

## **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.

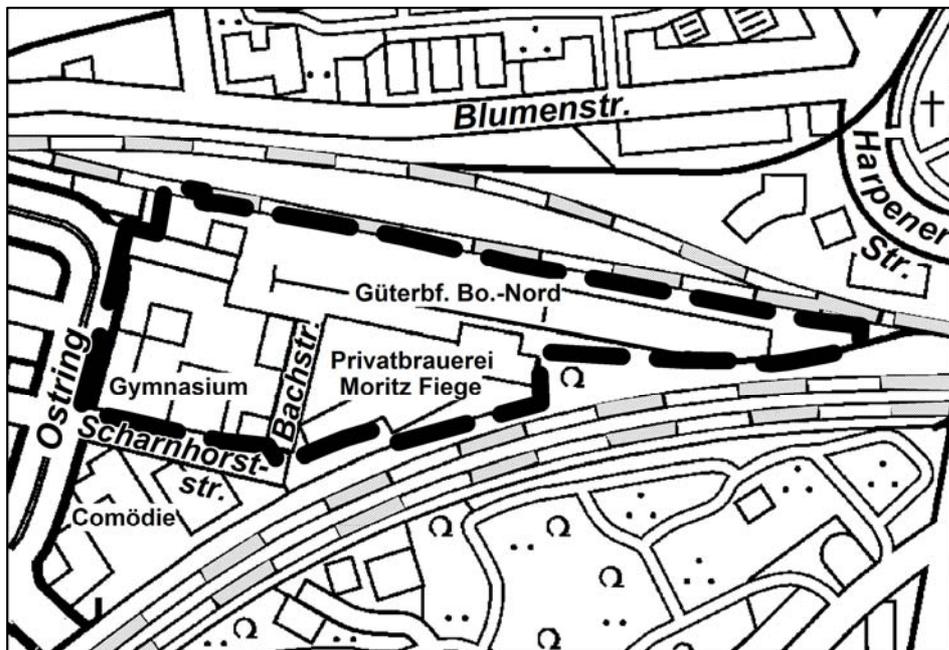
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

**Bebauungsplan Nr. 828**  
– Gerichtsviertel am Ostring –

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur Satzungsfassung



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich

## Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziel des Planung**
  - 2.1 Anlass und Erfordernis
  - 2.2 Zielsetzung der Planung
  - 2.3 Realisierungswettbewerb Justizzentrum
- 3. Bestand und bestehende Planung**
  - 3.1 Bestandaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
    - 3.1.1 Nutzungsstruktur
    - 3.1.2 Mögliche Nutzungskonflikte
  - 3.2 Übergeordnete Planungen
    - 3.2.1 Landesplanung
    - 3.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
  - 3.3 Masterplan Einzelhandel
  - 3.4 Sonstige Vorhaben
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Bereich Justizzentrum (SO 1 „Justiz“)
    - 5.1.2 Bereiche für ergänzende Dienstleistungen (SO 2, 3 und 4 „Büro und Verwaltung“)
    - 5.1.3 Gewerbegebiet 1 (Brauerei-Gelände)
    - 5.1.4 Gewerbegebiet 2 (weitere Gewerbeflächen im östlichen Plangebiet)
    - 5.1.5 Ausschlüsse von Nutzungen in den Gewerbegebieten
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Sondergebiete
    - 5.2.2 Gewerbegebiete
  - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Bereich Sporthalle (Gemeinbedarfsfläche)
  - 5.5 Straßenverkehrsflächen
  - 5.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.7 Grünordnerische Festsetzungen
  - 5.8 Passiver Schallschutz
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Verkehrserschließung
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Bodenordnung**

**10. Umweltbelange**

- 10.1 Einleitung; Durchführung im beschleunigten Verfahren
- 10.2 Merkmale des Bebauungsplanes
  - 10.2.1 Zulässigkeitsrahmen
  - 10.2.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme
  - 10.2.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen
  - 10.2.4 Relevante umweltbezogene Probleme für den Bebauungsplan
  - 10.2.5 Bedeutung des bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
- 10.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen
  - 10.3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit
  - 10.3.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter
  - 10.3.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)
  - 10.3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung
  - 10.3.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes
  - 10.3.6 Auswirkungen auf naturschutzrechtlich bedeutsame Gebiete
  - 10.3.7 Auswirkung auf Wasserschutzgebiete
  - 10.3.8 Auswirkung auf Gebiete mit Überschreitung von EU-Umweltqualitätsnormen
  - 10.3.9 Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
  - 10.3.10 Auswirkungen auf Denkmäler
- 10.4 Zusammenfassung der Vorprüfung

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 828 liegt im Stadtbezirk Bochum-Mitte, am östlichen Rand der Innenstadt. Er umfasst den Bereich zwischen dem Ostring, der Güterbahnstrecke und der Bahntrasse der Linie Bochum Hbf – Dortmund Hbf.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 7,6 ha. Die geplante Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**

### **2.1 Anlass und Erfordernis**

Ursprünglicher Anlass für den erneuten Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2006 war die Sicherung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen für neue, hochwertige Dienstleistungsnutzungen und – damit verbunden - die Unterbindung der Ansiedlung von städtebaulich unerwünschten Nutzungen wie u. a. Einzelhandel.

Mit der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Planungen für das Gerichtsviertel besteht eine Investitionsabsicht für die Bebauung der Brachflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung schaffen.

Die Neubebauung wäre - in dem jetzt geplanten Umfang - nicht möglich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes, da in diesem Falle Bauvorhaben alleine nach den Kriterien des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen wären. Angesichts des Umfangs der Bebauung, der erforderlichen Erschließungsstraßen und der vorzunehmenden Konfliktbewältigung wäre der Rahmen einer Genehmigung nach § 34 BauGB überschritten. Des Weiteren ist der Ausschluss von städtebaulich unerwünschten Nutzungen überhaupt nur mit einem Bebauungsplan möglich.

Die Bebauungsaufstellung ist somit insgesamt erforderlich, um die in Kapitel 2.2 beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen.

### **2.2 Zielsetzung der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Errichtung des neuen Bochumer Justizzentrums, bestehend aus Arbeitsgericht, Amtsgericht, Landgericht, der Staatsanwaltschaft sowie dem Ambulanten sozialen Dienst.

Diese Einrichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen sollen auf den Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie in dem jetzigen Schulgebäude des Gymnasiums am Ostring in mehrgeschossiger Bebauung untergebracht werden. Ergänzt werden sollen die Justizeinrichtungen um ergänzende justizbezogene Büro- und Dienstleistungen wie z. B. Anwaltspraxen und Steuerberatungsbüros, aber auch sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen (u. a. Unternehmensberater, Versicherungen, Banken etc.).

Für eine solche Umnutzung des Schulgrundstückes hat der Rat der Stadt Bochum am 13.12.2007 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Das jetzige Gymnasium am Ostring soll mit der Albert-Einstein-Schule am Schulstandort Wiemelhausen zusammengeführt werden. Dabei soll jedoch ein eigenständiges Profil innerhalb der neuen Schule beibehalten werden.

Ferner soll der vorhandene Brauereibetrieb gesichert werden, durch Festsetzung als Gewerbegebiet. Etwaige Immissionskonflikte zwischen der Brauerei und den neuen Nutzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewältigt worden. Auch für den östlichen Teil der ehemaligen Güterbahnfläche (der Bereich unmittelbar zwischen den beiden Gleistrassen) werden gewerbliche Nutzungen angestrebt.

Schließlich sollen die Bochumer Versorgungsbereiche nach dem Masterplan Einzelhandel geschützt werden, indem man für die Gewerbegebiete zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Denn das Plangebiet gehört nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich der Bochumer Innenstadt, sondern liegt außerhalb von Versorgungsbereichen. Dies erfolgt für die Gewerbegebiete durch einen förmlichen Einzelhandelsausschluss als textliche Festsetzung (siehe Kapitel 5.1). Bei den Sondergebieten wird Einzelhandel - mit Ausnahme von juristischen Fachbuchhandlungen - nicht in den „maßgeschneiderten“ Nutzungskatalog aufgenommen (siehe Kapitel 5.1.2).

### **2.3 Realisierungswettbewerb Justizzentrum**

Für das neue Bochumer Justizzentrum wurde im Herbst 2008 durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Nach Durchführung eines europaweiten Bewerbungsverfahrens wurden 25 teilnehmende Büros ausgelost. Zusätzlich wurden 15 Büros direkt zur Teilnahme aufgefordert.

Am 28.11.2008 wurde in der Preisgerichtssitzung der Entwurf des Büros Hascher und Jehle aus Berlin mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Mäanderfigur vor, welche das bestehende Schulgebäude integriert. Die einzelnen Institutionen (Landgericht, Amtsgericht, Arbeitsgericht und Staatsanwaltschaft) werden in jeweils eigenständigen, baulich ablesbaren Gebäudeteilen untergebracht. Die Gebäudehöhen halten sich in einem Rahmen zwischen vier und sechs Geschossen.

Der zentrale Eingangsbereich befindet sich in einem neuen Baukörper am Ostring, der die Straßenflucht des Schulgebäudes aufnimmt und ein gläsernes Atrium mit Zugang zu den Gerichtssälen und weiteren publikumsintensiven Bereiche enthält. Hieran schließt weiter östlich ein größerer offener Innenhof an, um den sich die Büroräume des Landgerichts sowie der Staatsanwaltschaft gruppieren.

Für die Unterbringung des Arbeitsgerichtes werden der umgebaute Schul-Altbau und ein daran anknüpfender neuer Baukörper verwendet, der zunächst straßenbegleitend entlang der Scharnhorstraße verläuft und dann - vor der Sporthalle - nach „innen“ abknickt. Auf diese Weise entsteht dort ein zweiter Innenhof.

Das Preisgericht hat in seiner Beurteilung des Siegerentwurfs vor allem die gute Zugänglichkeit und Ablesbarkeit für den öffentlichen Gerichtsteil um das Atrium und die anschließenden höhengestaffelten Gebäude der Gerichte hervorgehoben. Auch die interne Funktionalität sei gut gegeben, die Orientierung für Besucher und Mitarbeiter

sei einfach und plausibel. Etwas schematisch sei der Fassadenausdruck gestaltet, der in seiner Gebäudekörperhythmisierung aber eine hohe Qualität verspreche.

So zeige sich das Gericht mit seinem Hauptgebäude präsent zur Stadt und bilde ein selbstbewusstes Pendant zum Schulgebäude, das zwar solitär stehen bleibt, aber dennoch in das Gesamtgefüge integriert wird.

