

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 777- City-Tor-Süd -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
2. **Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
3. **Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
4. **Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 4.4 Sanierungsgebiet ViktoriaQuartierBochum
 - 4.5 Einzelhandel
 - 4.6 Kulturwirtschaft
 - 4.7 Eisenbahnrecht
5. **Begründung der Planungsziele**
6. **Städtebauliches Konzept**
7. **Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.3 Flächen für Stellplätze, Verbot der Einfahrt
 - 7.1.4 Verkehrsflächen
 - 7.1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.6 Versorgungsanlagen
 - 7.1.7 Grünflächen
 - 7.1.8 Pflanzbindungen
 - 7.1.9 Gestaltungsregelungen
 - 7.1.10 Immissionsschutz
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bodenbelastungen

- 7.3 Nachrichtliche Übernahmen
 - 7.3.1 Baudenkmäler
 - 7.3.2 Bahnanlagen
- 7.4 Hinweise
 - 7.4.1 Bodendenkmäler
 - 7.4.2 Kampfmittelfunde
 - 7.4.3 Luftschutzeinrichtungen
 - 7.4.4 Bergbau/Methanzuströmungen
 - 7.4.5 Vorbelastung durch Lärm
- 8. Bebauungsplanverfahren**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Umsetzung der Planung**
 - 10.1 Erschließung
 - 10.2 Ver- und Entsorgung
 - 10.3 Kosten
- 11. Umweltbelange**
 - 11.1 Vorprüfung der Umwelterheblichkeit
 - 11.2 Natur und Landschaft
 - 11.3 Kultur- und Sachgüter
 - 11.4 Boden
 - 11.5 Wasser / Niederschlagswasser
 - 11.6 Immissionsschutz
- 12. Gutachten**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 777 - City-Tor Süd - befindet sich in der Bochumer Innenstadt.

Das Gebiet liegt westlich des Bereiches Konrad-Adenauer-Platz / Viktoriastraße / Königsallee, nördlich der Bahnanlage der DB-Hauptstrecke Essen - Bochum, östlich der Bessemerstraße bzw. der gewerblichen Bebauung an der Bessemerstraße, südöstlich der Bebauung an der Ursula- und Katharinastraße und südlich der Humboldtstraße.

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 5,35 ha.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die ca. 4,5 ha große ehemalige Bahnfläche wurde in überwiegenden Teilen aus ihrer bisherigen Bahnnutzung herausgenommen und die aufstehenden Gebäude sind weitgehend abgeräumt. Hierdurch ergibt sich die Entwicklungsmöglichkeit einer derart großen, unmittelbar in der Innenstadt Bochums gelegenen Fläche zu einem attraktiven Standort für die Weiterentwicklung der Bochumer Innenstadt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist aufgrund ihrer bisherigen Nutzung und der umgebenden, das Plangebiet prägenden innerstädtischen Strukturen gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Aufgrund ihrer Nutzung und den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen der angrenzenden Umgebung wären sowohl kerngebietstypische, gewerbliche, als auch eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes generell zulässig.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld besser zu steuern, als dies im Rahmen einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB möglich wäre.

Zur Schaffung attraktiver Flächen für Dienstleistungen, Kultur und Freizeit wird das Plangebiet einer Nutzungsänderung unterzogen. Brachgefallene Flächen und minder genutzte Gebäude sollen zukünftig in ein ansprechend urban gestaltetes Innenstadtquartier umgewandelt werden. Als zukünftiger Nutzungsschwerpunkt ist eine gewerbliche, insbesondere Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Die Stadt Bochum gewinnt dadurch einen wichtigen Standort in optimierter, stadtnaher Lage. Durch die Mischung des Nutzungsschwerpunkts Dienstleistung mit Kultur- und Freizeitnutzungen wird eine Kontaktzone zwischen dem Innenstadtbereich einerseits und den Gewerbeflächen im nordwestlichen Umfeld der Projektentwicklungsfläche andererseits geschaffen. Es gilt einen zukunftsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandel zu fördern und diesen Raum insgesamt weiterzuentwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Reaktivierung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Hauptbahnhofes zu einem Gebiet für Büro-, Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen,
- Erschließung des Gebietes durch eine Straße, die die Möglichkeit einer Weiterführung bis zur Bessemerstraße und die fußläufige Anbindung des Gebietes an die Bessemerstraße offen hält,
- Schaffung einer straßenbegleitenden mehrgeschossigen Baustruktur (mit Ausnahme der Bestandsgebäude) ohne oberirdische Stellplätze in einem Streifen entlang der Straßen,

- Erhalt des denkmalgeschützten ehemaligen Hauptbahnhofs (Katholikentagsbahnhof) und
- Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Bochum, die Fläche City-Tor Süd zu einem Schwerpunkt der Kunst- und Kreativwirtschaft in der Innenstadt von Bochum zu entwickeln, was aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten im Einzelfall nicht im Bebauungsplan, sondern über die Vermarktung der Flächen und die Schaffung entsprechender Standortvorteile erreicht werden soll. Dies soll auch wesentlich zur Stärkung der Innenstadt, des ViktoriaQuartiersBochum und der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck durch ergänzende Nutzungen beitragen.

3. Bestandsanalyse

3.1. Derzeitige Situation

Der Planbereich stellt sich überwiegend als nicht genutzte, ehemalige Bahnfläche dar. Ehemals vorhandene Gleiskörper und einzelne Bahngebäude wurden abgeräumt. Lediglich im südlichen Bereich stehen der denkmalgeschützte und zurzeit ungenutzte Katholikentagsbahnhof sowie mehrere ehemalige Lagergebäude auf. In ihnen befinden sich Kultur- und Freizeit- bzw. Gastronomienutzungen und weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Der parallel dieser Bebauung verlaufende Zufahrtsweg und die Begleitflächen sind weitgehend versiegelt. Die nördlich dieser Straße befindlichen Flächen sind überwiegend unversiegelt und wurden als Park- und Abstellfläche genutzt.

Entlang der Humboldtstraße wurde die dort befindliche gewerbliche Bebauung (ehemals Autohandel und -werkstatt, Autovermietung, Dienstleistungen) inzwischen abgerissen und ein Lebensmittelmarkt mit weiteren Büro- und Geschäftsräumen errichtet. Im rückwärtigen Bereich dieser Nutzung liegen die zugeordneten Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über die Humboldtstraße und Viktoriastraße, nördlich der in Hochlage geführten Bahntrasse.

Das Grundstück an der Katharinastraße, welches sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist im städtischen Besitz. Zwei Garagen werden zur Zeit noch von städtischen Dienststellen genutzt.

Der Bereich der genehmigten Gebäude an der Humboldtstraße wird durch eine in Hochlage geführte Bahntrasse vom südlichen Plangebiet, in dem sich auch die o.g. Stellplatzanlage befindet, getrennt. Diese Bahntrasse wird im nördlichen Teil auf einem Erdwall und im südlichen Teil über eine Brücke geführt. Stark ausgebildete Böschungskanten und Brückenpfeiler befinden sich auch innerhalb des Plangebietes.

Das sonstige Plangebiet ist weitgehend eben. Ein Geländeversprung zur nördlichen Bebauung an der Ursula- und Katharinastraße wird durch eine Mauer markiert. Die Bahntrasse der DB-Hauptstrecke Essen - Bochum steigt von Westen nach Osten an und überquert als Brücke die Königsallee.

Unmittelbar nördlich der Eisenbahnbrücke der DB-Hauptstrecke und südlich der in Hochlage geführten Bahntrasse befindet sich eine private Straße, die das Plangebiet erschließt.

Weite Bereiche des Planbereichs sind versiegelt und teilversiegelt. Südlich der in Hochlage geführten Bahntrasse befinden sich verschiedene Grünstrukturen, die im Rahmen der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 777 - City-Tor Süd, Entwurfsfassung vom April 2006, erfasst und dokumentiert wurden.

Hierbei handelt es sich zumeist um gleisbegleitende (Böschung-) Gehölze. Altgehölze sind bei diesen Biotoptypen nicht vorhanden. Anpflanzungen findet man in Form von einzelnen, z. T. sehr mächtigen Platanen. Weitere Ausführungen werden unter Punkt 12 „Umweltbelange“ gemacht.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich südlich der DB-Hauptstrecke Essen - Bochum überwiegend Wohnbebauung, durchmischt mit kleinteiliger Gewerbenutzung, an. Westlich befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend der so genannte Henry-Bessemer-Park mit Büro, Dienstleistung, Handel (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt), Gastronomie, Kiosk, Fitness-Center. Dieser Bereich ist nahezu vollständig versiegelt und baulich genutzt. Westlich der Bessemerstraße befinden sich Industriebetriebe.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ebenso ein über die Ursulastraße erschlossener Raiffeisenmarkt an. Deutlich sichtbar prägt das hohe Silogebäude des Raiffeisenmarktes seine Umgebung. Die Ursula- und Katharinastraße sowie die weitere nördliche Umgebung sind durch überwiegend Wohnbebauung, als drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung, geprägt.

Entlang der Humboldtstraße befinden sich viergeschossige Wohngebäude und kleinteilige Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Computerhandel), eine Jugendherberge sowie ein Altersheim.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der Konrad-Adenauer-Platz, der den südlichen Eingang des so genannten Bermuda3ecks darstellt. Hier befindet sich ein Parkhaus. Der Konrad-Adenauer-Platz und die anschließende Kortumstraße sind als Fußgängerbereich ausgebildet. Hier befinden sich eine Vielzahl von Einzelhandels- und Gastronomienutzungen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB. Zum Einen kann unstrittig von einem Ortsteil ausgegangen werden; zum Anderen besteht ein bebauter Zusammenhang zur weiteren umgebenden Baustruktur. Dies ist für den Standort des künftigen Lebensmitteldiscountmarktes ersichtlich gegeben. Aber auch für das weitere Plangebiet reißt der Bebauungszusammenhang nicht ab, obwohl nur die östlichen Flächen mit Gebäuden bebaut, ansonsten als Gleistrassen jedoch ohne bauliches Gewicht waren.

Ursache für den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit sind indes die bestehenden und genutzten Bahngebäude am südlichen Rand des Plangebietes, die mitsamt ihrer Erschließung linear tief in das Gebiet hineinführen. Darüber hinaus verfügt die Bebauung des gewerblich genutzten Henry-Bessemer-Parks aufgrund der Dimensionen über ausreichend maßstabsbildende Kraft für eine Beurteilung i. S. des § 34 BauGB.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich angrenzend liegt der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 576 b I - Innenstadt / Gleisdreieck -, der am 14.11.1990 in Kraft getreten ist und für seinen Planbereich öffentliche Verkehrsflächen, Kerngebiete, besondere Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt.

Innerhalb der Kerngebiete sind sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünften geregelt. Diese Nutzungen werden zum Teil ausgeschlossen oder sind ausnahmsweise zulässig.

Westlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan Nr. 115 a - Verbindung Ehrenfeld - Griesenbruch – an, der am 03.08.1971 in Kraft getreten ist. Einzige Festsetzung ist öffentliche Verkehrsfläche für die Bessemer Straße und für Abschnitte angrenzender Straßen. Die über die Bessemer Straße führende Bahnstrecke wurde entsprechend als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

3.3 Verkehr- und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Platz / Königsallee (B51) und Humboldtstraße erschlossen.

Über die B51 ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Autobahn A40 ist in einer Entfernung von ca. drei Kilometern, die Autobahnen A43 und A44 in ca. sechs Kilometern erreichbar. Das Plangebiet ist durch die Haltepunkte 'Engelbert-Brunnen / Bermudadreieck' und 'Schauspielhaus' der U-Bahnen 308 und 318 und über verschiedene Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen. Unmittelbar westlich befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Bochum-Ehrenfeld, der Bochumer Hauptbahnhof ist fußläufig (ca. 700 m) erreichbar.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 777 ist über die Viktoriastraße im Osten und über die Bessemerstraße im Westen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen in den Kerngebieten MK6 und MK7 sind im Zuge des bereits abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entschieden worden (Anschluss an die Infrastruktur der Humboldt- und Viktoriastraße).

