einen Schallabsorptionsgrad α im Oktavmittenfrequenzbereich 500 bis 2000 Hz, von mindestens $\alpha = 0,6$ aufweisen.

Eine magnesitgebundene Holzwolleakustikplatte z. B. Fabrikat Herakustik oder gleichwertig verfügt auch bei direkter Befestigung an der Decke über die angegebene Schallabsorption.

o Schallschirm für Parkdeck Auffahrt

Die Auffahrt zu den Parkdecks ist mit schalltechnisch dichten Außenwänden auszustatten, um den Innenhof nicht unzulässig zu beschallen.

Im Lageplan (Parkdecks - 3,1 m) Anlage 56 ist diese Schallschutzmaßnahme angegeben.

o Überdachung Anlieferung Fachmarkt

Damit die Südfassaden der Wohnhäuser Gußstahlstraße 33 und 35 nicht mit unzulässigen Geräuschmissionen, verursacht insbesondere durch die Ladetätigkeit an der Rampe für den Fachmarkt beaufschlagt werden, ist dieser Bereich mit dem vorgesehenen "Begrüntem Dach" zu überbauen.

Dieses Dach muß schalltechnisch dicht an die Wohnhäuser Gußstahlstraße 33 und 35 angeschlossen werden. Das Schalldämm-Maß eines begrüntes Daches ist ausreichend für den Schallschutz der Wohnungen in den Obergeschossen dieser beiden Wohnhäuser. Im Lageplan, Anlage 31 ist diese Schallschutzmaßnahme angegeben.

Die Entladung von Lkw und Transporter im Bereich mit Schallquelle VI und VII (siehe Lageplan, Anlage 31) gekennzeichneten Ladezone darf nur an überbauten Laderampen

erfolgen. Die Entladegeräusche müssen in Richtung der Wohnhäuser "Gußstahlstraße 40 und 44" abgeschirmt werden, weil die Entladung auch in den Ruhezeiten 6.00 bis 7.00 Uhr und 19.00 bis 22.00 Uhr erfolgen soll.

o Alten- und Studentenwohnungen

Entsprechend den Grundrißlösungen der Alten- und Studentenwohnungen (siehe Anlage 42) sind die Schlaf- und Wohnräume in Richtung Süden anzuordnen. Es ist zu empfehlen diese Räume vom Flur mit einer Tür abzutrennen.

o Sekundäre Schallschutz-Maßnahmen Hotel

Die sekundären Schallschutz-Maßnahmen sind darauf abzustimmen, daß innerhalb der Hotelzimmer die in Tabelle 1 angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß Richtlinie VDI 2719 nicht überschritten werden.

Ausgehend von den berechneten Geräuschimmissionen vor den einzelnen Fassadenabschnitten des geplanten Hotels und unter Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums (mittlerer Maximalpegel) ergeben sich nach Richtlinie VDI 2719 folgende Festlegung für die Außenwände des Hotels.

Für die Außenwände und das Dach wurde ein bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 52 210 von mindestens $R'w = 45$ dB vorausgesetzt.

Das bewertete Schalldämm-Maß der Fenster am Bau $R_{w,b}$ muß mindestens $R_{w,b} = 32$ dB betragen, daß entspricht der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) nach Richtlinie VDI 2719.

Die Lüftung der Räume sollte über schallgedämmte Lüftungsvorrichtungen erfolgen. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen eine bewertete Normschallpegel-Differenz im betriebsbereiten Zustand von $D_{aw} = 43$ dB aufweisen (Hersteller z. B. Fa. Lüftomatic, Fa. Gretsch Unitas GmbH oder Fa. Lunos).

o Sonstige Hinweise

Bei dem gegenwärtigen Stand der Planungen lassen sich höchstzulässige Schalleistungspegel für Lüftungs, Rückkühl- bzw. Klimaanlage nicht angeben, weil die Lage der Technikräume bzw. der Anlagen noch nicht bekannt ist.

Weiterhin ist die Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen durch Geräuschimmissionen über den baulichen Verbund z. B. aus den Gewerberäumen im Erdgeschoß in die Altenwohnungen bzw.

Studentenwohnungen (Geschäfte, Spielhalle usw.) erst bei der konstruktiven Detail-Planung und nach Vorliegen der Nutzung dieser Erdgeschoßzonen möglich.

Um die Einhaltung und Realisierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Die in der Geräuschimmissions-Prognose vom 28. Februar 1996, BE-Nr.: 4425/96-1, aufgestellt vom Ing.-Büro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner, Dortmund, im Kap. 7 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind auszuführen und gutachterlich zu überwachen.

Da die vorgenannte Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den Bereich des in den Satzungsentwurf einbezogenen Grundstückes "Alleestraße 36" (vgl. hierzu Pkt. 7.2 - Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen) keine Auswirkungen hat, erhält der MK-Bereich folgende, eigenständige, textliche Festsetzung:

Planzeichen 3

Zum Schutz der Bewohner des Hauses "Alleestraße 36" vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit violetter Farbe gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (Richtlinie VDI 2719) erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Sie sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Normschallpegeldifferenz im betriebsbereiten Zustand von D_n und $w = 45$ dB (A) zu versehen.

10. Altlasten

Das Gelände ist flächendeckend durch eine Auffüllung abgedeckt, deren Mächtigkeit zwischen 0,4 und 6,6 m schwankt. Auf dem östlichen Geländeteil stand vormals eine Feilenfabrik.