### **3. Bestand und Bestehende Planung**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**

##### **3.1.1 Nutzungsstruktur und Eigentümer**

Das Plangebiet weist derzeit unterschiedliche Nutzungsformen auf:

- Im Westen befindet sich das Schulgelände des Gymnasiums am Ostring, bestehend aus dem Altbau, einem Seitentrakt an der Scharnhorstraße aus den 1970er Jahren, der Fünffachsporthalle sowie dem Schulhof und dem Lehrerparkplatz.
- Nördlich davon befinden sich derzeit unterschiedliche, zum Teil temporäre Nutzungen wie eine Autovermietung, eine Waschanlage sowie Brachflächen.
- Die zentralen und östlichen Bereiche des Plangebietes (ehemaliger Güterbahnhofsbereich) liegen brach, bzw. werden temporär als Stellplatzflächen benutzt. Das ehemalige Gebäude an der Laderampe ist ungenutzt.
- Im Südosten, am Ende der Scharnhorststraße, befindet sich das Gelände einer Bochumer Brauerei.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit im Eigentum von vier verschiedenen Eigentümern, worunter auch die Stadt Bochum ist. Für die Neuplanung des Gerichtsviertels hat das Land Nordrhein-Westfalen Flächen erworben. Weitere (derzeit noch städtische) Flächen werden im Rahmen der Umlegung (siehe Kapitel 9) hinzukommen. Auch für die Neuplanung der öffentlichen Straßenflächen werden weitere Grundstücksneuordnungen im Rahmen der Umlegung erforderlich.

##### **3.1.2 Mögliche Nutzungskonflikte**

Aus der Bestandssituation ergeben sich derzeit keine Nutzungskonflikte, da das Brauerei-Gelände deutliche Abstände zu Wohnbebauung einhält.

Durch die Neuplanung der Justiz- und Dienstleistungsnutzungen könnten sich potenziell Immissionskonflikte zwischen der Brauerei und den neuen Nutzungen ergeben. Außerdem ergeben sich potenzielle Konflikte zwischen den neuen Gewerbeflächen im Osten und den schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen. Auch die Einwirkungen durch den Verkehrslärm (Straße und Schiene) sind zu beachten.

Aus diesem Grunde wurden Immissionsgutachten (Geräusche, Gerüche) erstellt, welche nähere Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen liefern. Auf Basis dieser Gutachten wurden dann Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (siehe Kapitel 5.1.6 und 5.1.7) sowie zum passiven Lärmschutz (siehe Kapitel 5.9) in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **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.

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, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### **3.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan**

Im RFNP wird für den Hauptteil des Plangebietes regionalplanerisch „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und bauleitplanerisch „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Bahnstrecken sind regionalplanerisch gesichert und durch eine bauleitplanerische Flächendarstellung ergänzt. Der Bebauungsplan ist insgesamt aus dem RFNP entwickelt, da die Baugebietstypen „Sondergebiet“ und „Gewerbegebiet“ bis zu einem gewissen Umfang aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden dürfen. Auch hinsichtlich der bauleitplanerischen Flächenausweisung kann der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden, da die Überschneidungen von Bahnfläche im RFNP und Baugebieten im Bebauungsplan sich aus dem Übergang in die differenziertere Planungsstufe ergibt und die Grundzüge des RFNP nicht berührt.

## **3.3 Masterplan Einzelhandel**

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

Auf der Grundlage des 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definierte, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenzierte die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System.

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und durch den Rat der Stadt Bochum am 28.9.2006 beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen zu stärken.

Gemäß dem Masterplan befindet sich in direkter Umgebung des Plangebietes mit der Bochumer City das wichtigste Versorgungszentrum im Stadtgebiet.

Um die o. g. Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen sollen, von herausragender Bedeutung.

Zur Umsetzung dieser Ziele definiert und formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze sowie Ausnahmen. Hierzu gehört insbesondere auch der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten.

### **3.4 Sonstige Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

## **4. Planverfahren**

Am 08.09.2004 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (ASuV) für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Bochum-Nord und das Grundstück der Brauerei den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 828 gefasst. Ziel des Bebauungsplans war damals der repräsentative Ausbau des bereits ansässigen Brauereibetriebes sowie die Ermöglichung der Ansiedlung weiterer Nutzungen. Diese Vorstellungen haben sich seitdem nicht konkretisiert.

Am 14.11.2006 wurde zu diesem Bebauungsplan ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Nunmehr war das städtebauliche Ziel die Entwicklung eines Gewerbegebietes für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in mehrgeschossiger Ausführung.

Nachdem sich die Überlegungen für die Verlagerung des Justizzentrums an den Ostring verdichtet hatten, wurde im November 2008 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Am 28. November 2008 war die Entscheidung des Preisgerichtes für das Konzept des Büros Hascher + Jehle, Berlin gefallen, welches die Basis für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes bildet.

Die Bezirksvertretung Bochum-Mitte hat am 04.12.2008 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bürgerversammlung fand am 10.12.2008 statt. Der Vorentwurf lag vom 10.12.2008 bis zum 16.01.2009 zur Einsichtnahme im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt aus.

Basis der frühzeitigen Beteiligung war im Wesentlichen das Ergebnis des Architektur-Wettbewerbs.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.02. bis zum 27.03.2009. Dabei erfolgte auch die Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Frage, ob erhebliche Umweltauswirkungen entstehen werden. Die Abschätzung der Stadt hatte zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden; hierzu wurden keinerlei Anmerkungen bzw. Ergänzungen vorgebracht, so dass die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig ist (siehe Kapitel 10.). Daher wurde die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen (siehe unten).

Am 28.04.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut geändert: Zum Einen wurde das Plangebiet an einigen Stellen an die fortgeschrittene Planung angepasst (u. a. Einbeziehung des Gymnasiums am Ostring), auch als Voraussetzung für die Umlegungsanordnung (siehe unter 7.). Zum Anderen wurde die Bebauungsplan-Bezeichnung in „Gerichtsviertel am Ostring“ geändert.

Am 20.09.2009 wurde die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB sowie die Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Diese erfolgte vom 12.10. bis zum 12.11.2010. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Inzwischen wurde der Bebauungsplan-Entwurf auf Basis der konkretisierten Planung für das Justizzentrum weiterentwickelt. Am 20.09.2009 wurde dann sowohl die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB als auch die Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Diese erfolgte vom 12.10. bis zum 12.11.2010. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Auslegung wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung bezogen sich auf Immissionsschutz- und Klimaschutzaspekte. Die Stellungnahmen führten insgesamt zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

Die endgültige Satzungsfassung wurde an die erneut geänderte Planung für das Justizzentrum angepasst. Dies führte zu folgenden Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung, die mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb als Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt worden sind:

1. Die geplante schräge Querstraße wird im Querschnitt um 2,50 m reduziert, auf 14,00 m. Im Gegenzug vergrößert sich das östlich der Straße liegende Sondergebiet 4. Hintergrund ist die Änderung der straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätze von Quer- und Längsparken.
2. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche (städtische Sporthalle) und dem Sondergebiet 1 (Justizzentrum) ist teilweise in Richtung Sporthalle verschoben worden. Auf dieser Abgrenzung wird auch die künftige Grundstücksgrenze verlaufen. Wegen des geänderten Architekturentwurfes für das Justizzentrum wurde diese Verschiebung erforderlich.
3. Ebenso sind auch die Baugrenzen für das Sondergebiet 1, die entlang der Abgrenzung zur Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle) verlaufen, zu dieser hin verschoben worden, jeweils um mehrere Meter. Auch diese Änderung erfolgte aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen architektonischen Planung für das Justizzentrum.

Der so geänderte Bebauungsplan wurde dem Rat am 25.11.2010 zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Bereich Justizzentrum (SO 1 „Justiz“)**

In dem Bebauungsplan soll für den Bereich des Justizzentrums ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Justiz“ festgesetzt werden. Grundsätzlich ist der Standort mit seiner zentralen, gut angebundenen Lage städtebaulich sehr gut geeignet für die Nutzung als Justizzentrum einschließlich ergänzender Dienstleistungen; zusammen wird auf diese Weise das „Gerichtsviertel“ gebildet, welches für die Entwicklung der Bochumer Innenstadt voraussichtlich wichtige Impulse liefern wird.

Auch bezüglich der Immissionssituation ist der Standort zur Aufnahme der Justiz- und Büronutzungen geeignet. Denn wie die Auswertungen der Verkehrslärmuntersuchung zeigen, wird für die geplanten Justiz- und Bürogebäude überwiegend der Geräuschpegel von 65 dB(A) tagsüber eingehalten. (Dieser Wert wird im Rahmen des Bebauungsplans angesetzt für die Bestimmung des Schutzanspruchs der Justiz- und Bürogebäude. Er orientiert sich an dem Immissions-Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete; da in dem neuen Gerichtsviertel nur Arbeitsstätten, aber keine Wohnungen entstehen, ist dies sinnvoll und vertretbar.) Nur an einigen Fassaden gibt es Überschreitungen dieses Wertes um bis zu 5 dB. An diesen Stellen wird durch Vorgaben zu passivem Lärmschutz (siehe Kapitel 5.13) gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können.

Hinsichtlich von etwaigen Geruchsbelästigungen der neuen Nutzungen durch die bestehende Brauerei wurde in einem Gutachten nachgewiesen, dass auch bei erheblicher Ausweitung der Produktion keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte auftritt.

Für das Sondergebiet wird neben der Zweckbestimmung auch eine genaue und abschließende Auflistung der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Sondergebiet 1 „Justiz“ (§ 11 BauNVO):**

**Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Justiz“ dient der Unterbringung des Justizstandortes Bochum (bestehend aus Landgericht, Amtsgericht, Arbeitsgericht, Staatsanwaltschaft sowie dem ambulanten sozialen Dienst der Justiz).**

**In dem Sondergebiet „Justiz“ sind zulässig:**

- **Gerichtsgebäude**
- **Anlagen für Verwaltungen, die durch Justizbehörden genutzt werden**
- **ergänzende Nebenanlagen (z. B. Bibliothek, Cafeteria, Schulungsräume, Haft- und Arrestzellen)**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Justiznutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**

Mit diesem Nutzungskatalog werden die allgemeine Zweckbestimmung sowie die einzelnen zulässigen Nutzungen des Justizzentrums einschließlich Nebenanlagen festgelegt. Durch die enge Beschränkung der Zulässigkeit ergibt sich ein „maßgeschneidertes“ Sondergebiet, wie es dem Sinn der Vorschrift des § 11 BauNVO entspricht.

### **5.1.2 Bereiche für ergänzende Dienstleistungen (SO 2, 3 und 4 „Büro und Verwaltung“)**

Östlich und nördlich des eigentlichen Justizzentrums werden die ergänzenden Dienstleistungsnutzungen in vier jeweils blockförmigen Baukörpern untergebracht. Diese werden separat über eine öffentliche Erschließungsstraße angebunden, welche im Norden vom Ostring abzweigt und auf die Scharnhorststraße geführt wird. Im Norden des Wettbewerbgebietes ist eine mehrgeschossige Parkpalette vorgesehen, um die notwendigen Stellplätze für Justizzentrum und Büronutzungen aufzunehmen. Diese wird erst erforderlich bei der Realisierung der ergänzenden Bürogebäude.