Zur Versorgung des Plangebietes und seiner Umgebung wurde im Jahr 2008 eine Transformatorenstation innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK1 errichtet. Die zugehörigen Niederspannungs- und Mittelspannungskabel verlaufen bis zur nördlich gelegenen Planstraße A und innerhalb derer.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Geländes befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Der südliche Streifen entlang der DB-Strecke Bochum – Essen und der nördliche Teil entlang der Glückauf-Bahn befinden sich in den Händen privater Investoren.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt. Mit Schreiben vom 12.1.2009 hat die zuständige Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Nr. 777 keine Ziele entgegenstehen (§ 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

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

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

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

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die in § 21 LEPro genannte Förderung der städtebaulichen Entwicklung, durch siedlungsräumliche Schwerpunktbildung und den Schutz des Freiraums durch Innenentwicklung.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich und Gemischte Baufläche, die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich, jedoch ausdifferenziert in Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche, dargestellt.

Die durch das Plangebiet führende und unmittelbar südlich angrenzende Bahnanlage wird als Bahnbetriebsfläche dargestellt. Die unmittelbar östlich angrenzende Viktoriastraße (B51) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

4.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

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

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

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

4.4 Sanierungsgebiet ViktoriaQuartierBochum

Am 28.05.2009 wurde das Sanierungsgebiet ViktoriaQuartierBochum vom Rat der Stadt beschlossen (Vorlage Nr. 20090775). Grundlegendes Ziel ist ein kreatives Quartier entlang der Viktoriastraße, in räumlicher Nähe zum Schauspielhaus, zum geplanten Konzerthaus der Bochumer Symphoniker, zur ehemaligen Marienkirche und dem überregional bekannten Bermuda3Eck durch weitere Wissenschafts- und Ausbildungsinstitute sowie Kultureinrichtungen zu schaffen. Eine angemessene und attraktive Mischung aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Kulturangeboten, die Ansiedlung von Unternehmen aus der Kreativwirtschaft - insbesondere auf dem City-Tor-Süd-Gelände -, eine zeitgemäße Gastronomie und attraktive Wohnangebote sollen das Viktoria-Quartier in der Bochumer Innenstadt verankern. In seiner Ausrichtung wäre das ViktoriaQuartierBochum einzigartig und würde das jetzt gastronomisch genutzte Bermuda3Eck funktionell erweitern und unter Stadtentwicklungsaspekten einen positiven Impuls für die südliche Innenstadt setzen. Durch die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes sollen öffentliche Bauvorhaben und Maßnahmen die notwendigen Stadtentwicklungsimpulse für private Investitionen setzen und die Aufwertung des öffentlichen Raums unterstützen.

Die für das Plangebiet relevanten Ziele werden wie folgt formuliert:

- Das ViktoriaQuartierBochum wird sich als ein kreatives Quartier präsentieren.
- Alle Potenziale der Kreativwirtschaft (Theater, Musik, Wissenschafts- und Ausbildungsinstitute, sonstige Kultureinrichtungen) sind zu nutzen.
- Ansiedlung und Bündelung von öffentlichen und privaten Kultur- und Gastronomieangeboten, um Impulse für private Investitionen anzuregen.
- Anbindungen an das Stadtumbaugebiet Westend (Quartier Griesenbruch) und an das überregional bekannte Bermuda3Eck sollen eingeplant werden.
- Die Viktoriastraße soll durch eine attraktive Straßen- und Platzgestaltung qualifiziert werden.

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan Nr. 777 - City-Tor Süd - umgesetzt.

4.5 Einzelhandel

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das ‚Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum‘ als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem vierstufigen System. Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der ‚Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum‘ erarbeitet und 2006 fertig gestellt. Im Rahmen der Analyse manifestierte sich eine deutliche „räumliche Schieflage“ insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30 % des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt werden. Die Ziele des Masterplans Einzelhandel haben daher zum Inhalt, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach einem Entwurf für eine aktuelle Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definiert das Bochumer Hauptgeschäftszentrum. Die nördlich der Bahnanlage der Glückaufbahn gelegene Fläche liegt unmittelbar innerhalb, der südliche Bereich außerhalb des definierten Hauptgeschäftszentrums. Somit besteht ein unmittelbarer Zusammenhang des Plangebietes mit dem Zentrumsbereich. Innerhalb des Bochumer Hauptgeschäftszentrums sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten gegeben, die Nahversorgung kann als sehr gut bezeichnet werden.

Der Bebauungsplan sieht durch seine Festsetzungen ein auf die Grenzen des Bochumer Hauptgeschäftszentrums und der sonstigen städtebaulichen Ziele abgestimmtes Konzept vor (vgl. Kapitel 6.2).

4.6 Kulturwirtschaft

Es ist Ziel der Stadt Bochum, die ca. 4,5 ha große ehemalige Bahnfläche City-Tor Süd zu einem Schwerpunkt der Kultur- und Kreativwirtschaft im ViktoriaQuartierBochum mitten in der Innenstadt zu entwickeln. Dies soll auch wesentlich zur Stärkung der Innenstadt, des ViktoriaQuartiersBochum und der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck durch ergänzende Nutzungen beitragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Kulturachse zwischen Schauspielhaus, geplanten Kultureinrichtungen im ViktoriaQuartierBochum und Jahrhunderthalle Bochum und ergänzt diese um kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen.

Ziel ist somit auch die Sicherung und Förderung des kreativen Potenzials des ViktoriaQuartiersBochum und des Bermuda3Ecks (z. B. Webdesign, Marketingagenturen). Darüber hinaus sind die Umnutzung der zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu kulturellen Veranstaltungshallen und der Bau von Bürogebäuden durch private Investoren vorgesehen. Die Planung zielt unter anderem darauf ab, Entwicklungsmöglichkeiten für Firmen, die dem Kulturwirtschaftlichen Gründungszentrum Lothringen entwachsen sind, zu schaffen.

Die Lagegunst und die Standortvorteile des City-Tor Süd wurden in einer marktwirtschaftlichen Projektstudie im Rahmen von Create NRW bestätigt. Die bestehenden und zukünftigen kulturellen Einrichtungen im Plangebiet sind Teil des Programms des Kulturhauptstadtjahres 2010.

In der Studie (empirica, Kreativwirtschaft in Bochum - Ergänzungsstudie zur Entwicklung des City-Tor Süd im ViktoriaQuartier Bochum, Bonn, Januar 2009) werden die auf das Plangebiet bezogenen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich gemacht. „Die empirica-Studie Anfang 2008 zur Kreativwirtschaft in Bochum zeigt den Stellenwert und die Dynamik dieses vergleichsweise „jungen“ Branchenclusters im Vergleich zu durchschnittlichen Bochumer Wirtschaftsbranchen.

Die wirtschaftliche Bedeutung und die Struktur der Kreativwirtschaft in Bochum zeigen sich an folgenden Sachverhalten: (...)

- Trotz der sehr kleinteiligen Strukturen erreicht die Kreativwirtschaft mit 3,6% einen beachtlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung in Bochum. Dies entspricht in etwa dem Gewicht der Bauwirtschaft.
- Mit rd. 336 Mio. € erwirtschaftet die Bochumer Kreativwirtschaft etwa 2% des Umsatzanteils der Bochumer Gesamtwirtschaft (2005). Im Vergleich mit anderen Branchen ist der Umsatzanteil der Bochumer Kreativwirtschaft somit höher als z. B. im Gastgewerbe oder dem Gesundheitswesen.
- Besonders auffällig ist die insgesamt im Landesvergleich überdurchschnittliche Dynamik der Betriebsstättenentwicklung in der Bochumer Kreativwirtschaft. Bochum hat allein zwischen 2003 und 2005 in der Summe der unterschiedlichen kreativwirtschaftlichen Branchen über 100 neue (umsatzsteuerpflichtige) Unternehmen hinzugewonnen, so dass etwa jedes achte Unternehmen nach 2003 entstanden ist. Die größte Zahl der neuen Unternehmen sind Kleinstunternehmen, jedoch sind gerade auch im Bereich Software/Games umsatzstärkere Betriebe hinzugekommen.“

Zu den qualitativen Besonderheiten der Kreativwirtschaft führt die Untersuchung aus: „Gerade für kleinere und mittlere Unternehmen ermöglicht das Standortprestige eine bessere Wahrnehmbarkeit für das einzelne Unternehmen. Sofern das Standortprestige mit der kreativwirtschaftlichen Ausrichtung des Unternehmens übereinstimmt, hat der Standort dabei auch eine Markenfunktion („natürlich möchte man mit dem Standort auch ein wenig Show machen“). Die sehr unterschiedlichen Einschätzungen befragter Bochumer Kreativwirtschaftsunternehmen belegen, dass es kein eindeutig charakterisierbares Standortprestige gibt. Allerdings gibt es viele Übereinstimmungen zu den Standortanforderungen. Die kreative Atmosphäre des Arbeitsstandortes steht dabei im Vordergrund. Dies bedeutet einerseits, dass das jeweilige Gebäude und / oder das Umfeld etwas „Besonderes“ bieten sollten, so dass sich der Charakter des Standortes von durchschnittlichen Standorten abhebt. Betont wird dabei, dass die Besonderheit darin liegt, dass es kein „Yuppie-Standort“ sein darf, mit einem „verwechselbaren und glatten“ Erscheinungsbild. (...)

Die Häufung kreativwirtschaftlicher Unternehmen im Innenstadtbereich geht schließlich großteils auf die vorhandenen Frequenzen und die gute Öffentlichkeitswirksamkeit an diesem Standort zurück („unser Logo wird hier gut wahrgenommen“, „hier habe ich die Nähe zu den Kunden“).

Zudem spielt die räumliche Nähe eine Rolle. Netzwerke sind für sehr viele Kreativwirtschaftsbranchen wichtig, insbesondere wenn eine projektbezogene Zusammenarbeit mehrerer Spezialisten erforderlich wird. Aber auch ohne besondere Projektanlässe kann die räumliche Nähe (auch in Form von Bürogemeinschaften) informelle Kontakte und Kooperationen fördern, aus denen dann wiederum innovative Projekte entstehen können.“

Unter den Bochumer Kreativwirtschaftsstandorten wird insbesondere das ViktoriaQuartierBochum hervorgehoben: „Die besten Standortvoraussetzungen in Bochum bietet heute das ViktoriaQuartier, das als gewachsener Standort zumindest innerstädtisch ein hohes Prestige für die Kreativwirtschaft ausstrahlt. Geeignete Objekte sind bislang allerdings eher Zufallsprodukte bzw. erfordern ein hohes privates Engagement (Initiierung und Organisation privater Büro- bzw. Nutzergemeinschaften) oder werden aufgrund der Standortvorteile auch bei geringerer Eignung in Kauf genommen. Das Bermuda-Dreieck strahlt mit dem gastronomischen bzw. Szene-Prestige ebenso wie der Neubau des Konzerthauses (neben anderen Kultureinrichtungen) mit dem Kultur-Prestige über das Stadtgebiet hinaus. Eine vergleichbare kreativwirtschaftliche Ausstrahlung (die sich einem markanten Projekt festmachen könnte) über das Stadtgebiet gibt es bislang nicht. Hier kann die Entwicklung des City-Tor Süd einen wichtigen Impuls für das Quartier sowie für Bochum insgesamt leisten.“

Hierbei wird dem City-Tor Süd ein großes Entwicklungspotenzial bescheinigt. Folgende Flächenpotenziale sind hierfür ausschlaggebend:

- „Kreativstandort im urbanen Gefüge (Cityrandlage, kurze Wege zu hoher Nutzungsdichte, gute Erreichbarkeit);
- Kreativstandort im Schnittpunkt von kreativen Hot Spots (Bermuda-Dreieck, Viktoria-Quartier, Viertel vor Ehrenfeld);
- Kreativstandort in Nachbarschaft bedeutender öffentlicher Kultureinrichtungen (z. B. Schauspielhaus und Musiksaal/ Marienkirche);
- sichtbarer Kreativstandort trotz „Sackgassenlage“ (gute Blickbeziehungen von den stark frequentierten Bahntrassen in Richtung Hauptbahnhof);
- in Teilen Kreativstandort mit gewachsenem Charakter (Katholikentagsbahnhof, Riff-Halle);
- Kreativstandort im Gespräch kreativ- und kulturwirtschaftlicher Interessen (z. B. Ideenstudie Literaturhaus);
- Größe des Areals (kritische Masse an Kreativen kann erreicht werden, so dass das City-Tor Süd als Kreativstandort wahrgenommen werden kann);
- unterschiedliche teilräumliche Qualitäten (Schaffung eines an den Zielgruppen orientierten ausdifferenzierten Angebots).“

Die in der Untersuchung aufgezeigten Standortkriterien für die Bochumer Kreativwirtschaft sind in den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht somit den Zielen der Stadt Bochum zur Sicherung einer zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur im besonderen Maße.