Zur Überprüfung möglicher Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen erfolgte Anfang 1995 eine Gefährdungsabschätzung (Gefährdungsabschätzung für den Dienstleistungspark Innenstadt-West Alleestraße/Gußstahlstraße in Bochum, UCON GmbH, Mai 1995).

Die Untersuchungen bestätigten sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen.

Die chemischen Analysen der Bodenproben belegten für einzelne Schwermetalle, Phenole, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) z. T. örtlich deutlich bis stark erhöhte Konzentrationen.

Die Analysen des Grundwassers zeigten Verunreinigungen mit Schwermetallen, Phenolen und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt.

Aufgrund der o. a. Untersuchung erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Kennzeichnung:

I. Gesamtes Gelände:

Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Eine Beprobung des Aushubmaterials hat kontinuierlich, auf Anweisung des Gutachters, zu erfolgen. Höher belastete Bereiche der Auffüllung sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Schwarzdecke (Teerdecke), mit der weite Teile des heutigen Parkplatzes versiegelt sind, ist einer geordneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.

Bereiche der Auffüllung, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme abgetragen werden, sind zu versiegeln bzw. abzudecken.

Eine Grundwasserentnahme ist für das gesamte Gelände mit Ausnahme zum Zwecke der Sanierung oder Überwachung auszuschließen.

Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermeßstellen BP 1028, GW1 und GW2 sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen an den Pegeln sind nur in Absprache mit dem Umweltamt - Altlasten - der Stadt Bochum möglich.

II. Zusätzlich im Bereich des Kindergartens

In Spielbereichen, in denen die Auffüllung nicht vollständig ausgekoffert wird, ist eine Grabesperre einzubringen oder eine mind. 50 cm starke Abdeckung aufzubringen. Die Unbedenklichkeit des aufgebrauchten Bodens ist analytisch nach MAGS-Erlaß (Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales) "Metalle auf Kinderspielplätzen" zu erbringen.

11. Naturschutzrechtliche Regelungen

Der Planbereich ist prinzipiell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit dem hier vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan werden somit keine neuen Baurechte geschaffen. Schon die derzeitige Nutzung als

Stellplatzanlage führt zu einer fast vollständigen Versiegelung der Fläche. Aufgrund der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung festgestellten Boden- und Grundwasserverunreinigungen sollte das Gelände auch weiterhin weitestgehend versiegelt bzw. abgedeckt werden.

Durch die Neubebauung kann jedoch der geringe vorhandene Gehölzbestand nicht erhalten werden. Der gesamte Baumbestand wurde daher nach der "Bewertungsmethode Koch" in seinem Zeitwert ermittelt. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Verpflanzung von sechs Bäumen ein Wertverlust von ca. 139 000 DM bei Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zuzüglich der Verpflanzungskosten von ca. 25 000 DM.

Der Investor hat diesen Gesamtbetrag von ca. 164 000 DM dem Grünflächenamt für Ersatzpflanzungen zur Verfügung zu stellen. Diese Ausgleichszahlung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Plangebiet selbst erfolgen Grünpflanzungen im Rahmen der extensiven und intensiven Dachbegrünungen.

12. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Aufgrund der Altlastensituation kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht zur Versickerung gebracht werden. Es ist daher über eine Rückhaltung dem Kanal in der Alleestraße zuzuführen.

Außerdem wird ein Großteil des Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung zurückgehalten.

13. Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Im Westen des Plangebietes ist eine mit Gehrecht zugunsten der Grundstücke, Gemarkung Bochum, Flur 1, Flurstücke 67 - 75, 77, 80 - 87, 102, 103, 104, 106, 196, 210 - 214, sowie Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge für die o. a. Grundstücke belasteten Fläche ausgewiesen.

Es handelt sich hierbei um eine Grundstücksfläche, die in das Plangebiet miteinbezogen wird (vgl. hierzu Pkt. 7.2 "Einbeziehung einzelner Grundstücksflächen") und für die somit eine Festsetzung nach § 9 BauGB erforderlich ist (§ 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Ohne die Einbeziehung dieser Fläche ist der für das Plangebiet erforderliche Rettungsweg nicht gesichert, d. h., das Bauvorhaben ist nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (BauO NW) nicht genehmigungsfähig.

14. Flächen für die Versorgung

Aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen ist es für die Stadtwerke

Bochum nicht möglich den Strombedarf zu ermitteln und damit die Standorte der Transformatorenstationen festzulegen. Bei Vorlage einer detaillierten Planung ist es daher notwendig, daß der Investor frühzeitig die Standorte für Transformatorenstation sowie die zugehörigen Versorgungsstrassen gemeinsam mit den Stadtwerken Bochum abstimmt und entsprechend freihält.

15. Kennzeichnungen und Hinweise

- o Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Kennzeichnungen:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Die Luftbildauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussage über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich.

Bei Beantragung des Absuchens ist auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung Bezug zu nehmen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst - Bezirksregierung Arnsberg - (Tel. 02931/822144) zu verständigen.

Altlasten

s. Punkt 10.

- o Der VEP enthält folgende Hinweise:

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Bodendenkmäler

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.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

16. Kosten

Die zur Realisierung der Maßnahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Kosten sind im beigefügten Durchführungsvertrag geregelt.