In dem Bebauungsplan soll für den Bereich der ergänzenden Dienstleistungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro/Verwaltung“ festgesetzt werden. Damit verbunden ist eine genaue und abschließende Auflistung der zulässigen Nutzungen:

#### **1.2 Sondergebiete 2, 3 und 4 „Büro und Verwaltung“ (§ 11 BauNVO):**

1. **Die Sondergebiete 2, 3 und 4 mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ dienen der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsnutzungen.**
2. **In den Sondergebieten „Büro und Verwaltung“ sind allgemein zulässig:**
  - **Büro- und Verwaltungsgebäude**
  - **Anlagen für Verwaltungen**
  - **Schank- und Speisewirtschaften**
  - **Parkhäuser und mehrgeschossige Stellplatzanlagen, auch für gewerbliche Zwecke**
3. **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
  - **Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke**
  - **Juristische Fachbuchhandlungen**
  - **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**

**Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes muss jeweils gewahrt bleiben.**

### **5.1.3 Gewerbegebiet 1 (Brauerei-Gelände)**

Für das bestehende Brauerei-Gelände am Ende der Scharnhorstraße wird im Bebauungsplan das „Gewerbegebiet 1“ festgesetzt. Damit wird der Produktionsstandort gesichert und der bestehenden sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Für die zulässigen Nutzungen sollen folgende Vorgaben getroffen werden:

**1.3 Gewerbegebiet 1 (§ 8 i V. m. § 1 BauNVO):**

**In dem Gewerbegebiet 1 sind allgemein zulässig:**

- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie**
- **dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,**
- **dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und**
- **die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.**

**Nicht zulässig sind:**

- **Einzelhandelsbetriebe**
- **Tankstellen**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- **Vergnügungsstätten**
- **Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.**

Zur Erreichung der in Kapitel 2.2 dargelegten planerischen Zielsetzungen sollen bestimmte gewerbliche Nutzungen, welche nach dem Gewerbegebiets-Regelkatalog in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulassungsfähig werden. Damit wird grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprochen, die bei einer etwaigen Umnutzung von Brauerei-Flächen zum Tragen kommen würden.

Zur näheren Begründung der Nutzungsausschlüsse wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.1.5 verwiesen.

**5.1.4 Gewerbegebiet 2 (weitere Gewerbeflächen im östlichen Plangebiet)**

Der Bereich im Osten des Plangebietes zwischen den beiden Bahntrassen und Justizgelände und Brauerei gelegen, liegt derzeit brach. Die noch aufstehenden Gebäude der alten Laderampe sind ungenutzt. Mit der Entwicklung des Justizzentrums ergibt sich auch für diese Flächen eine Entwicklungschance. In Anbetracht der isolierten Lage zwischen den Bahntrassen und der

Verkehrsgeräusche bieten sich dort gewerbliche Nutzungen an. Für diesen Bereich soll daher ebenfalls eine bauliche Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt werden. Zur Vermeidung von zukünftigen Immissionskonflikten werden die zulässigen Emissionen für die Fläche begrenzt (siehe hierzu Kapitel 5.1.6 und 5.1.7).

Für die zulässigen Nutzungen im GE 2 sollen folgende Vorgaben getroffen werden:

**1.4 Gewerbegebiet 2 (§ 8 i V. m. § 1 BauNVO):**

**In dem Gewerbegebiet 2 sind allgemein zulässig:**

- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- **Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie**
- **dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,**
- **dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und**
- **die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.**

**Nicht zulässig sind:**

- **Einzelhandelsbetriebe**
- **Tankstellen**
- **Vergnügungsstätten**
- **Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.**

**5.1.5 Ausschlüsse von Nutzungen in den Gewerbegebieten**

Durch die vorstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 werden verschiedene Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegebiete vorgenommen. Es erfolgen gem. § 1 BauNVO Ausschlüsse von dem Regelkatalog der normalerweise in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies geschieht zum Einen, um die städtebaulich angestrebte gewerbliche Nutzungsstruktur zu realisieren und zum Anderen, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden. Ein solches Vorgehen ist gem. § 1 BauNVO zulässig. In den folgenden Abschnitten werden die Einschränkungen im Einzelnen begründet:

**Einzelhandel:**

Im Plangebiet soll die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels ist notwendig zur Erhaltung

und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. (Einzige Ausnahme sind juristische Fachbuchhandlungen im SO 2.)

Das Plangebiet grenzt an den zentralen Versorgungsbereich der Bochumer City nach dem Masterplan Einzelhandel. Zentrenrelevante Sortimente sind daher voraussichtlich schädlich für die Bochumer Zentrenstruktur. Aber auch nicht-zentrenrelevante Sortimente (z. B. Fachmärkte) sind an diesem Standort städtebaulich problematisch aufgrund der Maßstäblichkeit solcher Nutzungen und der begrenzten verkehrlichen Kapazitäten.

Unabhängig hiervon ist es für die konkrete Entwicklung des Justizzentrums ohnehin nicht vorgesehen gewesen, Einzelhandel anzusiedeln. Somit ergibt sich nur für die Gewerbegebiete eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit.

Auch für den bestehenden Brauereistandort stellt der Ausschluss keine relevante Einschränkung gegenüber der jetzigen Nutzung dar. Nur bezüglich der neuen GE-Flächen im Osten wirkt sich der ausdrückliche Einzelhandelsausschluss (siehe unter 5.4) grundstückswertmindernd aus. Dies wird als zumutbar betrachtet.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist insgesamt angemessen und städtebaulich erforderlich, da an nicht integrierten Lagen keine Einzelhandelsschwerpunkte entstehen dürfen, die negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City haben können.

In dem Bebauungsplan werden nicht nur zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, sondern sämtliche Einzelhandelsbetriebe, also auch die Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie z. B. Baumärkte oder Möbelmärkte). Dies geschieht aus zweierlei Gründen:

- Zum einen wegen der Ansiedlungsziele für die neuen Gewerbeflächen, welches in erster Linie für mittelständische, produzierende oder weiterverarbeitende Betriebe vorgehalten werden soll, die in Bochum einen Bedarf an Grundstücken haben. Dagegen würden Einzelhandelsbetriebe mit ihrem in Gewerbegebieten häufig großen Flächenumfang und ihrer meist höheren Flächenrendite den Ansiedlungszielen entgegenstehen und kleinere Gewerbeeinheiten möglicherweise verdrängen.
- Andererseits wird auch damit der Masterplan Einzelhandel berücksichtigt, wonach auch nicht-zentrenrelevante Sortimente möglichst auf bestimmte „Sonderstandorte“ konzentriert werden, in den übrigen Gewerbegebieten aber nicht neu angesiedelt werden sollen. Da das Plangebiet im Masterplan Einzelhandel nicht als „Sonderstandort“ ausgewiesen ist, bietet sich hier der Ausschluss an.

Insgesamt ergibt sich damit eine ausreichende Rechtfertigung für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel. In der Abwägung überwiegen die o. g. Aspekte die Belange der Grundstückseigentümer an einer möglichst unbeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit bleibt hierdurch gleichwohl gewahrt, da vielfältige anderweitige Möglichkeiten der baulichen Nutzung verbleiben.

Eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss wird für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben nach Maßgabe des „Handwerkerprivilegs“ nach dem Masterplan Einzelhandel (dort Ausnahme 4) ermöglicht.

Für das Plangebiet wurden die Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandel auch gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

*„Zur Erhaltung und Stärkung der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere des „Hauptgeschäftszentrums“, aber auch der Stadtteil- und Nahversorgungszentren) sollten im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden. Durch die fehlende Anbindung zum „Hauptgeschäftszentrum“ kann es im Plangebiet zur Bildung eines „Subzentrums“ kommen. Mögliche Folgen wären die Schwächung des Bochumer „Hauptgeschäftszentrum“ und dessen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten.*

*Die einzige Ausnahme besteht im SO 2, in dem ausnahmsweise juristische Fachbuchhandlungen aufgrund ihrer Atypik (schmales und hochspezialisiertes Warensortiment) und ihres funktionalen Zusammenhangs zum neuen Justizzentrum zugelassen werden können.*

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Stadt Bochum bereits über eine Vielzahl von Sonderstandorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren verfügt und somit keine Notwendigkeit besteht, neue Standorte zu entwickeln.*

*Somit ist es städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Bochum, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bereits bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) zu lenken, um zum Einen eine weitere Zersiedelung des Bochumer Stadtgebiets zu verhindern, was wiederum verkehrliche Auswirkungen hätte, und zum Anderen die bereits vorhandenen Sonderstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu stärken, da auch diese Betriebe auf Synergieeffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben in direkter Nähe angewiesen sind. Gleichzeitig kann es so gelingen, Gewerbegebiete klassischen Gewerbebetrieben vorzuhalten. Eine zunehmende Durchmischung oder Prägung mit Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten kann möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen reduzieren bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöhen, was den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum zuwider liefe.“*

Die Stadt Bochum als Plangeberin schließt sich den Empfehlungen des Gutachters an. In dem vorliegenden Fall wird somit den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sex-Shops etc.:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen erfolgt ebenfalls aus zwei Aspekten:

- Zum einen soll auch hierdurch – wie durch den Einzelhandelsausschluss – erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für mittelständische produzierende bzw. weiterverarbeitende Betriebe genutzt werden. Die Ansiedlung der o. g. Nutzungsarten hätte voraussichtlich eine Verdrängung dieser Betriebe zur Folge.
- Zum anderen soll durch den Ausschluss ein „Trading-Down-Effekt“ des Areals verhindert werden, der durch eine Häufung derartiger Nutzungen üblicherweise zu befürchten ist. Hierdurch würde der angestrebte Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes für mittelgroße Betriebseinheiten gestört.

Angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße der Gewerbegebiete (insgesamt ca. 3,1 ha) mit voraussichtlich nur wenigen neuen Betriebseinheiten ist es gerechtfertigt, die o. a. Nutzung vollständig auszuschließen und nicht etwa nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen. Denn bereits bei einer einzigen Vergnügungsstätte oder bei einem Bordell würde der o. a. Trading-Down-Effekt sowie die Verdrängung von produzierenden Betrieben einsetzen.

An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von bestehenden und künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet und der Umgebung, deren Nutzungen durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese – normalerweise ausnahmsweise zulassungsfähigen - Nutzungsarten werden im GE 1 ausgeschlossen, da dort in erster Linie die Brauerei-Nutzung gesichert und darüber hinaus die begrenzte Fläche produzierenden und weiterverarbeitenden Nutzungen vorgehalten werden soll.