4.7 Eisenbahnrecht

Zwei Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wurden durchgeführt, so dass für den überwiegenden Teil der Fläche kein Fachrechtsvorbehalt i. S. des § 38 BauGB als Bahnanlage mehr besteht. Die Bescheide ergingen am 14.8.2006 (mit Wirkung vom 14.8.2006) und am 10.6.2008 (mit Wirkung vom 17.6.2008).

Gegen den Bescheid vom 10.6.2008 wurde seitens der Bahn AG Widerspruch beim Eisenbahnbundesamt eingelegt. In räumlichen Teilen ist somit dieser Bescheid noch nicht rechtskräftig (Schreiben vom 30.12.2008). Jedoch wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Teilung der betroffenen Grundstücke vorgenommen, die es ermöglicht, einen ca. 6 m breiten Streifen südlich der Glückaufbahn aus der Freistellung zurückzunehmen.

Diese Fläche soll Bahnfläche bleiben und den Zugang und die Wartung des Hochbahnbauwerkes für den Schienenwegbetreiber sichern. Die nachrichtliche Übernahme der Bahnfläche im Bebauungsplan stellt diesen Schutzstreifen bereits so dar.

5. Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planungsziele dienen der Umsetzung städtischer Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich, d.h. aus den vorhandenen Potenzialen (Nähe zur Kultureinrichtungen, Bermuda3Eck etc.) ein Gebiet zu entwickeln, in dem sich die vorhandenen Nutzungen weiterentwickeln können und in dem Büroflächen mit dem Schwerpunkt auf die Kulturwirtschaft vermarktet werden können. Um dieses Nutzungskonzept zu verwirklichen, wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, u. a. wurden Einzelhandel und Vergnügungsstätten weitgehend beschränkt und Schank- und Speisewirtschaften nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Neben anderen Erwägungen bestünde bei diesen Nutzungen ansonsten die Gefahr, dass sie das Gebiet dominieren könnten. Dementsprechend mussten die Eigentümerinteressen hier hinter den Planungszielen für das Gebiet zurücktreten. Einer Bebauung des Gebietes ist der Vorzug gegenüber einer aus stadtklimatischer Sicht günstigeren Bewaldung des Gebietes gegeben. Das Gelände muss jedoch bereits als Bauland gelten. Zudem sind Grünzüge sowie eine Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums und der Dachflächen vorgesehen, so dass durch diese Maßnahmen erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtklima vermieden werden können. Hier wird somit den Belangen der Eigentümer nach Ausnutzung der Baugrundstücke, zumindest zum Teil, der Vorzug gegeben, wenn auch mit Einschränkungen durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen. Eine Einbeziehung des benachbarten Henry-Bessemer-Parks wurde im Laufe des Planverfahrens zurückgestellt, da aufgrund der tatsächlichen Nutzung dort keine Möglichkeit für eine zusammenhängende Planung in einem absehbaren Zeitrahmen gesehen wurde.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es eines hochwertigen städtebaulichen Konzeptes, das den Rahmen für die Architektur der späteren Bauherren liefert. Zur Sicherstellung dieses klaren städtebaulichen Rahmens wurden werden sehr strikte Planvorgaben an der Vorderfront der Baufelder gemacht, während zur Rückseite die Planvorgaben nachlassen. Zudem wurde die Zulässigkeit von Werbeanlagen erheblich eingeschränkt. Dies ist vor dem Hintergrund des Nutzungsziels notwendig, da nur ein klarer Rahmen, der zumindest hinsichtlich bestimmter Eigenschaften eine Einheitlichkeit herstellt, die Möglichkeit einer hochwertigen Gestaltung auch im Ensemble liefert, da ansonsten, auch aus dem Zusammenspiel hochwertiger Einzelarchitekturen, keine stimmiges Gesamtbild entsteht. Daher wird in gestalterischer Hinsicht die Baufreiheit erheblich eingeschränkt.

6. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen des neu entstehenden Gebietes in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung gelöst. Dies bezieht sich auf Schienenverkehrslärm der südlich gelegenen DB-Hauptstrecke und der im nördlichen Bereich das Plangebiet querenden und zum Teil in Hochlage geführten Bahnstrecke Glückaufbahn. Entsprechende Festsetzungen sind in Form passiver Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Gutachtens im Bebauungsplan Nr. 777 enthalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Planbereiches durch eine Straße, ausgehend vom Konrad-Adenauer-Platz (Bundesstraße B 51) vor. Die Auftaktsituation des Eingangsbereiches wird durch ein Hochhaus markiert. Mit straßenbegleitenden Bäumen und einem großzügigen Flanierbereich besitzt diese Hauptachse Alleecharakter und bildet einen attraktiven öffentlichen Stadtraum zwischen den bestehenden z. T. denkmalgeschützten Gebäuden südlich und der Neubebauung nördlich der Straße. Durch das markante westliche Hochhaus wird der Abschluss des neuen Quartiers gebildet. Die nördlich gelegenen Baufelder werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen in der Tiefe erschlossen.

Südlich der geplanten Straße befinden sich die eingeschossigen Gebäude mit bestehenden und geplanten Freizeit- und Kultureinrichtungen. In der bestehenden Halle „riff“ finden seit ca. 15 Jahren verschiedene Veranstaltungen, wie Tanzveranstaltungen (Disco), Live-Konzerte, Lesungen, Kabarettveranstaltungen und Vermietungen für Firmenfeiern statt. Darüber hinaus ist benachbart eine Veranstaltungshalle für den Bereich Kleinkunst und Kabarett geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Katholikentagsbahnhofs soll ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden. Hierbei kommen eine Büronutzung, eine kulturelle Nutzung (z.B. als Literaturhaus) oder eine ergänzende Gastronomienutzung, aber auch Veranstaltungen mit Live-Musik oder Lesungen in Betracht.

Nördlich der geplanten Straße entstehen, wie auch an den westlichen und östlichen Kopfbereichen neue Gebäude, die eine klare städtebauliche Kante ausbilden. Die mittleren Gebäude sind etwas von der bestehenden Bebauung zurückgesetzt. Die fünfgeschossigen Gebäude besitzen einen höhenbegrenzten vorgelagerten Gebäudeteil, wodurch eine Staffelung bzw. ein Übergang zu den niedrigen, eingeschossigen Bestandsgebäuden definiert wird. Die weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich kann ebenfalls mit bis zu fünf Geschossen ausgeführt werden. Ziel ist es, auf die besonderen Anforderungen der Kreativwirtschaft zu reagieren.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Fußgänger- und Radfahrnetz der Innenstadt ist die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünanlage vorgesehen, der das Plangebiet und weiterführend das Bermuda3Eck mit dem Stadtquartier Griesenbruch (Anschluss an die Katharinastraße) verbindet. Eine westliche Verlängerung der geplanten Haupterschließungsstraße führt unmittelbar über die heutige Bahnunterführung an der Bessemerstraße. Langfristig werden so Optionen geschaffen, das Quartier Richtung Westen anzuschließen oder aber die fußläufige Verbindung zur tiefliegenden Bessemerstraße möglich.

Die Straßenverkehrsfläche der Haupteerschließung ist am westlichen Kopfende mit einer Wendeanlage ausgestattet, deren Fläche unmittelbar an die Grundstücke der heutigen Gewerbefläche des Henry-Bessemer-Parks anschließen, so dass auch hier eine Erschließung des Gewerbeparks möglich wird. Möglich zukünftige Umstrukturierungen des Henry-Bessemer-Parks lassen sich langfristig städtebaulich funktional an das neue Büroquartier anbinden, indem eine öffentliche Straßenfläche („Planstraße C“) festgesetzt wird, die potenziell die Bereiche auch verkehrstechnisch zusammenfügt.

Zur Grünausstattung des Gebietes und auch zur Abschirmung der bestehenden Wohnbebauung an der Katharinastraße setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Diese wird mit standortgerechter Bepflanzung versehen. Neben dem Sichtschutz trägt die Grünfläche - auch aufgrund der hierin verorteten wichtigen Verbindung für Fußgänger- und Radfahrverkehr zwischen den Wohngebiet Griesenbruch und Bermuda3eck/ Innenstadt - zu einer deutlich ablesbaren Durchgrünung der Innenstadt bei.

Darüber hinaus werden die Bürofelder durch Begrünung der Flachdächer mit einer gesonderten Festsetzung zur Anpflanzung aufgewertet. Hierdurch wird das Regenwasser verzögert abgeleitet und die Aufheizung der Luft durch das Flachdach kann in dem dicht bebaubaren Gebiet abgemildert werden. Auf diese Weise wird dem Kerngebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen und das Stadtklima verbessert.

Ein weiterer entscheidender Baustein für die Durchgrünung des Büroquartiers ist der öffentliche Raum der neuen Erschließungsstraße. Der zentrale und visuell markante Planbereich wird insbesondere durch eine große Anzahl von Straßenbäumen gekennzeichnet, die in einer symmetrischen Aufstellung ein urbanes Straßenbild prägen. Um dies sicherzustellen werden Bepflanzungsfestsetzungen sowohl für die öffentliche, als auch für die private angrenzende Fläche vorgesehen.

Im nördlichen Planbereich quert die teilweise in Hochlage (Brückenbauwerk) geführte Bahn-Strecke das Plangebiet, deren Flächen entsprechend als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (MK)

Der Bebauungsplan Nr. 777 – City Tor Süd - setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption Kerngebiete (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

In dem Kerngebiet MK1 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe***
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes***
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Discotheken***
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen***
- Tankstellen***
- Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)***

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen)***

In den Kerngebieten MK2, MK3, und MK4 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe***
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes***
- Vergnügungsstätten***
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen***
- Tankstellen***
- Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)***

Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften***
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen)***
- Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.***

In dem Kerngebiet MK5 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe***
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes***
- Vergnügungsstätten***
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen***
- Tankstellen***
- Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)***

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen)**
- **Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.**

In dem Kerngebiet MK6 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Vergnügungsstätten**
- **Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Einzelhandelsbetriebe mit Artikeln mit sexuellem Charakter**
- **Tankstellen**
- **Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)**

Ausnahmsweise zulässig sind

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen)**

In dem Kerngebiet MK7 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Vergnügungsstätten**
- **Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Einzelhandelsbetriebe mit Artikeln mit sexuellem Charakter**
- **Tankstellen**
- **Wohnungen (einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)**

Ausnahmsweise zulässig sind

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen)**

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen dient insbesondere der Realisierung der Ziele dieser Bebauungsplanaufstellung. Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt jedoch auch in Verbindung mit dem Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Die festgesetzten Kerngebiete MK6 und MK7 liegen unmittelbar innerhalb des Hauptgeschäftszentrum Bochum, eine Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung ist daher nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist hier ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerei errichtet worden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der festgesetzten Kerngebiete MK1 bis MK5 hingegen entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür ergeben sich aus dem 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' (vgl. Kapitel 4.5) und den Nutzungsvorstellungen für das Plangebiet. Vor diesem Hintergrund wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 777 -CityTorSüd- eine gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen erarbeitet, deren Empfehlungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind (Expertise, Gutachterliche Einschätzung zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 777 - CityTorSüd der Stadt Bochum, Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund 2009). Das Gutachten führt aus:

„Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 777 der Stadt Bochum (CityTor Süd) umfasst den Bereich westlich Konrad-Adenauer-Platz / Viktoriastraße / Königsallee, nördlich der Bahntrasse, östlich der Bessemer Straße, südöstlich der Bebauung an der Ursula- und Katharinenstraße sowie südlich der Humboldtstraße. Nur der nördliche „Zipfel“ des Geltungsbereichs liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel räumlich abgegrenzten Bochumer Hauptgeschäftszentrums (als zentraler Versorgungsbereich - ZVB). Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum. Ziel soll es sein, ein innerstädtisches Büroquartier für die "creative class" zu schaffen. Dabei soll grundsätzlich der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Über eine Ausnahmeformulierung soll jedoch Einzelhandel für zulässig erklärt werden, der im unmittelbaren Zusammenhang mit den dort gewünschten Gewerbebetrieben (Dienstleister, Handwerker, Büros) steht. (...)