Anlagen für sportliche Zwecke (nur im GE 1)

Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE 1 nur ausnahmsweise zulassungsfähig, um auch diesbezüglich die begrenzten Gewerbeflächen für produzierende und weiterverarbeitende Nutzungen zu halten und eine Verdrängung durch die üblicherweise flächenintensiven Sportanlagen zu verhindern.

Tankstellen

Tankstellen werden in beiden Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese hohen Zielverkehre verursachen und aus städtebaulichen Gründen möglichst an besser integrierten Standorten an Hauptverkehrsstraßen realisiert werden sollen. Das begrenzte Flächenangebot der Gewerbeflächen soll nicht durch

flächenintensive Tankstellen blockiert werden, sondern für mittelständische (produzierende) Handwerksbetriebe vorgehalten werden.

### 5.1.6 Geräuschkontingentierung:

Zum vorbeugenden Immissionsschutz werden im Rahmen einer Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete flächenbezogene Geräuschwerte festgesetzt. Dies dient dazu, eine unzulässige Belästigung sowohl der bestehenden Wohnnutzungen (außerhalb des Plangebietes) als auch der neuen Büronutzungen des Gerichtsviertels (Sondergebiete im Plangebiet) zu vermeiden.

In dem hierzu durchgeführten Geräuschgutachten wurde für die Immissionsorte in Wohngebieten außerhalb des Plangebietes von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen, wobei noch eine „Reserve“ von 1 dB berücksichtigt wurde. Für die Büronutzungen im Gerichtsviertel wurde ein Schutzanspruch von 65 dB(A) tagsüber angesetzt, was einem Gewerbegebiets-Schutzanspruch entspricht. Dies ist wegen der reinen Büronutzung vertretbar.

Im Ergebnis wurde eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete vorgeschlagen, der sich die Stadt Bochum angeschlossen hat:

#### 1.5 Geräuschkontingente in den Gewerbegebieten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete im Plangebiet werden folgende Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V.) festgesetzt:

$L_{EK,i}$ tags	$L_{EK,i}$ nachts
67 dB(A) / m <sup>2</sup>	52 dB(A) / m <sup>2</sup>

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die v. g. Emissionskontingente weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998) das nach der DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

#### Zusatzkontingente:

Bezogen auf Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis C, ausgehend vom Mittelpunkt der gekennzeichneten Windrose (*Gauß-Krüger-Koordinaten: 25.85.254 / 57.05.876*) sind die nachfolgenden Zusatzkontingente zulässig:

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent
A	88° bis 99°	$L_{EK,zus,tags/nachts}$ 4 dB(A)

<b>B</b>	<b>99° bis 161°</b>	<b>3 dB(A)</b>
<b>C</b>	<b>281° bis 327°</b>	<b>6 dB(A)</b>

Wegen der relativ geringen Flächengröße der Gewerbeflächen und der größeren Abstände zu den Wohngebieten ist es möglich, die o. g., für ein Gewerbegebiet sehr hohen Geräuschkontingente zu erreichen. Um dies noch zu optimieren, werden ergänzend Zusatzkontingente festgesetzt, die bezogen auf einzelne Immissionsorte weitere Geräuscherhöhungen zulassen.

Die v. g. Geräuschwerte stellen für den bestehenden Brauerei-Betrieb keinerlei Einschränkung dar, sondern lassen vielmehr noch Spielraum für eine erhebliche Ausweitung der derzeitigen Produktionskapazität zu.

Die angesprochene DIN-Norm wird zur öffentlichen Auslegung und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

#### **5.1.7 Gliederung nach der Abstandsliste:**

Ergänzend zu der vorstehend erläuterten Geräuschkontingentierung wird auch eine Gliederung der Gewerbegebiete nach der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen erforderlich, um in diesem innerstädtischen, gemischt genutzten Bereich unzulässige Beeinträchtigungen durch die Gewerbebetriebe auszuschließen und zugleich eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, durch Ausschluss von stark emittierenden Betrieben. Hierzu werden die maßgeblichen Abstände zur umliegenden Wohnbebauung berücksichtigt, wobei v. a. das Wohngebiet an der Blumenstraße (nördlich des Plangebietes) für die Abstände entscheidend war: Das GE 1 liegt mehr als 200 m entfernt von der Wohnbebauung Blumenstraße, so dass dort die Anlagen der Abstandsklasse VI noch allgemein zulässig sind. Im GE 2 hingegen sind Anlagen der Abstandsklasse VI, die nicht mit (\*) gekennzeichnet sind, nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung zulässig. Wenn jedoch nachgewiesen wird, dass die Geräuschkontingente eingehalten werden (was ohnehin erforderlich ist) und auch keine weiteren unzulässigen Immissionen verursacht werden (wie z. B. Gerüche), ist eine solche Einzelfallprüfung positiv im Ergebnis.

#### **1.6 Gliederung nach Abstandsklassen (§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

##### **Gewerbegebiet 1:**

In dem Gewerbegebiet 1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V nach der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 [MBI. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659]) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind, zulässig.

##### **Gewerbegebiet 2:**

In dem Gewerbegebiet 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V nach der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 [MBI. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659]) und Anlagen mit ähnlichem

**Emissionsgrad unzulässig. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI, die in der Abstandliste mit (\*) gekennzeichnet sind, sind allgemein zulässig.**

**Sonstige Anlagen der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn jeweils der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.**

Insgesamt wird auf diese Weise eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, ohne unververtretbare Einschränkungen für die Gewerbegrundstücke zu erzeugen; denn auch ohne eine solche Festsetzung müssten sich Genehmigungsanträge an den zulässigen Immissionen orientieren.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Sondergebiete

Das zulässige Maß der Nutzung orientiert sich in den Sondergebieten an einer relativ dichten, kompakten Ausnutzung. Damit wird dem Ziel einer Verdichtung auf diesen innerstädtischen, gut angebundenen Flächen entgegengekommen:

**Zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten**

<b>Grundflächenzahl:</b>	<b>0,8</b>
<b>Geschossflächenzahl:</b>	<b>3,0 / 3,5 / 3,8</b>
<b>Gebäudehöhe SO 1:</b>	<b>120,0 m über NHN für die Bürobereiche (entspricht ca. 25 m Höhe über Gelände in Bezug zum Ostring bzw. ca. 26 m über Gelände in Bezug zur Planstraße im Norden)</b>
<b>Gebäudehöhe SO 2,3,4:</b>	<b>Untergrenze zwischen 108,0 bis 112 m über NHN (entspricht ca. 15 m Höhe über Gelände)</b> <b>Obergrenze zwischen 116 und 120 m über NHN (entspricht ca. 19 bis 24 m Höhe über Gelände)</b>

**Höhe baulicher Anlagen:**

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im SO 1 auf eine Gebäudeoberkante von 118,0 m (im Eckbereich Ostring / Planstraße, wo der Saaltrakt geplant ist) bzw. 120,0 m (für den übrigen Bereich) über NHN begrenzt, was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 25 bis 26 m (bezogen auf die derzeitigen Straßenhöhen) entspricht. Der Saaltrakt am Ostring wird sich somit an dem Altbau des Gymnasiums am Ostring orientieren. Im rückwärtigen Bereich, wo die Justizbehörden Platz finden sollen, entspricht die Gebäudehöhe einer Zahl von ca. 7 Bürogeschossen, welche auch konkret vorgesehen ist.

Für die ergänzende Bürobauung im Norden (SO 2 und 3) und Osten (SO 4) wird nicht nur eine Obergrenze, sondern auch eine Untergrenze für die Gebäudehöhe festgesetzt, um die städtebauliche Figur in dem Gerichtsviertel in einer weitgehend einheitlichen Höhengestaltung zu sichern. Die Höhen orientieren sich im nördlichen Plangebiet (SO 2 und 3) an Geschosshöhen zwischen 5 und 7, die die Reihung von Baukörpern prägen sollen.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung getroffen, um die erforderlichen Spielräume für technische Aufbauten sowie Parkhäuser zu erreichen:

**2.1 Höhe bauliche Anlagen**

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Die zeichnerisch festgesetzte Mindesthöhe der Gebäudeoberkante darf bei Parkhäusern und sonstigen mehrgeschossigen Stellplatzanlagen um bis zu 7,0 m unterschritten werden.

**Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 begrenzt, was eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht und zugleich die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) berücksichtigt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten die Grundflächenzahl für Nebenanlagen durch Stellplätze auf 0,9 erhöht werden kann, um die angestrebte städtebauliche Dichte dort zu ermöglichen:

**2.2 Grundflächenzahl**

In den Sondergebieten darf die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO
- sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BaunVO).

**Geschossflächenzahl:**

Bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für das eigentliche Justizzentrum (SO 1) ein Wert von 3,5 festgelegt; damit wird der angestrebten kompakten Bebauungsform, die aber durch großzügige Innenhöfe gegliedert wird, Rechnung getragen. In dem Sondergebiet 4 wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt, welche dem größeren Grundstückszuschnitt und der niedrigeren Gebäudehöhe (ca. 6 Geschosse) als in den anderen Sondergebieten Rechnung trägt.

Für die geplante Bürobebauung im Norden entlang der Bahn schließlich wird eine erhöhte GFZ von 3,8 festgesetzt, um an dieser Stelle die angestrebte verdichtete städtebauliche Figur (Reihung von siebengeschossigen Baukörpern) bei zugleich begrenzten Grundstücksflächen (schmaler Streifen entlang der Bahnflächen) zu ermöglichen.

Da auch Parkhäuser vorgesehen sind, welche in der gleichen Gebäudekubatur mehr Geschossfläche unterbringen können als "normale" Bürogebäude, wird hierfür folgende Öffnungsklausel festgesetzt:

**2.3. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche**  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BaunVO).

Insgesamt wird somit in allen Sondergebieten die Obergrenze aus § 17 BauNVO für Sondergebiete überschritten: Dort wird für die Festsetzung der GFZ in Bebauungsplänen eine allgemeine Obergrenze von 2,4 vorgegeben. Hierzu ist zunächst zu berücksichtigen, dass insbesondere die Sondergebiete 2, 3 und 4 "Büro und Verwaltung" dem Charakter eines Kerngebietes sehr nahe kommen, mit dem Unterschied, dass Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Auch das Sondergebiet 1 "Justiz" ist letztlich städtebaulich als Büro- und Dienstleistungsstandort wahrzunehmen. Deshalb ist es legitim, bei der Begründung der Überschreitung auf die GFZ-Obergrenze von 3,0 (statt 2,4) abzustellen, die gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete gilt. Dieser Wert wird im SO 1 nur noch um 0,5, und in den SO 2 und 3 um 0,8 überschritten. Im SO 4 wird der Wert von 3,0 eingehalten.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Bereich bereits am 1. August 1962 überwiegend baulich genutzt war (Vornutzung als Güterbahnhof, Schule mit Schulhof sowie Lehrerinstitut) und daher § 17 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist: Demnach können die Obergrenzen überschritten werden, *"wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."* Zudem müssen gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein *"oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden"*.