Nach dem am 28. September 2006 einstimmig durch den Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese 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 (soll), von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. (...) Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollen Umfang gerecht werden.

Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schiefelage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurückzuführen sind.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schiefelage andererseits ist somit eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche (inkl. der Nahversorgungszentren) in der Stadt zwingend geboten.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen und an den definierten Sonderstandorten zulässig sein. (Grundsatz 4 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)
- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten ist. (Ausnahme 4 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

(...) Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsbausteinen um sogenannten Annex-Handel handelt, d.h. es sind Verkaufsstätten oder auch Ladenlokale, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Bezug zu den jeweiligen Gewerbeeinheiten stehen, liegt die Vermutung nahe, dass die beabsichtigte Ausnahmeregelung mit Bezug zum Masterplan Einzelhandel und hier insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes 4 (sog. Handwerkerprivileg, jedoch in der modifizierten Form - siehe oben) begründet werden kann. Dies führt jedoch nicht zu dem erhofften Ergebnis, da die beabsichtigten Nutzungen nicht alle Kriterien des Grundsatzes 4 erfüllen:

- Aller Voraussicht nach wird es sich nicht bei allen Gewerbeeinheiten um produzierende, weiterverarbeitende Betriebe oder auch Handwerksbetriebe handeln. Denn es ist beabsichtigt, auch Dienstleistern (wie z. B. eine Softwarefirma) oder anderen Gewerbebetrieben (wie z.B. ein Buchverlag) die Ansiedlung dort zu ermöglichen.
- Auch handelt es sich nicht um ein GE- oder GI-Gebiet. Vielmehr ist eine Ausweisung als MK-Gebiet vorgesehen.

(...) Unter Berücksichtigung der Zielstellung des Bebauungsplans sowie mit Blick auf die angestrebte Anbieterstruktur im Plangebiet kann es sich um „klassische Einzelhandelsbetriebe“ handeln, die jedoch in einem eindeutigen Bezugsverhältnis (funktional und räumlich) zu dem jeweiligen Gewerbe-, Handwerks- oder auch Dienstleistungsbetrieb stehen sollen bzw. müssen.

Somit handelt es sich um den sogenannten Annexhandel. Entsprechende Regelungen sowohl im Masterplan Einzelhandel, aber auch in der gängigen Praxis bzw. auch der einschlägigen Rechtsprechung behandeln dieses Thema im Zusammenhang mit möglichen Ausnahmeregelungen in Gewerbe- oder auch Industriegebieten und nicht - wie in dem vorliegenden Fall - in einem MK-Gebiet. Aus diesem Grund - das Plangebiet liegt im unmittelbaren Innenstadtkontext der Stadt Bochum und stellt eine attraktive Entwicklungsfläche für Wohnen und Gewerbe dar - müssen auch nicht die strengen Maßstäbe angelegt werden wie bei der Ausweisung / Überplanung eines GE-/GI-Gebietes. Gleichwohl bedarf es entsprechender Regelungen, die im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum und den Regelungen des Masterplans Einzelhandel stehen.“

Der Gutachter definiert eine Sonderregelung, die die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 777 behandeln. Hierbei kann festgestellt werden,

- dass die getroffenen Festsetzungen nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandels stehen,
- die Regelung in Hinblick auf den definierten Betriebstyp typisierend ist und
- die Regelung eindeutig und abschließend formuliert ist.

Somit werden für einen speziellen Typ aus dem breiten Nutzungsspektrum des Einzelhandels (als Teil des Begriffes „Handelsbetriebe“ in einem Kerngebiet) Ausnahmen geregelt. Verkaufsstätten von Betrieben der Kunst- und Kreativwirtschaft (also produzierende, weiterverarbeitende oder Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) sollen ausnahmsweise zulässig werden, wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist und sie in betrieblichem Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen.

Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Verkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, welche die anvisierten Betriebe und Unternehmen der Kunst- und Kreativwirtschaft als zulässige Gewerbebetriebe in ihrer Nutzungsmöglichkeit unterstützen können. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktions- oder Vertriebsstandort im Plangebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufes nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Bei Dienstleistungsbetrieben müssen die Waren im direkten Zusammenhang mit der vor Ort angebotenen Dienstleistung stehen; hierfür beispielhaft können der Verkauf von herausgegebenen Medien eines Verlages, die Galerie eines dort ansässigen Künstlers oder auch der Verkauf von Tonträgern der Künstler, die durch ein dort ansässiges Musiklabel oder Künstleragentur vermarktet werden, aufgeführt werden. Durch diese beiden Einschränkungen soll vermieden werden, dass sich quasi eigenständige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, bei denen nur eines oder wenige der angebotenen Produkte „nebenan“ produziert bzw. mit der eigentlichen Dienstleistung zusammenhängen. Darüber hinaus wird diese Steuerungsabsicht bereits durch die Wortwahl einer „Verkaufsstätte“ anstatt eines „Einzelhandelbetriebes“ deutlich.

Diese Verkaufsstellen können in der Größe ihrer Verkaufsfläche aber durchaus der Bürofläche der angebotenen Dienstleistung bzw. der ansässigen Produktionsfläche entsprechen. Hiermit wäre aber keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und auf das Zielsystem des Masterplans Einzelhandel verbunden.

Die enge inhaltliche Verknüpfung an die ansässigen Betriebe verhindert - auch wenn das vergleichbare im Masterplan als Ausnahme definierte „Handwerkerprivileg“ bezüglich der räumlichen Unterordnung zu einer Zuordnung aufgeweitet wurde - eine ungewollte Erweiterung der Innenstadtlagen. Es wird keine Konkurrenzsituation zu zentralen Versorgungsbereichen vorbereitet, da der Standort City-Tor Süd dann nicht als eigenständige Handelslage wahrgenommen wird. Zur Verdeutlichung darf daher per Festsetzung als absolute Zulassungsschwelle die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Dies sichert die Konformität mit den Grundsätzen der stadtweiten Einzelhandelssteuerung des Masterplanes Einzelhandel. Mit Blick auf die zu erwartende Flächengröße der gewerblichen Nutzungen der Kunst- und Kreativwirtschaft werden sich die „mitgezogenen“ Verkaufsstätten jedoch im Regelfall deutlich unterhalb einer relevanten Verkaufsflächenansammlung bewegen müssen.

Diese Auffassung wird auch durch das Gutachterbüro gestützt, welches den Masterplan vorbereitet hat und dessen Umsetzung begleitet. Auf das vom Gutachter vorgeschlagene zusätzliche Merkmal der Unterordnung zum Hauptbetrieb kann aus Gründen der rechtlichen Klarheit und Nachvollziehbarkeit der Satzung Bebauungsplan verzichtet werden. Die oben dargelegten planerischen Überlegungen sowie das im Plan fixierte Merkmal des funktionalen Zusammenhanges sind bezüglich der Bestimmtheit ausreichend.

Generell können Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK1 bis MK5 ausgeschlossen werden, da der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes durch vorhandene Einrichtungen im unmittelbar benachbarten Hauptgeschäftszentrum Bochum und durch den in den festgesetzten Kerngebieten MK6 und MK7 geplanten Einzelhandelsbetrieb gedeckt wird.

Zudem wird die gesetzlich vorgegebene Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht in Frage gestellt. Zum einen wird selbst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Teilbereich Einzelhandel zugelassen. Zum anderen handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet nur um einen Teil der Bochumer Innenstadt. In diesem räumlichen Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Einzelhandel lediglich gegliedert, so dass in Teilbereichen der Innenstadt - wie in diesem Bebauungsplangebiet - nur sonstige zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur den Nutzungsschwerpunkt bilden, während in anderen Teilbereichen der Schwerpunkt auf dem Handel liegt.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Tankstellen in allen Kerngebieten sowie Vergnügungsstätten in allen Kerngebieten mit Ausnahme von Discotheken im festgesetzten Kerngebiet MK1 wird damit begründet, Störungen der im Umfeld bestehenden Nutzungen zu verhindern. Einerseits kann durch die Genehmigung solcher Einrichtungen, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, die eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen, der auch für den Standort eines Kerngebietes zu Imageverlusten führt. Andererseits würden derartige Vergnügungsstätten den stadtstrukturell bedeutenden, räumlichen Zusammenhang wichtiger kultureller Einrichtungen abreißen lassen (Schauspielhaus - Musiksaal/Marienkirche, den zentralen Bausteinen der Kulturwirtschaft im ViktoriaQuartierBochum). Im Kerngebiet MK1 sind dagegen Discotheken - diese fallen auch unter den Begriff Vergnügungsstätten - ausdrücklich zugelassen. Dies wird mit dem bestehenden und geplanten Betrieb in den südlichen Gebäuden und ihrem Zusammenhang mit dem angrenzenden Handels- und Gastronomiebereich Bermuda3Eck begründet.

Es handelt sich hier um einen regional bekannten und seit 15 Jahren ansässigen Betrieb, der mit seinen die Diskothek „riff“ ergänzenden Angeboten (Konzerte, Gastronomie, Firmenfeiern, Lesungen, etc.) das gewünschte städtebauliche Konzept zur Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich der Kreativwirtschaft ergänzt. In diesem Zusammenhang steht auch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Kerngebiet MK1, die das dortige kulturelle Angebot ergänzen sollen und Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich zulassen, ohne das klar abgegrenzte Bermuda3Eck räumlich auszudehnen.

Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes steht der Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung von Betrieben der Kreativwirtschaft entgegen, da diese zu Verdrängungseffekten führen können. Zudem sollen aus Gründen des Immissionsschutzes im direkten Umfeld der Diskothek keine Nutzungen angesiedelt werden, die nachts im besonderen Maße schutzbedürftig sind, da von dort erheblichen Geräuschentwicklungen zu erwarten sind. Die Zulässigkeit ist ebenso im festgesetzten Kerngebiet MK7 nicht gegeben, obwohl diese im unmittelbaren Bochumer Hauptgeschäftszentrum liegt. Dieser Bereich ist auch noch im Bereich des Bermuda3Ecks angesiedelt und liegt an der Hauptverkehrsstraße sowie unmittelbar an der in Hochlage geführten Bahntrasse der Glückaufbahn, so dass auch hier eine erhebliche Geräuschentwicklung zu erwarten ist.

In den Kerngebieten sind Wohnungen unzulässig. Dies betrifft sowohl betriebsgebundene als auch nicht-betriebsgebundene Wohnungen. Im südlichen Planbereich sind Gewerbebetriebe für Freizeit- und Kulturnutzungen (u. a. eine Diskothek) vorhanden. Durch die Lage unmittelbar an der Bahnanlage und die genannten störungsintensiven Nutzungen ist das Plangebiet nicht für das Wohnen geeignet.

Darüber hinaus werden aufgrund der Lärmbelastungen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu werden unter Punkt 7.1.10 „Immissionsschutz“ (s. u.) gemacht.

Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in allen Kerngebieten und darüber hinaus in den Kerngebieten MK2 bis MK7 auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke nur für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Aufgrund der enormen Bandbreite an möglichen Nutzungen kann nur im einzelnen Genehmigungsfall entschieden werden, welche Nutzungen bis zu welcher Flächengröße noch den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Vermieden werden sollen Verdrängungseffekte, die eine Nachfrage kunst- und kreativwirtschaftlicher Produktions- und Dienstleistungsunternehmen im Plangebiet verhindern oder den Besatz der bestehenden Standorte im Bermuda3eck / ViktoriaQuartierBochum gefährden oder verlagern können. Die Qualität und damit die Strahlkraft des Bermuda3ecks - die kompakte und räumlich ablesbare Nutzungsdichte - sollen nicht beeinträchtigt werden.

Daher sollen keine großmaßstäblichen Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen oder Agglomerationen kleinerer Einrichtungen der Kultur (Kino, Veranstaltungshallen, Konzertbühnen), der Gesundheit (Ärztzentrum, Rehaklinikum) oder des Sports (Bowlinghallen, Indoor-Sportstätten) möglich werden, die eine erhebliche wechselnde Besuchermenge anziehen.

Ähnliches gilt für Anlagen kirchlicher und sozialer Zwecke; entsprechende Nutzungen sollen aus städtebaulichen Aspekten eher in innerstädtischen Bereichen mit höheren Wohnanteilen untergebracht werden, wo Ziel- und Quellverkehre nur kürzere Wegebeziehungen erfordern und die Nutzungszeiten sich homogen verteilen.

Nur im Kerngebiet MK1 (Bestandsgebäude der ehemaligen Bahnnutzung) sind kulturellen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig, da an dieser Stelle bereits entsprechende Einrichtungen als Teil des ViktoriaQuartiersBochum bestehen und - wie dargelegt - ausgeweitet werden sollen.

Das Entwicklungsziel für das Gebiet als Standort für die Kreativwirtschaft wird insgesamt durch einige Nutzungsausschlüsse vorstrukturiert. Weitere Nutzungsausschlüsse zur Umsetzung dieses Ziels wurden nicht getroffen. Zwar gibt es einige Ansätze zur Abgrenzung der Kreativwirtschaft, insgesamt sind aber die Ränder dieses Wirtschaftsbereiches unklar. Auch ist dieser Bereich in dynamischer Entwicklung begriffen, so dass sich möglicherweise laufende Veränderungen ergeben. Daher wird auf eine ausdrückliche Regelung der Zulässigkeit von Betriebstypen innerhalb der Gewerbebetriebe zur Umsetzung dieses Ziels verzichtet. Vielmehr soll die Zielrichtung durch die Schaffung der Standortfaktoren für die Kreativwirtschaft erreicht werden. Auch wird die Umsetzung dieses Ziels im Rahmen der Vermarktung angestrebt, da die Stadt als Grundstückseigentümer einen starken Einfluss auf die Nutzer der Grundstücke besitzt. Durch diese Konzeption soll die Attraktivität des City-Tor Süds insbesondere für Angehörige der Kreativwirtschaft gesteigert werden, so dass sie sich durch ihr höheres Interesse für diese Fläche letztlich gegenüber anderen Branchen durchsetzen. Dadurch erscheint eine Festsetzung der Branche im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie maximale bauliche Höhen definiert. Zudem werden Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 1,0

Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, 3,0 bzw. 4,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II, IV, V bzw.

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß V-X bzw.

zwingende Zahl der Vollgeschosse V

maximale Gebäudehöhe (GH max.) 8,5 m

Gebäudehöhe (GH) von 6,5 m bis 8,5 m

Folgende textlichen Festsetzungen werden getroffen:

Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), sind nicht auf die zulässige Geschossfläche (GFZ) anzurechnen.

Die durch Eintragung in die Plankarte festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenoberfläche der vorgelagerten, endgültig fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie. Die Gebäudehöhe ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudes.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch notwendige, technische oder funktional bedingte Gebäudeteile (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, Schächte, Klimatisierungseinrichtungen) ist zulässig.

Der Bebauungsplan gliedert die Kerngebiete durch eine unterschiedlich hohe zulässige Ausnutzung entsprechend des städtebaulichen Entwurfes. Hierbei ist die Errichtung von Hochhäusern im Eingangsbereich (MK5) und Abschlussbereich (MK2) vorgesehen. Diese Bereiche weisen konsequenterweise eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,0 aus. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Falle der GFZ ist dann gerechtfertigt, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind 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, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Als besondere städtebauliche Gründe sind die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und die kleinteilige Abgrenzung der betroffenen Kerngebiete zu nennen. Die hohe Ausnutzung wird insgesamt mit dem großen Entwicklungspotenzial des Gebietes für die Bochumer Wirtschaft, insbesondere der Kreativwirtschaft, und dem Kulturbereich begründet. Gerade in den o.g. exponierten Lagen der Kerngebiete MK2 und MK5 ist die Errichtung von Hochhäusern als Landmarken für die Markierung der Eingangsbereiche des Gebietes geplant. Gleichzeitig werden diese Bereiche durch die vorhandenen Bahnanlagen und die notwendige Erschließungsflächen stark eingegrenzt, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Ausgeglichen wird die Überschreitung durch die Reduzierung der GFZ in dem Kerngebiet MK1 und die Festsetzung einer Grünfläche und Pflanzmaßnahmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine, zuvor vollständig genutzte ehemalige Bahnfläche, deren Wiedernutzung den Zielen in § 1a BauGB im besonderen Maße entspricht. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und verschiedener Pflanzmaßnahmen ist die Schaffung von Freiflächen und Grünbestandteilen sichergestellt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, die gesunden Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest. Das Verkehrskonzept berücksichtigt die geplante Ausnutzung des Plangebietes. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

In den Kerngebieten MK3 und MK4 sind die GRZ mit 1,0 und die GFZ mit 3,0 festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden damit eingehalten.

Aufgrund der bestehenden bzw. genehmigten Nutzungen werden im MK1 eine GRZ von 1,0 und eine GRZ von 2,0 und in den Kerngebieten MK6 und MK7 eine GRZ von 1,0 und eine GRZ von 3,0 festgesetzt. Somit werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die GRZ um 0,2 unterschritten.

Durch die Festsetzungen wird auf die hervorragende Lagegunst des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bochumer Innenstadt reagiert. Neben der Ausstattung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen, auch zur Entwicklung einer attraktiven städtebaulichen Gesamtsituation, ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine hohe bauliche Ausnutzung dieser heutigen Brachfläche vorzubereiten. Dies wird mit dem großen Entwicklungspotenzial des Gebietes für die Bochumer Wirtschaft, insbesondere der Kreativwirtschaft und dem Kulturbereich begründet.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (s.o. Punkt 6. „Städtebauliches Konzept“) setzt der Bebauungsplan an den Kopfbereichen (MK2, MK5) eine fünf- bis zehngeschossige Bebauung als markante Landmarken für das Plangebiet fest.

Nördlich der geplanten Straße sind fünfgeschossige Gebäude geplant. Durch niedrigere Gebäudeteile an der Straße wird in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übergang zur bestehenden Bebauung erreicht; die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Höhe der Bestandsgebäude des ehemaligen Bahnhofsensembles. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes sind die vorderen Gebäudekanten der geplanten Gebäude zur Straße hin und die seitliche Gebäudekante zur in Hochlage geführten Bahnanlage (MK5) durch Baulinien festgesetzt; nur so lässt sich sicherstellen, dass die Kontrapunkte des städtebaulichen Konzeptes (bauliche Vermittlung zwischen dichtem innerstädtischen Büroquartier und Bestandsgebäuden, Prägnanz des öffentlichen Raumes, ablesbare städtebauliche Grundstruktur) gewahrt bleiben. In den rückwärtigen Bereichen der geplanten Gebäudezeilen kann eine offenere Entwicklung stattfinden, so dass der Bebauungsplan Baugrenzen festsetzt.

Durch die seitliche Baulinie im Kerngebiet MK5 soll gleichzeitig der Abstand zwischen Gebäude und der bestehenden Bahnanlage geregelt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche des Kerngebietes MK5 ist gleichzeitig bis an die Grundstücksgrenze des Kerngebietes MK6 herangeführt. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, eine markante ablesbare Gebäudereihe nördlich der Erschließungsstraße möglichst nahe zur Bahnstrecke zu führen. Hierdurch wird die funktional und gestalterisch bedeutende Anknüpfung an die bestehenden Stadtstrukturen des Bermuda3ecks und des ViktoriaQuartiersBochum sichergestellt. Zudem wird so die visuelle und emittierende Wirkung des Stellplatzbereiches im Kerngebiet MK6 abgemildert. Der Verzicht auf Abstandsflächen zum Kerngebiet MK6 ist durch eine gerichtliche Vereinbarung, die die Eintragung notwendiger Baulasten sicherstellt, geregelt.

Im Bereich der Bestandsgebäude (MK1) ist die Sicherung des heutigen Bestandes mit einem gewissen Entwicklungsspielraum vorgesehen. Dieser Bereich wird durch den denkmalgeschützten Katholikentagsbahnhof und einer in etwa gleich hohen Lagerhausbebauung geprägt. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet MK1 eine maximale Gebäudehöhe fest. Der bestehende Katholikentagsbahnhof ist aufgrund des Denkmalschutzes durch Baulinien gesichert.

Ziel der Festsetzung der Baulinien und die Gliederung der einzelnen Baugebiete durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, ist es, entlang der geplanten Straße eine städtebauliche Raumkante auszubilden.

7.1.3 Flächen für Stellplätze, Verbot der Einfahrt

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Im festgesetzten Kerngebiet MK1 sind Stellplätze nur in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten MK2, 3, 4 und 5 sind oberirdische Stellplätze in einem 20m tiefen Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße A" unzulässig (bemessen von der Straßenbegrenzungslinie).

Darüber hinaus werden in der Plankarte des Bebauungsplanes entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie Bereiche mit einem Verbot der Einfahrt festgesetzt.

Ziel der Festsetzungen ist die Errichtung der Stellplätze in den Kerngebieten MK3, MK4 und MK5 und ihrer Zufahrten ausschließlich in den rückwärtigen Bereichen. Hierdurch soll eine Überformung des öffentlichen Straßenraumes und der unmittelbar angrenzenden privaten Flächen durch parkende Fahrzeuge verhindert werden.

Für die Kerngebiete MK1, MK6 und MK7 bestehen bereits entsprechende Planungen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze, die in das Bebauungsplankonzept eingeflossen sind. Hierdurch ist es notwendig, im Bereich des Kerngebietes MK1 Flächen für Stellplätze festzusetzen. Zur Begrünung der Stellplätze und des Straßenraumes sind Baumstandorte festgesetzt. Die Unterbringung der Stellplätze in den Kerngebieten MK2 bis MK5 erfolgt in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, so dass keine weiteren Festsetzungen erfolgen.

7.1.4 Verkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Platz / Königsallee (B51) und Humboldtstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße (Planstraße A). Diese ist entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit einer Breite von ca. 13 m, einer Wendeanlage unter Berücksichtigung notwendiger Kurvenradien sowie aufgrund des Einmündungsbereiches am Konrad-Adenauer-Platz ist die Befahrung mit Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet. Öffentliche Stellplätze können untergebracht werden.

Über die mit Planstraße B und Planstraße C bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Erschließung der westlich gelegenen Gewerbeflächen und der Bessemerstraße möglich.

In die geplanten Verkehrsflächen können alle notwendigen Leitungen verlegt werden.

7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung, die mit der Sicherung der Erschließung des Plangebietes begründet sind:

Die in der Plankarte als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Plankarte als L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten.

Neben der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird die Erschließung durch seitliche Stichstraßen auf privatem Grundstück ergänzt, die die einzelnen Baufelder in der Tiefe erschließen. Diese werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan gesichert.

Die Zuwegung zur festgesetzten Transformatorstation im Kerngebiet MK1 (vgl. Kapitel 7.1.1) und die notwendige Leitungstrasse sind durch eine mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche gesichert. Hierdurch ist gleichzeitig die Begehung und Befahrung dieser Fläche durch den Versorgungsträger gesichert.

7.1.6 Versorgungsanlage

Zur Versorgung des Plangebietes und seiner Umgebung wurde im Jahr 2008 eine Transformatorstation innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK1 errichtet. Die zugehörigen Niederspannungs- und Mittelspannungskabel verlaufen bis zur nördlich gelegenen Planstraße A und innerhalb derer.

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ für die Transformatorstation der Stadtwerke Bochum GmbH durch Planzeichen festgesetzt. Die Zuwegung zur Station und die notwendige Leitungstrasse sind durch eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert.

7.1.7 Grünflächen

Entlang der nord-westlichen Grenze des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zur Ausstattung des Plangebietes eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese ist durch einen Fortsatz mit dem zentralen Bereich an der Planstraße verbunden und nimmt einen Fuß- und Radweg zur Verbindung des Plangebietes mit dem Wohnquartier an der Katharinastraße auf.

Darüber hinaus wird ein Geh- und Radweg entlang der gesamten Länge der Grünfläche für eine direkte Anbindung der Wohngebiete mit der südlichen und - langfristig - mit dem gesamten westlichen Stadtgebiet Sorge tragen. Da sich die Flächen zum einen im Eigentum der Stadt befinden und zum anderen die Planung und der Bau der Geh- und Radwege durch die Stadt ausgeführt werden wird, sind die Wegebeziehung nicht eigens festgesetzt.