Diese Aspekte werden nachfolgend im Einzelnen dargelegt:

- Zunächst wird aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich eine höhere Verdichtung in diesem Bereich angestrebt; Hintergrund dafür ist zum Einen die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes mit guter (auch öffentlicher) verkehrlicher Anbindung, welche funktional für eine Verdichtung spricht. Der Standort ist im Sinne der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB hervorragend geeignet für eine intensive bauliche Ausnutzung.
- Zum Anderen wird eine bauliche Verdichtung in dem Bereich aber auch aus stadtgestalterischen Gründen angestrebt, da ein Stadtquartier angestrebt wird, welches in seiner städtebaulichen Figur und Morphologie den Strukturen der angrenzenden Bochumer City entspricht und den vorhandenen Altbau des Gymnasiums am Ostring einbindet.
- Bezüglich der *"allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse"* ist zunächst zu beachten, dass überhaupt nur Arbeitsstätten zulässig sind, aber keine Wohnungen, somit die Anforderungen grundsätzlich weniger streng auszulegen sind. Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird innerhalb des Justizzentrums (SO 1) sichergestellt durch die geplante Gebäudeanordnung, welche ausgedehnte, zum Teil begrünte Innenhöfe enthält; diese Gebäudestruktur wird bis zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger verbindlich vertraglich vereinbart und damit gesichert. Bezüglich der Sondergebiete 2, 3 und 4 (Büroebauung im Norden entlang der Bahn) wird die städtebauliche Struktur der Gebäudereihe durch den Bebauungsplan vorgegeben; die relativ schmalen, aufgereihten Grundstücke und die Lage der öffentlichen Erschließungsstraße geben die Bebauungsform faktisch vor und sichern die ausreichende Belichtung (aus Süden und Norden) und eine gute Andienung der Grundstücke an die öffentliche Straße.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass sich dort ausgedehnte Gleisanlagen anschließen, die nicht mit Hochbauten versehen sind und entsprechend einen positiven Einfluss auf Belichtung und Belüftung haben.

- *Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt* entstehen durch die Überschreitung nicht, da nur die GFZ, nicht aber die Grundflächenzahl überschritten wird und es sich zudem um bereits bebaute Flächen bzw. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen handelt.
- *Die Bedürfnisse des Verkehrs* werden befriedigt durch ein ausreichend dimensioniertes öffentliches Erschließungsgerüst mit öffentlichen Stellplätzen, welches im Bebauungsplan festgesetzt wird. In einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der neuen Nutzungen auf das Bochumer Straßennetz untersucht; es wurden im Ergebnis keine relevanten Störungen für den Verkehrsfluss festgestellt, wenn das o. g. Erschließungsgerüst wie geplant umgesetzt wird.
- *Sonstige öffentliche Belange*, die der Verdichtung entgegenstünden, oder durch diese auch nur beeinträchtigt würden, sind nicht erkennbar.

Somit werden insgesamt die Voraussetzungen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erfüllt.

### **5.2.2 Gewerbegebiete**

Für die neuen Gewerbeflächen (GE 2) wird die - für Neuplanungen übliche - GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Ausnutzbarkeit des Brauerei-Geländes soll aufgrund der bestehenden Betriebsanlagen und der beengten Grundstücksverhältnisse eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt werden.

Außerdem wird für beide Gewerbegebiete eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 (entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen:**

#### Sondergebiete:

Die festgesetzten Baugrenzen beschränken sich auf die Festlegung der städtebaulichen Grundstruktur, d. h., lediglich die Gebäudekanten entlang des öffentlichen Straßenraums sowie der Grundstücksgrenzen werden festgelegt. Diese Festlegung erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes.

Im nördlichen Plangebiet wird außerdem eine Trasse freigehalten, welche die verschiedenen Baublöcke gliedert und zugleich eine etwaige spätere Erschließung der nördlich angrenzenden Bahnflächen sichert.

Entlang der nördlich angrenzenden Bahnflächen wurde im Bebauungsplan kein Abstand berücksichtigt, da der genaue Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze derzeit noch nicht feststeht. (Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfen die Abstandsflächen der Gebäude grundsätzlich auf den Bahnflächen liegen, da diese als öffentliche Verkehrsflächen einzustufen sind und auf dem Bahngelände keine Gebäude stehen, die selber Abstandsflächen „werfen“ würden.)

Um für das Justizzentrum (SO 1) die angestrebte Architektur mit versetzten Fassadenvorsprüngen sowie außerdem die große Eingangstreppe am Ostring zu ermöglichen, wird folgende Klausel als textliche Festsetzung aufgenommen:

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

**Im Sondergebiet 1 dürfen die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss durch vorkragende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Eine lichte Höhe von mindestens 5,0 m muss dabei gewährleistet sein (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).**

**Im Sondergebiet 1 darf die westliche Baugrenze (entlang der Straße „Ostring“) für Treppenanlagen um bis zu 2,0 m auf einer Länge von jeweils höchstens 30 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).**

Bezüglich der Schallreflexion des Saaltraktes am Ostring und der damit verbundenen Erhöhung der Lärmbelastung der gegenüberliegenden bestehenden Wohnnutzungen wird verwiesen auf die Ausführungen in Kapitel 10.3.1.

#### Gewerbegebiete:

Mit Baugrenzen werden im Wesentlichen nur die äußeren Raumkanten sowie bestimmte Mindestabstände zu den angrenzenden Grundstücken festgelegt. Städtebaulich erforderlich ist vorrangig nur die Freihaltung von Grundstücksflächen in den Randbereichen zum SO bzw. zur Erschließungsstraße.

#### **5.4 Bereich Sporthalle (Gemeinbedarfsfläche)**

Für den Bereich der bestehenden Fünffachsporthalle einschließlich des angrenzenden Klassentraktes wird ein Grundstück gebildet, welches im Eigentum der Stadt verbleibt und als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt wird. Der Abstand zwischen dem Baukörper und den (neu zu bildenden) Grundstücksgrenzen beträgt im Norden 8 m und im Westen 12 m.

Der Sporthallenbereich wird – auch nach der Verlagerung des Gymnasiums am Ostring - durch die benachbarte Technische Berufsschule weiter genutzt. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird diese Nutzung auch weiterhin gesichert.

#### **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Das geplante öffentliche Erschließungsgerüst für das Quartier (siehe hierzu in Kapitel 6) wird als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind alle Baugebiete an die Straßenverkehrsfläche angebunden.

Innerhalb des GE 2 werden etwaige weitere Grundstücksaufteilungen zu einem späteren Zeitpunkt auf privatrechtlicher Basis erschlossen, da diese Flächen in einheitlichem Eigentum sind.

#### **5.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es werden drei verschiedene Bereiche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zeichnerisch festgesetzt, ergänzt mit folgenden textlichen Festsetzungen:

**5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten und mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum zu belasten.**

**Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten und mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

**Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten und mit „C“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bochum und der Versorgungsträger zu belasten.**

Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen umfassen zum Einen den 10 m breiten Schutzstreifen für den bestehenden öffentlichen Kanal-Hauptsammler, welcher in der früheren Güterbahnhofsfläche verläuft; im Bereich des GE 2 wird dieser Schutzstreifen gesichert. Hingegen soll der Kanal im Bereich der Bürobauung (SO 3) unter die neue Straßenfläche verlegt werden; in diesem Bereich ist daher voraussichtlich keine Sicherung der Trasse notwendig und ist in dem jetzigen Bebauungsplanentwurf nicht enthalten. Die Kanalverlegung ist bis zum Satzungsbeschluss verbindlich vertraglich zu sichern; andernfalls ist die Trasse auch im Bereich des SO 3 noch in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zum Anderen wird ein weiterer bestehender öffentlicher Kanal im Bereich des Gymnasiums-Altbaus für die Stadt Bochum gesichert. Derzeit wird eine Teilverlegung geplant; sollte sich diese bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert haben, wird der eingezeichnete Trassenverlauf entsprechend geändert.

Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche dient der Freihaltung einer sechs m breiten Trasse für eine mögliche spätere Radwegeverbindung als Teil der „Springorum-Route“, welche weiter in Richtung Osten parallel zur Bahnfläche verlaufen würde.

Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche dient zum Einen der Sicherung einer Abzweigung des v. g. bestehenden Kanal-Hauptsammlers in Richtung Norden. Zum Anderen wird auch für die Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht gesichert, um die Erschließung einer möglichen Bebauung der jetzigen Bahnflächen zu ermöglichen.

**5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung des öffentlichen Straßenraums und zur gestalterischen Einbindung von privaten Stellplätzen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**4. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**4.1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25/30 cm**

anzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Abmessung von mind. 2,0 m x 2,50 m aufweisen.

- 4.2 Auf ebenerdigen, offenen Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete ist je acht Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen.

Weitere Baumpflanzungen entlang der Straße werden voraussichtlich noch im Zuge der weiteren Straßenplanung festgelegt und ggf. im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart werden.

## 5.8 Passiver Schallschutz

Der Standort der Sondergebiete ist grundsätzlich geeignet zur Aufnahme der Justiz- und Büronutzungen, auch bezüglich der Immissionssituation (siehe hierzu im Einzelnen in Kap. 10.3.1). Nur an einigen Fassaden gibt es Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A). Diese Überschreitungen betragen stellenweise bis zu 5 dB. An diesen Stellen wird im Bebauungsplan durch Vorgaben zu passivem Lärmschutz gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können. Hierzu werden Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt, nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“:

### 6. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:**

**Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an sowie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 15 Schalldämmmaße nach Maßgabe der folgenden Tabelle aufweisen:**

Erforderliches Schalldämmmaß:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Fassadenabschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
L 1 – L 2	66 – 70	IV	40	35
L 2 – L 3	71 - 75	V	45	40
L 3 – L 4	66 – 70	IV	40	35
L 5 – L 6	66 – 70	IV	40	35
L 7 – L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 – L 9	76 - 80	VI	50	45
L 9 – L 10	71 - 75	V	45	40
L 10 – L 11	66 – 70	IV	40	35
L 7 – L 11	66 – 70	IV	40	35
L 12 – L 13	71 - 75	V	45	40
L 13 – L 14	66 – 70	IV	40	35

L 12 – L 15      66 – 70      IV      40      35  
(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

**Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 – 65 dB, erf. R'w,res für Wohnräume: 35 dB, erf. R'w,res für Büroräume 30 dB).**

**Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.**

Somit wird sichergestellt, dass innerhalb der Büroräume Lärmpegel erreicht werden, die unterhalb der dafür normierten Werte bleiben und ein ungestörtes Arbeiten möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung des Gerichtsviertels insgesamt vertretbar, trotz der stellenweisen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete.

## **5.9 Kennzeichnungen in der Planzeichnung**

Zwei Bereiche mit vorhandenen Altlastenverdachten werden im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet, ergänzt um textliche Hinweise (siehe in Kap. 5.11.2).

## **5.10 Textliche Hinweise in der Planzeichnung**

### **5.10.1 Kampfmittelbeseitigung**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

#### **1. 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.**

**Für einen Teilbereich des Plangebietes liegt noch keine Luftbildauswertung vor. Dort ist vor Erteilung einer Baugenehmigung zwingend eine Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg) zu beantragen. Sollte das Ergebnis der Auswertung ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese ebenfalls vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.**

Dieser Hinweis wird lediglich vorsorglich getroffen, ohne dass konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen würden. Eine bekannte Einschlagstelle wird derzeit überprüft. Der zweite Absatz des Hinweises bezieht sich auf eine noch nicht untersuchte Fläche im Bereich der Gewerbegebiete.

### **5.10.2 Bodenschutz**

Für den Umgang mit Bodenaushub und Altlastenflächen werden folgende Hinweise und Kennzeichnungen in den Plan aufgenommen:

## 2. Bodenschutz

- Aufgrund der Vornutzung des Geländes, der vorhandenen Untersuchungsergebnisse und der bis zu mehreren Metern mächtigen Auffüllungen müssen im gesamten Plangebiet mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umwelt- und Grünflächenamt 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.
- Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
- Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
- In den zeichnerisch gesondert gekennzeichneten "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind", besteht aufgrund der Vornutzungen der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. In diesem Bereich ist aufgrund der stark erhöhten Schadstoffgehalte unter zurzeit versiegelten Flächen anfallender Bodenaushub fachgerecht zu entsorgen.
- In den übrigen Bereichen kann anfallender Bodenaushub in Abhängigkeit von Kontrollanalysen wiedereingebaut werden oder ist einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Mit diesen Angaben werden die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet berücksichtigt. Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

### **5.10.3 Bodendenkmalpflege**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

## 3. 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 Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Damit wird vorsorglich auf die gesetzlichen Verpflichtungen im Falle von Bodenfunden hingewiesen; konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen jedoch nicht vor.

#### **5.10.4 Methanausgasungen**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen, um Bauherren und Investoren frühzeitig auf die erforderlichen Untersuchungen hinzuweisen:

##### **4. Methanausgasungen**

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 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 im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich.

Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, weitere Untersuchungen im Genehmigungsverfahren erforderlich, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sind im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchzuführen. Die Messergebnisse sind zu protokollieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

#### **6. Erschließung**

##### **6.1 Verkehrserschließung**

Das neue Justizzentrum hat seinen Eingangsbereich unmittelbar am Ostring: Dort wird eine Ecksituation gebildet aus dem Ostring und der neuen öffentlichen Erschließungsstraße, die als Abzweig vom Ostring hergestellt und bis zum GE 2

geführt wird. Dort endet sie in einer Wendeanlage. Die weitere Erschließung der rückwärtigen Bereiche des GE 2 erfolgt dann zu gegebener Zeit auf privatrechtlicher Basis.

Von der o. g. Haupteerschließung im Norden zweigt eine weitere öffentliche Straße nach Süden schräg ab, als Querverbindung zwischen der Planstraße im Norden und der Scharnhorststraße im Süden. Dieses Straßengerüst wird im Bebauungsplan festgesetzt und in der Umlegung eigentumsrechtlich der Stadt Bochum zugeordnet. Der Straßenraum wird insgesamt ausreichend dimensioniert, um auch öffentliche Stellplätze und Straßenbäume in ausreichendem Umfang aufzunehmen.

Die Realisierung des Straßengerüsts erfolgt in unterschiedlichen Bauabschnitten:

- In einem ersten Abschnitt wird zunächst der Abzweig vom Ostring (Ost-West-Straße) hergestellt, der für das eigentliche Justizzentrum erforderlich ist. Dieser Abschnitt endet etwa in Höhe des Brauerei-Geländes (GE 1). Es wird dort eine provisorische Wendeanlage erforderlich. Dieser Abschnitt wird durch die Stadt errichtet und durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb finanziert.
- Den zweiten Abschnitt bildet die schräge Querverbindung zur Scharnhorststraße; diese wird voraussichtlich erforderlich, wenn das Sondergebiet 4 bebaut wird.
- Den dritten Abschnitt bildet die Verlängerung der Ost-West-Verbindung bis zum GE 2, also zum Wendehammer, wie er im Plan festgesetzt ist. Dieser Abschnitt wird erforderlich, wenn die nördlich liegenden Bereiche (SO 3) bebaut werden.

Diese Punkte sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags, der mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb abgeschlossen wird.

Das bestehende Brauerei-Gelände wird unverändert über die Scharnhorststraße erschlossen. Die Kapazitäten des vorhandenen Straßennetzes (Ostring, Scharnhorststraße) wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Straßengerüst auf ihre Kapazitäten untersucht. Das Netz ist ausreichend dimensioniert und reicht auch für die zusätzlichen Verkehre aus, ohne zusätzliche Umbauten/Erweiterungen des Straßenraums vornehmen zu müssen.

Die Erschließung mit dem ÖPNV und dem schienengebundenen Regionalverkehr erfolgt über den in fußläufiger Entfernung liegenden Hauptbahnhof, als Haltepunkt von zahlreichen Straßenbahn, S-Bahn- und Buslinien.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen wird zum einen über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger am Ostring und zum anderen über neue Leitungen innerhalb der neuen öffentlichen Erschließungsstraßen (siehe unter 6.1) gewährleistet.

Durch das nördliche Plangebiet verläuft außerdem die Trasse eines Kanal-Hauptsammlers, welcher nach derzeitigem Stand im Bereich des SO 3 verschwenkt werden soll, und innerhalb der neuen Straßentrasse liegen soll. Damit soll eine bessere Bebaubarkeit des Baulandes erreicht werden. Bis zum Satzungsbeschluss sind hierzu abschließende Regelungen zu treffen. Die Kanaltrasse kann zwar grundsätzlich überbaut werden, aber nur unter erhöhten Anforderungen an die Statik,

so dass keine Lastabtragung auf die Kanaltrasse erfolgt. Im Bereich des GE 2 ist hierfür ein Bereich von 10 m Breite als Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bereich des Gymnasium-Altbaus verläuft ein weiterer öffentlicher Entwässerungskanal, welcher zum Teil durch das neue Justizzentrum überbaut wird. Die jetzige Trasse wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert.

## 7. Flächenbilanz

	Grundstücksfläche	GRZ	Zul. Grundfläche
Sondergebiete:	32.480 m <sup>2</sup>	0,8	25.984 m <sup>2</sup>
Sporthalle (Gemeinbedarf):	3.686 m <sup>2</sup>	-	3.686 m <sup>2</sup>
Brauerei-Gelände (GE 1):	15.668 m <sup>2</sup>	0,9	14.101 m <sup>2</sup>
Neues Gewerbegebiet (GE 2):	15.441 m <sup>2</sup>	0,8	12.353 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	7.730 m <sup>2</sup>	-	-
Plangebiet insgesamt:	75.005 m <sup>2</sup>		56.124 m <sup>2</sup>

## 8. Kosten

Die Herstellung für die öffentliche Erschließung im Plangebiet soll voraussichtlich durch die privaten Grundstückseigentümer übernommen werden. Hierzu werden Regelungen in einem Erschließungsvertrag zu treffen sein, welcher bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt dann künftig der Stadt Bochum.

Durch die geplanten Hochbauten entstehen der Stadt keine Kosten; sie werden durch die jeweiligen privaten Bauherren errichtet.

Durch das Einbringen städtischer Flächen in das künftige Grundstück des Justizzentrums entstehen der Stadt Bochum Einnahmen aus Grundstückserlösen. Näheres ist im Zuge der durchzuführenden Umlegung (siehe unter 9.) zu regeln.

## 9. Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücke wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, da verschiedene Eigentümer (u. a. auch die Stadt Bochum) von der Planung des Justizzentrums sowie der Erschließung betroffen sind. Hierzu hat der Rat am 07.05.2009 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Daraufhin hat der Umlegungsausschuss am 12.05.2009 die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.06.2009 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht.

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans kann das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden durch die Aufstellung des Umlegungsplans.

## **10. Umweltbelange**

### **10.1 Einleitung; Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung i. S. v. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es sich um ein innerstädtisches Areal handelt, welches zudem bereits jetzt zum großen Teil baulich genutzt wird bzw. genutzt wurde. Mit dem Bebauungsplan werden auch die brachliegenden Flächen des Güterbahnhofs einer Wiedernutzung zugeführt. Somit werden die gesetzlichen Kriterien an die Innenentwicklung (s. o.) erfüllt.

Insofern darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die Schwellenwerte für die zulässige Grundfläche eingehalten werden. Aus der Flächenbilanz in Kap. 7 geht hervor, dass die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt - demnach darf der Plan dann beschleunigt aufgestellt werden, wenn in einer überschlägigen „Vorprüfung des Einzelfalls“ nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Eine solche Prüfung wurde durch die Stadt Bochum durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 27.02. bis zum 27.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Ergebnisse der Vorprüfung informiert und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Ergänzungen oder Bedenken vorgebracht. Somit ist es zulässig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Hiervon macht die Stadt Bochum Gebrauch: Gleichzeitig mit dem Beschluss über die Auslegung des Planentwurfes erfolgte der Beschluss über die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren (siehe hierzu Kapitel 4.)

In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Einzelfallprüfung der Vollständigkeit halber noch einmal wiedergegeben. Dabei werden die maßgeblichen Kriterien aus **Anlage 2 des BauGB** berücksichtigt.

### **10.2 Merkmale des Bebauungsplans**

#### **10.2.1 Zulässigkeitsrahmen**

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen im Umfang von insgesamt ca. 7,5 ha überplant. Diese Flächen sind derzeit vollständig von baulichen Nutzungen bzw. von den ehemaligen Güterbahnhofsanlagen geprägt; der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 90 %.

Nach jetzigem Baurecht ist das gesamte Plangebiet gem. § 34 BauGB zu beurteilen; bereits wären bereits jetzt große Bereiche der Brachflächen im nördlichen Plangebiet zu bebauen, da sich dort eine Bebauung – bei entsprechender Beachtung der Gebäudehöhen - in den Umgebungsmaßstab einfügen würde.