Gleichzeitig dient die Grünfläche der Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird somit mit der ökologischen Aufwertung des Plangebietes, der Steigerung der urbanen Aufenthaltsqualität und der Einbindung in sein Umfeld begründet - und nicht zu letzt mit den Anforderungen der anvisierten Kunst- und Kreativwirtschaft an ein besonderes Arbeitsumfeld.

7.1.8 Pflanzenbindungen

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche (vgl. Kapitel 7.1.7) fest. Darüber hinaus sind bestimmte Pflanzmaßnahmen zur Begrünung privater Grundstücksflächen vorgesehen.

Folgende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) werden getroffen:

Im festgesetzten Kerngebiet MK1 sowie in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) sind Bäume der Gattung "Acer rubrum Scanlon" in der Pflanzqualität von "mindestens Solitär, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 30 - 35cm", zu pflanzen. Baumstandorte sind in der Plankarte festgesetzt.

In den festgesetzten Kerngebieten MK2, MK3, MK4, MK5, MK6 und MK7 ist je vollendeter acht oberirdische Stellplätze ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm" zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

In den festgesetzten Kerngebieten MK2, MK3, MK4 und MK5 sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen und Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Davon ausgenommen sind ebenso die mit Flachdach (FD) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Kerngebiete MK4 und MK5.

Die Festsetzung zur Anpflanzung einer bestimmten Baumart im Kerngebiet MK1 entspricht den Gestaltungsvorstellungen der Stadt Bochum und des Grundstückseigentümers und wurde im Grundstückskaufvertrag zwischen den beiden Akteuren festgelegt. Der Bebauungsplan übernimmt diese Regelung zur planungsrechtlichen Sicherung der Begrünung der festgesetzten Fläche für Stellplätze, innerhalb derer sich die Baumstandorte befinden. Diese Festsetzung wird aufgrund der städtebaulich bedeutenden Gestaltwirkung auch für die Straßenverkehrsfläche getroffen.

In den Kerngebieten MK2, MK3, MK4, MK5, MK6 und MK7 sind zur Begrünung der möglichen Stellplatzanlagen Begrünungsfestsetzungen getroffen. Für das MK6 resultiert diese Vorgabe direkt aus der rechtswirksamen Baugenehmigung für die über 200 ebenerdigen Stellplätze, auf die weiteren Kerngebiete wird diese Regelung entsprechend übertragen. Hiermit sollen große versiegelte Stellplatzanlagen ohne jegliche Begründung verhindert werden, die weder dem beabsichtigten Gestaltungsanspruch an das Arbeitsumfeld der anvisierten Kunst- und Kreativunternehmen, noch dem adäquaten Stadtbild dieser innerstädtischen Fläche entsprechen.

Diese sowie die weiteren Festsetzungen zur Anpflanzung auf den Grundstücken werden mit den Zielen des Bebauungsplanes zur Ausstattung dieses innerstädtischen Gebietes und zur Steigerung der urbanen Aufenthaltsqualität (vgl. Kapitel 6) begründet.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Kerngebiet abgemildert werden, so dass die Luft über dem Kerngebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Kerngebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Kerngebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen und das Stadtklima verbessert. Ziel ist die ökologische Aufwertung bzw. Verbesserung der Gestaltwirkung im Plangebiet.

7.1.9 Gestaltungsregelungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Die Festsetzungen betreffen zum einen den gesamten Planbereich und weitergehend einen räumlichen Bereich entlang der Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Platz. Die genaue Abgrenzung ist durch Schraffur in der Plankarte festgesetzt.

Folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) werden getroffen:

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen (§ 13 Abs. 1 BauO NW).

In den Kerngebieten MK1 bis MK7 sind Werbeanlagen jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In dem mit einer Schraffur festgesetzten Bereich sind Werbeanlagen zudem lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und grundsätzlich nur am Gebäude anzubringen; weiterhin sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen auf und an Dächern sind hier ebenfalls nicht zulässig.

Im Kerngebiet MK1 sind ausnahmsweise in dem mit einer Schraffur festgesetzten Bereich auch außerhalb der überbaubaren Fläche freistehende Werbeanlagen zulässig, auf denen Hinweisschilder für die Betriebe im Plangebiet zusammengefasst sind oder mit denen kulturelle Veranstaltungen angekündigt werden. Sie müssen sich nach Art, Lage und Höhe in die Baustruktur einfügen und sich den Gebäuden unterordnen.

Das Plangebiet ist Teil eines bedeutsamen Entwicklungsbereiches der Bochumer Innenstadt entlang der Viktoriastraße. Hierbei übernimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion als Standort der Kunst- und Kreativwirtschaft. Ziel ist es, die geplante Nutzungsstruktur im Gebiet ablesbar zu gestalten und eine städtebauliche Verknüpfung mit den benachbarten Bereichen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan trifft daher auf der Basis des § 86 BauO NRW Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Werbeanlagen, die diesen Zielvorstellungen entgegenstehen können.

Für alle Kerngebiete (MK1 bis MK7) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, Fremdwerbung zu verhindern, die generell dazu geeignet ist, die eigentlichen Nutzer im Plangebiet aus dem Bereich der Kunst- und Kreativwirtschaft zu überlagern. Die Förderung einer besonderen Nutzungsstruktur des Quartiers steht im Vordergrund. Zudem soll dies zu einem hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbild des Quartiers beitragen.

Weitere gestalterische Regelungen im Kreativquartier, im Inneren des Plangebietes (MK1 bis MK5) sind nicht erforderlich, um kreative Werbeideen und damit die visuelle Präsenz der gewünschten kreativen Unternehmen nicht zu unterdrücken. Weitergehende Festsetzungen werden für einen Bereich entlang der Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Platz getroffen.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Plangebietes ist die visuelle Wirkung und Ablesbarkeit seines Eintrittsbereichs entscheidend, um funktionale Bezüge zum weiteren ViktoriaQuartier mit Marienkirche und geplantem Konzerthaus sowie zum Bermuda3eck zu wahren. Ziel ist insbesondere das Freihalten der Sichtbeziehung zum Eingang des Quartiers mit dem geplanten Auftaktgebäude am Konrad-Adenauer-Platz. Hierdurch soll die Verknüpfung der geplanten und der bestehenden Kultur- und Freizeitbereiche gewährleistet werden. Von der Viktoriastraße aus, aus Richtung Süden kommend, beginnt die visuelle Wahrnehmung des Eingangsbereiches erst nach Passieren der Bahnbrücke der Hauptstrecke Bochum - Essen. Auch aus Richtung Norden (Viktoriastraße) und von der Kortumstraße kommend (Bermuda3eck) ist der Eingangsbereich stark durch die in Hochlage geführte S-Bahntrasse verstellt. Ziel für den Eingangsbereich ist es, die Wirkung der Gebäudekanten der geplanten Eingangsgebäude und des denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofsgebäudes freizuhalten bzw. nicht weiter zu verstellen. Diese Zielsetzung wird auch durch die Festsetzung von Baulinien und -grenzen im Eingangsbereich unterstützt (MK1 und MK5), die die notwendigen Gebäudekanten vorgeben.

In dem in der Plankarte schraffierten Bereich ist Werbung nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und grundsätzlich am Gebäude anzubringen. Unzulässig ist damit kommerzielle Produkt- oder Fremdwerbung. Somit dient die Werbung der visuellen Orientierung im Gebiet.

Um eine städtebauliche Überformung dieses Bereichs durch Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen ebenso auf und an Dächern unzulässig.

Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen im festgesetzten, schraffiertem Bereich ausgeschlossen, da diese Anlagen unmittelbar die o.g. Sichtbeziehung in das geplante Quartier verstellen. Weiteres Ziel ist die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes. Nach der Realisierung des Gebietes ist mit einer starken Frequentierung der Fußgängerquerung bzw. der Viktoriastraße insgesamt in diesem Bereich zu rechnen.

Durch den Ausschluss freistehender Werbeanlagen sollen Ablenkungen und Sichtbehinderungen der Verkehrsteilnehmer reduziert bzw. vermieden werden.

Eine Ausnahme hiervon stellt eine schmale Fläche im festgesetzten MK1 dar. Hier befindet sich eine Werbeanlage, die Hinweise auf die im rückwärtigen Planbereich (MK1 bis MK5) vorhandenen Kulturbetriebe und Kultureinrichtungen sowie auf Veranstaltungen gibt. Diese bzw. ähnlich Anlagen sind weiterhin dort zulässig.

Durch die Lage der betroffenen Fläche, unmittelbar der Böschung der Bahntrasse vorgelagert, kann es weniger zu einem „Verstellen“ der Sichtbeziehungen kommen. Zudem verhindert die Zulassungsvoraussetzungen, dass sich eine solche Werbeanlage den Gebäuden unterordnen muss eine entsprechende Dominanz der Anlage. Darüber hinaus handelt es sich bei den beworbenen Betrieben und Einrichtungen um kulturbezogene Angebote, die im direkten Zusammenhang mit dem ViktoriaQuartier und dem Bermuda3eck stehen. Hier steht aus städtebaulicher Sicht nicht so sehr der Werbe- sondern eher ein Hinweischarakter im Vordergrund.

Ziel ist somit die Förderung kultur- und kreativwirtschaftlicher Einrichtungen in den Kerngebieten MK1 bis MK5. Solch eine zusammenfassende Werbeanlage ist im festgesetzten MK7 daher nicht ausnahmsweise zulässig, da die Kerngebiete MK6 und MK7 nicht Bestandteil des geplanten Quartiers für Büros und Dienstleistungen mit Betrieben der Kunst- und Kreativwirtschaft sind.

Der Bebauungsplan schließt Werbeanlagen nicht gänzlich aus, sondern nur bestimmte Formen. Hierdurch ist die gewerbliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke weiterhin sichergestellt.

7.1.10 Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist die Vermeidung von Immissionskonflikten. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die DB-Hauptstrecke Bochum-Essen, im nördlichen Planbereich befindet sich eine in Hochlage geführte-Bahnstrecke („Glückaufbahn“). Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Kultur- und Freizeitnutzungen, beispielsweise eine Diskothek, vorhanden bzw. geplant; westlich grenzen gewerbliche Nutzungsbereiche an. Den östlichen Rand bildet die vielbefahrene Viktoriastraße (B51).

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes gegenüber Emissionen der o.g. Nutzungen schließt der Bebauungsplan Wohnnutzungen im Plangebiet aus. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis auf Lärmvorbelastungen ist im Bebauungsplan enthalten.

Aufgrund der Ergebnisse eines Schallimmissionsgutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 777 „City-Tor-Süd“ der Stadt Bochum, Stand 08.04.2009, Accon Köln GmbH, Köln 2009) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Den Fassaden in den Kerngebieten MK1 bis MK5 sind gemäß Festsetzung in der Plankarte Lärmpegelbereiche zugeordnet. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus: „Den Fassaden in den Kerngebieten MK1 bis MK5 sind gemäß Festsetzung in der Plankarte Lärmpegelbereichen zugeordnet. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die in der o. g. Festsetzung vorhandenen Schalldämm-Maße aufweisen.“

7.2 Kennzeichnungen

7.2. Bodenbelastungen

Zur Planungsvorbereitung wurde eine detaillierte Bodenuntersuchung vorgenommen (Flächenrisikoanalyse (FRIDU) zur Vorbereitung des Verkaufes eines Grundstückes Bochum City Tor Süd, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster 2005). Das Gutachten führt zusammenfassend aus:

„Die durchgeführten Geländearbeiten ergaben für die untersuchte Fläche stark schwankende Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 0,6 und 6,7 m. Die mittlere Auffüllungsmächtigkeit beträgt ca. 4,0 m.“

Aus gutachterlicher Sicht ist bezüglich der untersuchten Parameter der Verdacht einer schädlichen Verunreinigung oder Altlast mit Ausnahme der punktuellen, oberflächennahen Belastung im Bereich der KRB 20-7 (Erläuterung.: Bereich der ehemaligen Tankstelle der Autowerkstatt an der Humboldtstraße) durch PAK und des hohen Blei-Gehaltes der Mischprobe MP 8/1 (Erläuterung: südwestliches Ende der ehemaligen Gleistrassen) auszuschließen.