Der Bebauungsplan soll für das neue Justizzentrum Bochum, ergänzende Büro- und Dienstleistungsquartiere sowie neue Gewerbeflächen im östlichen Plangebiet Baurecht schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals zu erreichen, ist der Bebauungsplan erforderlich. Die bestehende Brauerei wird mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und etwaige Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und den neuen Dienstleistungsnutzungen bewältigt; ebenso werden unzulässige Immissionen für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes

durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, indem entsprechende Geräuschkontingente festgesetzt werden (dies erfolgt bis zur Auslegung des Planentwurfes). Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Es wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; nur für das bestehende Brauerei-Gelände wird aufgrund der beengten räumlichen Situation 0,9 festgesetzt. Die Bebauungshöhe beträgt überwiegend zwischen vier und sechs Geschossen. In den Gewerbegebieten wird die Baumassenzahl auf 10,0 begrenzt.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan kein Rahmen gesetzt, welcher UVP-pflichtige Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält.

### **10.2.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme**

Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht in relevantem Umfang beeinflusst.

### **10.2.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen**

Umweltbezogene, insbesondere auch gesundheitsbezogene (Immissionsschutz) Erwägungen spielen bei dem Bebauungsplan eine zentrale Rolle. Durch die Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen wird einer Zersiedelung entgegengewirkt und somit auch der nachhaltigen Entwicklung gedient.

Für die neu anzusiedelnden Büro- und Behördennutzungen werden die gesundheitsbezogenen Auswirkungen durch Gutachten überprüft und in der Abwägung berücksichtigt, ebenso wie die Auswirkungen der neuen Gewerbeflächen im Osten auf die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes.

### **10.2.4 Relevante umweltbezogene Probleme für den Bebauungsplan**

Für den Bebauungsplan ergeben sich grundsätzlich die folgenden umweltbezogenen, insbesondere auch gesundheitsbezogenen Problemstellungen, deren Auswirkungen im Kapitel 9.3 näher geprüft werden:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet
- Stadtklimatische Veränderungen
- Luft- und Lärmbelastung durch erhöhten Verkehr
- Immissionen aufgrund der Gewerbeansiedlung

### **10.2.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften kommt dem Bebauungsplan nur eine eingeschränkte Bedeutung zu: Abgesehen von der allgemeinen Zielsetzung der Innenentwicklung von Städten sowie der Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden keine speziellen Umweltvorschriften gezielt umgesetzt.

## **10.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **10.3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit**

Natur und Landschaft:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (siehe unter 9.2.1) sowie bestehender Baurechte nach § 34 BauGB ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die einzigen derzeitigen Freiflächen in der Mitte und im Nordwesten des Plangebietes werden künftig zwar als Bauland ausgewiesen, aber durch die Beschränkung der GRZ auf 0,8 wird im Gegenzug gesichert, dass neue Freiflächen auf den Baugrundstücken entstehen.

Das Gelände des brach liegenden ehemaligen Güterbahnhofs wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht, die sich auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen auf die Betrachtung der Vögel, Fledermäuse und Amphibien bezog. Die Voruntersuchung wurde von der Biologischen Station östliches Ruhrgebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorkommen einer planungsrelevanten Art im Plangebiet sehr unwahrscheinlich erscheint. Anhaltspunkte, die eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich machen könnten, wurden nicht festgestellt. Sollten wider Erwarten doch planungsrelevante Populationen vorkommen, so bestünden in jedem Falle für die Tierarten Ausweichmöglichkeiten unmittelbar südöstlich angrenzend, im Bereich des begrünten Bahndamms.

Insgesamt sind somit erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft als äußerst unwahrscheinlich einzustufen. Auch aus der (erst nach Durchführung der Vorprüfung erstellten) Artenschutzprüfung haben sich keine Anhaltspunkte für die Gefährdung von besonders geschützten Arten ergeben.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Für den vorliegenden Plan - mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm - wäre eigentlich - auch im beschleunigten Verfahren - die Eingriffsregelung anzuwenden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Dies ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Fall: Denn mindestens für die Sondergebiete 1, 2 und 4 sowie für das Brauerei-Gelände bestanden auch bislang schon Baurechte nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Für diese Bereiche ist die Eingriffsregelung also bereits von vornherein nicht anzuwenden.

Darüber hinaus ist aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) offenkundig, dass durch die geplante Neubebauung keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe entstehen können, auch nicht in den übrigen, „hinteren“ Bereichen des Plangebietes. Damit wird die Planung insgesamt nicht von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst.

Stadtklimatische Veränderungen

In der aktuellen Klimafunktionsanalyse des Regionalverbands Ruhr für das Stadtgebiet Bochum werden für das Plangebiet drei unterschiedliche Raumkategorien ermittelt:

- Der Bereich des Justizzentrums wird als „Lastrum hochverdichtete Innenstadt“ eingestuft. In diesen Gebieten sollen bei Neuplanungen möglichst Lüftungsschneisen gesichert, Straßenbäume gepflanzt und Innenhöfe begrünt werden.
- Die ehemaligen Güterbahnhofsflächen sind als „Bahnanlagen“ eingetragen, welche wegen ihrer geringen Rauigkeit wichtig für den Luftaustausch sind.

- Das Brauerei-Gelände ist als „Gewerbe- und Industriefläche“ eingetragen. Dort sollen weitere Verdichtungen vermieden werden.

Im Bereich des Justizzentrums (SO) werden breite öffentliche Straßen festgesetzt, welche den Luftaustausch begünstigen; in den Erschließungsverträgen wird außerdem ein dichtes Netz von Straßenbäumen vorgeschrieben. Die Innenhöfe des Justizzentrums werden begrünt bzw. die bestehenden Bäume dort erhalten und ergänzt (Sicherung ebenfalls in begleitenden Verträgen). Die Neubebauung des Justizzentrums hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima in den angrenzenden Stadtquartieren, vor dem Hintergrund der Hauptwindrichtung: Nordöstlich des Plangebietes schließen sich die Güterbahnanlagen (hohe Luftaustauschfunktion) an, und erst in einigem Abstand folgt Wohnbebauung.

Bezüglich der Güterbahnhofsflächen ist zu beachten, dass nur ein kleiner Teil hiervon durch den Bebauungsplan erfasst ist: Nördlich angrenzend verbleibt ein mindestens genauso breiter Streifen an Bahnanlagen, welche nicht überplant werden und die Luftaustauschfunktion in Ost-West-Richtung weiter sichern können.

Für das Brauerei-Gelände erfolgt keine weitere Verdichtung, es wird lediglich der Bestand gesichert.

Insgesamt betrachtet somit die Auswirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich in einem vergleichsweise geringen Rahmen und entstehen allenfalls räumlich begrenzt im Bereich des Justizzentrums (nördlicher Teil). Hinsichtlich der Dauer und Häufigkeit der (begrenzten) Auswirkungen erstrecken sich diese vorrangig auf die Nachtzeiten, wenn die Kaltluft entsteht.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima sind insgesamt nicht erheblich.

#### Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr

Die Justiznutzungen sowie die Bürogebäude bilden insgesamt ein kompaktes Quartier mit Raum für mehrere hundert Arbeitsplätze. Zusätzlich werden die Gerichte aufgesucht durch Besucher, Anwälte etc. Dies hat einen Anstieg des PKW-Verkehrs für den Bochumer Cityring, vor allem im Bereich Ostring und auf der Scharnhorstraße zur Folge. Hingegen ist für die neuen Gewerbeflächen nur von einem geringen Verkehrsvolumen auszugehen, da es sich um vergleichsweise kleine Gewerbegrundstücke handelt und dort Handwerk bzw. produzierendes Gewerbe angestrebt wird.

Die PKW-Zunahme im Bereich Ostring hat jedoch im Vergleich zur jetzigen Nutzung nur eine sehr geringe und im Vergleich zu den rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB keine feststellbare Erhöhung der Lärmimmissionen zur Folge. Zudem sind lärmtechnisch gesehen die Zuwächse zu vernachlässigen.

#### Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr

Bezüglich der Luftbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub ist allerdings im Bereich Ostring von einer leichten Erhöhung auszugehen. Der Ostring liegt nicht innerhalb der Bereiche, wo Überschreitungen der EU-Grenzwerte auftreten. Zu beachten ist, dass auch derzeit nach § 34 BauGB jedenfalls der Bereich der Sondergebiete kompakt werden könnte, so dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt Verkehrszunahmen rechtlich hinzunehmen wären. Die leichten Erhöhungen der Luftbelastung werden daher - bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans - als nicht erheblich eingestuft. Aufgrund der Umweltzone in Bochum (in welcher das Plangebiet liegt) ist außerdem langfristig sichergestellt, dass besonders luftverunreinigende Autos dort nicht verkehren.

#### Immissionen aufgrund von Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Für die Gewerbegebiete wurde zur Ermittlung und Bewältigung Immissionskonflikten ein Gutachten zum Gewerbelärm erstellt.

Zur Ermittlung der Geräuschsituation wurden für die umliegenden Immissionsorte sowie auch für die neuen Büronutzungen (Sondergebiete im Plangebiet) die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte angesetzt. Auf dieser Basis wurden für die Gewerbeflächen Geräuschkontingente ermittelt, bei deren Einhaltung keine unzulässigen Störungen bei den Immissionsorten auftreten. Diese Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt worden (siehe Kapitel 5.1.6), als Obergrenzen für die Gewerbegebiete. Da die Immissionsorte mit Wohnnutzungen jedoch derart weit entfernt liegen, fielen die Geräuschkontingente für die Gewerbegebiete relativ hoch aus. Somit wird bezüglich des Gewerbelärms, der im Plangebiet entsteht, also sichergestellt, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Die nächstliegenden Immissionsorte mit Wohnnutzungen sind von dem Gewerbegebiet jedoch ohnehin derart weit entfernt und liegen zudem noch „hinter“ Bahntrassen mit Schienenverkehr, dass der Gewerbelärm aus dem Plangebiet voraussichtlich kaum akustisch wahrnehmbar sein wird. In nördlicher Richtung befinden sich die nächsten Wohnnutzungen an der Blumenstraße und in südöstlicher Richtung am Lohberg, beide jeweils ca. 150 m entfernt.

#### Geruchsimmissionen

In dem Geruchsgutachten wurden die Emissionen der bestehenden Brauerei ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durch den derzeitigen Betrieb verursachten Immissionen für die Umgebung der Brauerei erheblich unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwertes nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) liegen: Der höchste ermittelte Wert der Geruchshäufigkeiten liegt im Bereich des SO 4 bei 7 %, während der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete (welcher auch für die Sondergebiete anzusetzen ist) bei 15 % liegt. Somit bestehen noch deutliche Spielräume für eine Produktionsausweitung der Brauerei. Es werden mit den Neuplanungen also keine neuen Immissionskonflikte bei den Gerüchen verursacht.

#### Immissionen für die geplanten Nutzungen aufgrund von Verkehrslärm

Der Standort der Sondergebiete ist grundsätzlich geeignet zur Aufnahme der Justiz- und Büronutzungen, auch bezüglich der Immissionssituation. Denn wie die Auswertungen der Verkehrslärmuntersuchung zeigen, wird für die geplanten Justiz- und Bürogebäude überwiegend der Geräuschpegel von 65 dB(A) tagsüber eingehalten. (Dieser Wert wird im Rahmen des Bebauungsplans angesetzt für die Bestimmung des Schutzanspruchs der Justiz- und Bürogebäude. Er orientiert sich an dem Immissions-Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete; da in dem neuen Gerichtsviertel nur Arbeitsstätten, aber keine Wohnungen entstehen, ist dies sinnvoll und vertretbar.)

Nur an einigen Fassaden gibt es Überschreitungen dieses Wertes, die stellenweise bis zu 5 dB betragen. An diesen Stellen wird durch Vorgaben zu passivem Lärmschutz (siehe Kapitel 5.8) gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können. Die Vorgaben zu passivem Lärmschutz erstrecken sich nur auf die Sondergebiete, wo vornehmlich Büroarbeitsplätze entstehen sollen. Hingegen wird in den Gewerbegebieten kein passiver Lärmschutz festgesetzt, da dort entweder nur produzierendes Gewerbe besteht (GE 1) oder aber die genaue Nutzung noch nicht bekannt (GE 2), so dass

auch dort eher von produzierendem bzw. weiterverarbeitendem Gewerbe ausgegangen wird, für das kein passiver Schallschutz vonnöten ist.

#### Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung

Durch die Neubebauung am Ostring kommt es zu einer Schallreflexion des Verkehrslärms für die gegenüberliegende Bebauung. Hierdurch erhöht sich die (ohnehin bereits sehr starke) Lärmbelastung an der Westseite des Ostrings. Im Gegenzug sinkt die Geräuschbelastung an Gebäuden an der Scharnhorstraße, durch die Abschirmung der neuen Gebäude.

Diese Aspekte wurde im Rahmen der o. a. Verkehrslärmuntersuchung eingehend berücksichtigt.

An den straßenseitigen Fassaden der Gebäude Ostring Nrn. 20, 22, 24, 26 sowie Weilenbrink 21 treten demnach Erhöhungen der Geräuschimmissionen gegenüber dem Zustand ohne Neubebauung um stellenweise bis zu 2,2 dB (Weilenbrink 21) auf. Bereits derzeit werden insbesondere zur Nachtzeit die Lärmsanierungswerte für Kerngebiete (72 dB(A) tags / 62 dB(A) nachts) an einigen Gebäuden überschritten. Durch die Neubebauung wird diese Situation an einigen wenigen Stellen in begrenztem Umfang verschärft, wobei die Erhöhungen sich vor allem auf die (weniger kritische) Tagzeit konzentrieren.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass eine Neubebauung entlang der Ostseite des Ostring auch bereits bislang schon gem. § 34 BauGB zulässig war. Denn dort würde sich eine Bebauung mindestens in der Höhe des Gymnasiums-Altbaus in den Umgebungsmaßstab einfügen. Das heißt, es könnte jederzeit eine Bebauung dort errichtet werden, welche zu den o. a. erhöhten Geräuschimmissionen an der gegenüberliegenden Straßenseite führen würde. Insofern ist die Erhöhung der Immissionen nicht als direkte Auswirkung des Bebauungsplans anzusehen. Als Verursacher der Immissionen kann keinesfalls die Neubebauung angesehen werden, sondern vielmehr der Straßenverkehr auf dem Ostring (Ortsdurchfahrt der B 51), dessen Immissionen an der vorhandenen Bebauung durch die Neubebauung zwar verstärkt, aber nicht verursacht werden.

Des Weiteren besteht wegen der bereits jetzt überschrittenen Lärmsanierungswerte (s. o.) ohnehin langfristig ein Handlungsbedarf für den Straßenbaulastträger, eine Lärmsanierung (passiver Lärmschutz) der betroffenen Gebäude vorzunehmen, sofern die Schalldämmung dort noch nicht ausreichend dimensioniert sein sollte. Für den Fall einer etwaigen Lärmsanierung der bestehenden Gebäude wurden in der o. a. Verkehrslärmuntersuchung bereits Lärmpegelbereiche ermittelt, so dass auf die Untersuchungsergebnisse zurückgegriffen werden könnte.

### **10.3.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter**

Die möglichen – beschränkten – Auswirkungen bei Stadtklima und Luftbelastung bleiben in ihrem Wirkungsradius lokal begrenzt. Kumulationen zwischen diesen beiden Faktoren sind grundsätzlich möglich, führen jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen Verschlechterungen.

### **10.3.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)**

Neue Umwelt- und Gesundheitsrisiken werden durch die Planung nicht in relevantem Umfang geschaffen: Allenfalls bei den neuen Gewerbeflächen im Osten bestünde die

theoretische Möglichkeit von neuen Umweltrisiken. Allerdings können dort aus Platzgründen ohnehin keine größeren Industrieanlagen angesiedelt werden; zudem wird nur ein Gewerbegebiet festgesetzt und kein Industriegebiet.

Sofern es sich um emittierende Betriebe handelt, wird ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich, in welchem die Risiken begrenzt werden. Die Wahrscheinlichkeit von Umweltrisiken wird insgesamt als äußerst gering eingeschätzt.

#### Altlasten

Im Plangebiet werden derzeit Bodenuntersuchungen aufgrund von Probebohrungen vorgenommen (Bereich des jetzigen Schulgeländes sowie Betriebsgelände der Brauerei). Diese Untersuchungen sind eingeleitet.

Die Ergebnisse werden in der Gefährdungsabschätzung berücksichtigt, welche voraussichtlich vor der öffentlichen Auslegung vorliegen wird. Sollten sich akute Gefährdungen zeigen, so wäre ggf. eine Sanierung vorzunehmen. Es ergäbe sich dann also sogar eine Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Stand.

### **10.3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung**

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es wird verwiesen auf die Ausführungen unter 10.3.1.

#### Stadtklimatische Veränderungen

Es wird verwiesen auf die Ausführungen unter 10.3.1. Mögliche negative Veränderungen des Stadtklimas blieben in einem vergleichsweise geringen Rahmen und entstünden allenfalls räumlich begrenzt im Bereich des Justizzentrums (nördlicher Teil).

#### Luft- und Lärmbelastung durch erhöhten Verkehr

Bezüglich der Luftbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub ist nur im Bereich Ostring von einer leichten Erhöhung auszugehen. Der Ostring liegt nicht innerhalb der Bereiche, wo Überschreitungen der EU-Grenzwerte auftreten. Im Übrigen wird verwiesen auf die Ausführungen unter 10.3.1.

#### Geräusch-Immissionen

- Unwahrscheinliche, geringfügige Erhöhungen der Geräuschpegel aufgrund des neuen Gewerbes würden sich auf die Wohnnutzungen in den Bereichen Blumenstraße sowie Lohring/Am Lohberg erstrecken.
- Die erhöhten Geräuschimmissionen an der Westseite des Ostring als Folge der Neubebauung (Schallreflexion) beschränken sich - von geringfügigen Erhöhungen um bis zu 0,3 dB abgesehen - auf die jeweils straßenseitigen Fassaden der Gebäude Ostring Nrn. 20, 22, 24, 26 sowie Weilenbrink 21. Die Erhöhung der Geräuschimmissionen gegenüber dem Zustand ohne Neubebauung beträgt maximal 2,2 dB.

### **10.3.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes**

Sämtliche der o. a. Bereiche, die von – unwahrscheinlichen – Auswirkungen betroffen sein könnten, stellen keine für die Umweltfunktionen bedeutsamen oder schutzbedürftigen Bereiche dar.

### **10.3.6 Auswirkungen auf naturschutzrechtlich bedeutsame Gebiete**

Schutzgebiete nach dem europäischen oder deutschen Naturschutzrecht (einschließlich Schutzstreifen) sind durch die Planung nicht berührt. Auch der Landschaftsplan der Stadt Bochum umfasst das Plangebiet nicht.

### **10.3.7 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinflusst, da diese weit außerhalb des Einflussbereiches der Planung liegen.

### **10.3.8 Auswirkungen auf Gebiete mit Überschreitungen von EU-Umweltqualitätsnormen**

In Bochum wurden an der Herner Straße in den vergangenen Jahren wiederholt Überschreitungen der maßgeblichen Feinstaub-Grenzwerte festgestellt. Die Verkehrszunahmen auf dem Ostring als Folge der Planung dürften sich jedoch nur gering auf die Verkehrsvolumen an der Herner Straße auswirken, da die Justiznutzungen bereits derzeit am Westring vorhanden sind und Zielverkehr erzeugen. Bezüglich der zusätzlichen Büronutzungen ist zu beachten, dass - von der A 40 kommend - die leistungsfähigere Verbindungen zum Plangebiet von der Anschlussstelle Ruhrstadion über den Stadionring und die Castroper Straße führt, und nicht über die Herner Straße. Insofern werden sich die Verkehrsmengen entsprechend über das Straßennetz verteilen und zu keiner wesentlichen Erhöhung an der Herner Straße führen.

Hinzu kommt, dass besonders luftverunreinigende Autos durch die Umweltzone in den nächsten Jahren gar nicht mehr den Bereich des Plangebietes und der Herner Straße ansteuern dürfen.

### **10.3.9 Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte**

Das Plangebiet liegt innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches; Veränderungen des Stadtklimas und der Luftqualität würden sich somit auf die ohnehin verdichteten Bereiche erstrecken. Aus den in 10.3.1 dargelegten Gründen ist jedoch davon auszugehen, dass die Veränderungen nicht erheblich ausfallen.

### **10.3.10 Auswirkungen auf Denkmäler**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Denkmäler, Kulturdenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften vorhanden.

## **10.4 Zusammenfassung der Vorprüfung**

Zusammenfassend ist nach dem jetzigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen:

- Die stadtklimatischen Veränderungen bleiben in einem begrenzten Rahmen, ebenso wie die Auswirkungen auf die Luftbelastung am Ostring.
- Durch die Neubebauung am Ostring entsteht wegen der Schallreflexion eine erhöhte Lärmbelastung der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung; allerdings wäre die Bebauung dort auch jetzt schon nach § 34 BauGB zulässig.
- Die Zusatzverkehre als Folge der Planung führen nur zu geringen Erhöhungen der Geräuschimmissionen an umliegenden Wohnnutzungen,

und sind voraussichtlich schalltechnisch zu vernachlässigen, da sie akustisch nicht als Erhöhungen wahrnehmbar sind.

- Nennenswerte Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten voraussichtlich nicht ein.
- Bei der Artenschutzprüfung (das Ergebnis lag erst nach der Vorprüfung des Einzelfalls vor) hat sich ergeben, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan ist daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a aufgestellt worden, ohne die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung. Nichtsdestotrotz wurden die Immissions-Aspekte durch Gutachten untersucht und in der Planung und der Abwägung berücksichtigt, ebenso wie weitere berührte Umweltaspekte. Dies ist aus städtebaurechtlichen Gründen geboten.