Für den Wirkungspfad Boden/Mensch besteht nach BBodSchV mit Ausnahme des Bereiches der KRB 20-7 und des hohen Blei-Gehaltes der Mischprobe MP 8/1 keine relevante Gefährdung. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist aufgrund des geringen Anteils leicht löslicher PAK-Einzelparameter wie z.B. Naphthalin eine Mobilisierung und Verlagerung der schlechter löslichen Parameter (z.B. Benzo(a)pyren) mit versickerndem Niederschlagswasser in tiefere Bodenschichten bis zum Grundwasser insbesondere unter Berücksichtigung der Deckschichten aus Löß, Lößlehm bzw. Verwitterungslehm als unwahrscheinlich einzustufen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Verkaufsfläche, des geringen Anteils an leichterflüchtigen Komponenten (insbesondere Naphthalin) und der Herkunft der PAK-Belastung aus Schlackenmaterial bzw. Teerpartikeln liegt aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vor.

Die eingrenzenden Untersuchungen im Bereich der Tankstelle (Fa. Bücken & Witte) zeigten im Bereich des Ölabscheiders lokale Belastungen durch MKW und im Bereich des Hydraulikstempels Belastungen durch MKW und BTX. Das belastete Bodenvolumen wird für den Bereich des Ölabscheiders mit ca. 10 m³ und für den Bereich der Hydraulikstempel mit ca. 35 m³ abgeschätzt. Aufgrund des Alters des Schadens, der vorhandenen Oberflächenversiegelung und der unterlagernden Deckschichten aus Löß, Lößlehm bzw. Verwitterungslehm wird eine Verlagerung des Schadens mit dem Sickerwasser als unwahrscheinlich eingestuft. Im Rahmen der geplanten Bebauung des Geländes ist das belastete Bodenmaterial jedoch aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Im Rahmen der Baureifmachung der Verwertungseinheit ist des weiteren die oberflächennahe Auffüllung im Bereich der MP 8/1 (Erläuterung: südwestliches Ende der ehemaligen Gleistrassen) aufgrund des Blei-Gehaltes von 7140 mg/kg und die punktuelle, oberflächennahe Belastung im Bereich der KRB 20-7 (Erläuterung: Bereich des ehemaligen Autohauses an der Humboldtstraße) durch PAK aufzunehmen und ebenfalls einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Anhand des vorliegenden Nutzungskonzeptes und des daraus resultierenden Aushubs ist aus gutachterlicher Sicht die geplante Mischnutzung ohne Probleme möglich, d.h. die Verwertungseinheit kann unter Berücksichtigung des Moduls III Abfall/ Boden der geplanten Nutzung zugeführt werden.

In Anbetracht einer vermutlich jahrzehntelangen Nutzung des Geländes durch die Bahn sind die angetroffenen nutzungsbedingten Schadstoffbelastungen als vergleichsweise gering und unauffällig zu beschreiben.

Im Bereich der ehem. Tankstelle Bücken & Witte wurden Verunreinigungen der Auffüllungen durch MKW, BTX und PAK vorgefunden, welche Hinweise auf explizit aus der Nutzung resultierende, gefährdungsrelevante Schadstoffbelastungen geben. Im Rahmen der weiteren Untersuchungen fand eine Eingrenzung der festgestellten Belastungen statt. Die sehr hohe PAK-Belastung konnte auf den oberflächennahen Bereich der KRB 20/7 eingegrenzt werden. Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine punktuelle Belastung, die auf den Anteil an teerhaltigen Partikeln zurückzuführen ist. Die Kubatur wird hier überschlägig mit ca. 3 m³ angesetzt. Im Bereich der KRB 20/2 und 20/13 (Tiefenlage ca. 1,0 – 2,0 m unter GOK) zeigte sich eine lokal begrenzte MKW-Belastung, die auf Überfüllungen bzw. Undichtigkeiten am Ölabscheider zurückgeführt wird. Das belastete Bodenvolumen wird für den Bereich des Ölabscheiders mit ca. 10 m³ angesetzt. Desweiteren wurde im Bereich des Hydraulikstempels in KRB 20/12 eine Belastung durch MKW und BTX festgestellt. Das belastete Bodenvolumen wird hier zur Sicherheit und aufgrund des nicht untersuchten zweiten Hydraulikstempels mit überschlägig 35 m³ angesetzt.

Die für die abfallrechtlichen Bewertungen des übrigen Geländes maßgeblichen Parameterkonzentrationen resultieren nach Auffassung des Gutachters primär aus den vorhandenen Schlacke- und Aschenbeimengungen und sind somit als auffüllungsbedingte Verunreinigungen zu bezeichnen. Das vorhandene Schadstoffspektrum (weitgehend immobile Kontaminanten) sowie die ermittelten geringen Schadstoffkonzentrationen des geogenen Untergrunds schließen eine Verlagerung der Schadstoffe zur Tiefe hin aus. Schlacke wurde als Inhaltsstoff der Auffüllungsböden über die gesamte Fläche verteilt in unterschiedlich starkem Maße vorgefunden, wobei der Bereich der ehem. Gleistrasse (MP 1 – MP 7) die größten Schlackenanteile aufweist.

Die bei ggf. erfolgenden (Tief-) Baumaßnahmen oder Arbeiten anfallenden schlackehaltigen Auffüllungsböden der Einbauklasse > Z 2 sind nicht wiedereinbaufähig und somit entsprechend den gültigen Vorschriften und Regelungen zu verwerten/entsorgen. Auf dem Gelände anfallende Auffüllungsböden der Einbauklasse Z 2 können bei bodenmechanischer Eignung unter versiegelten Parkplatz- bzw. Straßenflächen eingebaut werden. Entsprechende Klärungen bzw. Abstimmungen sind im Vorfeld ggf. geplanter Baumaßnahmen mit den zuständigen Behörden durchzuführen.

Da im Rahmen der FRIDU Böden mit Überschreitungen des Zuordnungswerts Z 2 angetroffen wurden, sind somit Kosten für erhöhte Entsorgungsmehraufwendungen (gemäß FRIDU-Definition Belastungen > Z 2) bzw. relevante Investitionshemmnisse zu prognostizieren.

Gründungstechnische Aspekte bleiben bei den zuvor angeführten Auswertungen unberücksichtigt.

Nutzungseinschränkungen gem. BBodSchV liegen auf der Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzung und unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes nicht vor. Maßnahmen zur Sicherung oder Dekontamination sind nicht erforderlich. Die belasteten Bereiche der MP 20 (Erläuterung: Bereich des ehemaligen Autohauses an der Humboldtstraße) sind im Rahmen der geplanten Umnutzung aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zu zuführen.“

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet wurde gutachterlich untersucht. Das Gutachten ergab für die untersuchte Fläche stark schwankende Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 0,6 und 6,7 m.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Verdacht einer schädlichen Verunreinigung oder Altlast mit Ausnahme punktueller, oberflächennaher Belastungen auszuschließen. Im Rahmen der Bebauung des Geländes ist das belastete Bodenmaterial aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Nutzungseinschränkungen gem. BBodSchV liegen auf der Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzung und unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes nicht vor. Maßnahmen zur Sicherung oder Dekontamination sind nicht erforderlich.

Bei jeglicher Nutzungsänderung sind Detailuntersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bochum - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Allgemein gilt: Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt der Stadt Bochum - untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen. Aushubmassen sind gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum - untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu informieren.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

7.3.1 Baudenkmäler

Der Bebauungsplan nimmt folgende nachrichtliche Übernahme auf:

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude des Katholikentags-Bahnhofs (Denkmalliste der Stadt Bochum, Teil A, Nr. 524, HNR 003). Der Bebauungsplan setzt dieses in der Plankarte nachrichtlich als Denkmal fest.

7.3.2 Bahnanlagen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine teilweise in Hochlage geführte Bahnstrecke. Der Bebauungsplan übernimmt die Fläche der Anlage einschließlich der notwendigen Zuwegung nachrichtlich.

7.4 Hinweise

7.4.1 Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.4.2 Kampfmittelfunde

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es liegen konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln an mindestens einem Standort vor; gleichzeitig sind weitere Kampfmittelfunde nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen, Ramm- oder Bohrarbeiten bzw. im Bauantragsverfahren ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu verständigen.

7.4.3 Luftschutzeinrichtungen

Zu Beginn des Planverfahrens lagen Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Überreste ehemaliger Luftschutzeinrichtungen (Luftschutzstollen, Eingangsschächte, Schleusen, Hohlräume) vor. Nach Recherchen im Stadtarchiv konnte festgestellt werden, dass ein Abgang und ein kleiner Stollenansatz gegenüber dem Nordeingang des ehemaligen Hauptbahnhofes 1944 errichtet wurde. Dies war Teil eines weiträumig geplanten innerstädtischen Luftschutzstollensystems (unter Viktoriastraße bis zum Marienplatz), welches aber in weiten Teilen nicht fertig gestellt wurde. Der Abgang und der Stollenansatz wurden 1956 und 1973 (als „endgültige Gefahrenbeseitigung“) abgebrochen, verfüllt und vermauert.

Da sich die Hinweise auf vorhandene Überreste zwar nicht erhärtet haben, jedoch die genaue Erkundungslage nicht völlig zweifelsfrei eingeschätzt werden kann, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich im Bereich nördlich des ehemaligen Hauptbahnhofgebäudes (Denkmal) gesicherte Reste ehemaliger Luftschutzreinrichtungen (Abgang, Luftschutzstollen). Da dennoch möglicherweise unbekannte Teile (u.a. auch aufgefahrene Hohlräume) vorhanden sein können, ist vor Durchführung von Baumaßnahmen die Notwendigkeit weitere Erkundungen mit der Stadt abzustimmen.

7.4.4 Bergbau/ Methanzuströmungen

Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld sowie auf einem auf Kohlenwasserstoff erteiltem Erlaubnisfeld. Von beiden gehen keine Auswirkungen auf die Planung aus.

Bezüglich der Methanzuströmungen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 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 in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen wenig wahrscheinlich.

7.4.5 Vorbelastung durch Lärm

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Kerngebiete sind durch Verkehrslärm der angrenzenden Bahntrassen vorbelastet.

Nähere Ausführungen zur Lärmproblematik im Plangebiet werden unter Kapitel 7 „Planinhalt“ Unterpunkt 7.1.10 „Immissionsschutz“ gemacht (s. o.).

8. Bebauungsplanverfahren

Im November 1999 wurde eine Entwurfswerkstatt „Alter Hauptbahnhof Bochum“ durchgeführt. Das Ergebnis (Rahmenplan) war Anlass, den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren am 24.04.2001 zu fassen (öffentliche Bekanntmachung 18.05.2001). Auf dieser Grundlage wurde am 28.05.2001 eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Rathaus durchgeführt; begleitend wurden die entsprechenden Pläne in der Zeit vom 18.05. bis zum 19.06.2001 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung am 18.5.2001).

Am 21.12.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss inhaltlich um Aussagen zur Ansiedlung von Einzelhandel erweitert (Bekanntmachung 05.01.2005). Diese Erweiterung wurde mit Beschluss vom 01.03.2005 erneut um inhaltlich konkretere Ziele ergänzt (Bekanntmachung 21.03.2005). Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Nachfolgenutzung der Bahnhofsgebäude, nachlassender Handlungsbedarf im Bereich des Gewerbehofes Henry-Bessemer-Park) wurde mit Beschluss vom 19.02.2008 sowohl der Geltungsbereich auf den heutigen Stand verkleinert, als auch die Planungsziele entsprechend angepasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden zugleich auch die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg angefragt (§ 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW). Mit Schreiben vom 12.01.2009 wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Bebauungsplan Nr. 777 nicht entgegenstehen.

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung, diese bereits in Anspruch genommene Fläche für bauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben. Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,35 ha und liegt innerhalb der o. g. Schwelle. Nach einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen ergibt sich, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier nicht der Fall ist. Somit ist ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Am 03.05.2006 fand ein Scoping-Termin zum Bebauungsplan Nr. 777 statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren wurde am 22.09.2009 zusammen mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

Mit diesen beiden Beschlüssen wurde zugleich auch der am 19.2.2008 bereits veränderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 777 aufgrund der aktuellen Erkenntnisse im Planungsverfahren erneut angepasst. Zum Einen wurden diejenigen Bereiche der ehemaligen Bahntrasse aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die nicht durch die Verfügung des Eisenbahnbundesamtes von Bahnzwecken freigestellt wurden, gleichzeitig aber auch keiner neuen Nutzungen zugeführt werden. Dies sind die nördliche Spitze der ehemaligen Gleistrasse und die Brücke über die Bessemer Straße. Zum Anderen wurde ein Grundstück an der Katharinastraße in den Planbereich einbezogen, welches für den geplanten Geh- und Radweganbindung unbedingt erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wurde nach der Offenlage vom 19.10.2009 bis zum 19.11.2009 durch Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften (Gestaltung von Werbeanlagen) ergänzt. Hierzu wurden mit Schreiben vom 21.04.2010 im vereinfachten Verfahren die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Stellungnahmen sind zu den geänderten Festsetzungen nicht eingegangen.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 53.500 m². Davon entfallen 39.880 m² auf die festgesetzten Kerngebiete (MK1 bis MK6) und ca. 8.320 m² auf die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, ca. 2.560 m² auf Flächen für Bahnanlagen, sowie ca. 2.740 m² auf öffentliche Grünflächen.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Viktoriastraße / Konrad-Adenauer-Platz / Königsallee (B51) und Humboldtstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße (Planstraße A). Diese ist entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit einer Breite von ca. 13 m, einer Wendeanlage unter Berücksichtigung notwendiger Kurvenradien sowie aufgrund des Einmündungsbereiches am Konrad-Adenauer-Platz ist die Befahrung mit Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet. Öffentliche Stellplätze können untergebracht werden.

Über die mit Planstraße B und Planstraße C bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Erschließung der westlich gelegenen Gewerbeflächen und der Bessemerstraße möglich.

In die geplanten Verkehrsflächen können alle notwendigen Leitungen verlegt werden.

10.2. Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 777 ist über die Viktoriastraße im Osten und über die Bessemerstraße im Westen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen in den Kerngebieten MK6 und MK7 sind im Zuge des bereits abgeschlossenen Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entschieden worden (Anschluss an die Infrastruktur der Humboldt- und Viktoriastraße).

Die Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit den für ein Büroquartier und für kultur-freizeitwirtschaftliche Einrichtungen notwendigen Medien werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Versorgungsleitungen der Bestandsgebäude im Kerngebiet MK1, welche derzeit die vorhandene Infrastruktur der ehemaligen Bahnanlagen nutzen, werden im Zuge des Neubaus der Planstraße A entsprechend ersetzt bzw. neu angeschlossen. Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Straße werden bei Bedarf hierfür temporäre Lösungen geschaffen.

Bei der Entsorgung wird die Trennung von Schmutz- und Regenwasser im Plangebiet verfolgt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in neuen Kanälen und wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser lässt sich nicht im Plangebiet versickern. Es sprechen wesentliche Gründe gegen eine dezentrale oder zentrale Versickerung.

- Starke künstliche Auffüllungen (bis zu 7m) machten technisch sehr aufwendige Versickerungsanlagen nötig.
- Zu einem überwiegenden Teil (oberflächennah) bzw. zu einem großen Teil (tiefer liegend) muss der vorhandene Boden der Einbauklasse > Z1.2 bzw. sogar > Z2 zugeordnet werden, was eine Versickerung aus umwelttechnischen Aspekten nicht zulässt.
- Darüber hinaus sind die z. T. direkt unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden Bodenschichten nicht geeignet zur Aufnahme von Versickerungswasser. Die Aussagen der Flächenrisikoanalyse (Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 2005) deuten deutlich darauf hin, dass keine günstigen Versickerungseigenschaften des Bodens vorliegen (kf $6,5 \times 10^{-7}$ bis $3,1 \times 10^{-8}$ m/s).

Dementsprechend muss das im Plangebiet anfallende Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden und zwar durch separate Regenwasserkanäle und geeignete Rückhaltemaßnahmen. Im weiteren Planungsverlauf wird das Ver- und Entsorgungssystem im Plangebiet (mit Ausnahme des Kerngebiets MK6) noch gutachterlich im Detail ausgearbeitet, dies betrifft insbesondere auch die höhenmäßige Überwindung des Eisenbahnbrückebauwerkes über die Bessemerstraße. Grundsätzlich ist eine Regenwasserbeseitigung jedoch möglich. In diesem Zusammenhang ist es das Ziel, Rückhaltemaßnahmen in die Gestaltung der Gebäude und gebäudebezogenen Freiflächen zu integrieren, um ohne Regenrückhaltebecken das erforderliche Rückhaltevolumen, auch für Starkregenereignisse, zu gewährleisten.

Wie die Versorgung, findet auch die Entsorgung der Bestandsgebäude im Kerngebiet MK1 derzeit noch über die Infrastruktur der ehemaligen Bahnnutzung statt. Dies wird - ebenso wie bei der Versorgung - im Zuge der Fertigstellung der Planstraße A ersetzt. Zwar kann die gegenwärtige Mischwasserentsorgung aufgrund ihres Bestandsschutzes fortgesetzt werden, die Trennung in Schmutz- und Regenwasser wird jedoch auch hier vorbereitet.

10.3. Kosten

Im nördlichen Planbereich befindet sich eine ca. 9.480 m² große Fläche (Kerngebiete MK6 und MK7) im privaten Eigentum eines Investors. Der übrige Planbereich liegt im Eigentum der Stadt Bochum.

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum Investitionskosten für die Aufbereitung der Fläche, die Herstellung der Verkehrsanlagen, der sonstigen technischen Infrastruktur und der Grünfläche. Diese lassen sich erst nach Ausarbeitung der technischen Planungen im Detail ermitteln. Den Kosten werden jedoch Erlöse durch die Vermarktung der Grundstücke gegenüber stehen.

11. Umweltbelange

11.1 Vorprüfung der Umwelterheblichkeit

Bei der hier zu erwartenden Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 qm bis 70.000 qm ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung vorzunehmen, um zu ermitteln, inwiefern gemäß § 13 a BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Hierbei kann auch auf die Ergebnisse vorbereitender Planverfahren zurück gegriffen werden.

Scopingtermin

Am 03.05.2006 fand ein Scoping-Termin zum Bebauungsplan Nr. 777 statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auf einzelne Punkte wurde Bezug genommen:

- Eine Bodenuntersuchung des Plangebietes liegt vor. Danach wurde lediglich eine punktuelle Verunreinigung festgestellt.
- Auswirkungen auf das Grundwasser sind, insbesondere nach den Aussagen der Bodenuntersuchung, nicht zu erwarten.
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsobjekte sind nicht betroffen.
- Aussagen zu Klima und eine Lärmuntersuchung sind im weiteren Planverfahren zu erarbeiten.

Umweltprüfung im Rahmen der RFNP-Aufstellung

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wurde für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 777 eine Umweltprüfung durchgeführt (Steckbrief Umweltprüfung Einzelflächen, BO 26, City-Tor-Süd).

Die Umweltprüfung führt in der Einzelfallbetrachtung aus:

„Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Darstellung Landschaftspläne	Kein Geltungsbereich Landschaftsplan betroffen	keine Auswirkung
Schutzstatus	nicht vorhanden	keine Auswirkung
Biotopverbund	kein Biotopverbund Stufe 1 oder 2	keine Auswirkung
Planungsrelevante Arten	keine Hinweise	keine Auswirkung
Wald	Die kleinere, junge Gehölzgruppe hat eine geringe Wertigkeit.	keine Auswirkung
Ökologisches Potential	Die Fläche besitzt ein geringes ökologisches Potential	Aufgrund der Insel-Lage hat die Planung keine Auswirkung
Grünzüge und kommunaler Freiraumverbund	Bestehender GEP-Grünzug: nicht vorhanden	keine Auswirkung
Ausgleichsflächen	nicht vorhanden	keine Auswirkung
Landschaftsbild	Ausstattungs-elemente/Sichtbeziehungen: gering, da Fläche überwiegend versiegelt	keine Auswirkung
Erholung	Eignung: sehr gering Nutzung: nicht vorhanden	keine Auswirkung

Fazit: Der Bereich ist überwiegend versiegelt und hat daher für den Biotop- und Artenschutz, den Freiflächenverbund und die Erholung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung, daher ist ein Verlust an Lebensraum-, Freiraum- und Erholungsfunktion nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung wird somit als nicht erheblich eingeschätzt.

Boden:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Bodenschutzklausel, Vorsorgegrundsatz, Vermeidungsgebot	Es handelt sich um eine anthropogen überprägte Brachfläche.	Ein Konflikt mit der Bodenschutzklausel besteht nicht.
Inanspruchnahme, Beeinträchtigung, Versiegelung von schutzwürdigen Böden	Schutzwürdige Böden sind gemäß dem Fachbeitrag des Geologischen Dienstes untergeordnet vorhanden.	keine Auswirkungen
Bodenbelastung/Schadstoffsituation, Prüfwerte BBodSchV	Die Fläche ist gekennzeichnet durch die Vornutzung als Gewerbe- bzw. Bahnfläche mit Anschüttungen. Die Fläche ist unter der Bezeichnung BO 1/2.25 im Altlastenkataster registriert. Auf der Fläche wurde bereits eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Gutachten dokumentiert. Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen zeigten weitestgehend keine Auffälligkeiten. Überschreitungen	Die Planung wirkt sich positiv aus. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte und den bekannten Untergrundverunreinigungen sind angemessene Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchV zu erarbeiten. (Zone 1) nicht relevant

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
	der Prüfwerte nach der BBodSchV wurden mit Ausnahme von Chrom nicht ermittelt. Für Chrom wurde eine Überschreitung des Prüfwertes Gewerbe der BBodSchV im Bereich des ehem. Lokschuppens festgestellt.	
Prüfwerte BBodSchV	Die berechneten und interpolierten gebietsbezogenen Prüfwerte der Tabelle "Gebietsbezogene Beurteilungswerte, Stand: April 2008" sind nicht relevant, da die Fläche komplett untersucht wurde.	keine Auswirkungen
Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Nov. 2000, aktualisiert 2005)	Das Grundstück liegt in der Zone 1.	keine Auswirkungen
Erhalt schutzwürdiger Geotope	kein Geotop vorhanden.	keine Auswirkungen

Fazit: Nach Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben; durch die geplante Nutzung wird die Situation für das Schutzgut Boden nicht signifikant verändert; die Überplanung dieser Fläche wird nicht als erheblich angesehen.

Wasser:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Oberflächengewässer	nicht betroffen	keine Auswirkungen
Quellgebiete	nicht betroffen	keine Auswirkungen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen	keine Auswirkungen
HQ 100	nicht betroffen	keine Auswirkungen
Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiete	kein	keine Auswirkungen
mittlerer Grundwasserflurabstand	deutlich mehr als 3m unter GOK	keine Auswirkungen
mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	zur Zeit versiegelte Brach- und Gewerbefläche	Wegen der bereits vorhandenen flächendeckenden Versiegelung ist mit keiner weiteren Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Fazit: Es findet durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sollte dennoch angestrebt werden, um den derzeitigen Zustand zu verbessern.“

Ergänzung: Das Niederschlagswasser ist zwar grundsätzlich im Plangebiet zu versickern, doch die bislang bekannten Rahmenbedingungen lassen dies aus fachlicher Sicht nicht zu (vgl. Kapitel 7).

„Luft:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
lufthygienischer Belastungsschwerpunkt	kein Belastungsschwerpunkt	kein Belastungsschwerpunkt
Rechtliche Vorgaben und Immissionsgrenzwerte	Erste Berechnungsergebnisse geben keinen Hinweis auf aktuelle Grenzwertüberschreitungen	vermutlich keine Grenzwertüberschreitungen
Einschätzung Auswirkungen Lufthygiene	Keine Hinweise auf Vorbelastungen	vermutlich geringfügige zusätzliche Emissionen durch Erschließungsverkehr
Durchlüftungsverhältnisse	keine Besonderheiten	keine Auswirkungen

Fazit: Geringfügige Erhöhung der Emissionen im Gebiet der Einzelfläche.

Klima:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Last- u. Ausgleichsräume	Lastraum	Lastraum
Klimatope u. deren Eigenschaften	Stadtklima	Stadtklima
Klimadynamik / Luftaustauschprozesse	nicht bekannt	keine Auswirkungen

Fazit: Keine Auswirkungen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima	s. bei entsprechendem Schutzgut	s. bei entsprechendem Schutzgut
Seveso-II-Betriebe	kein Seveso-II-Betrieb in der Umgebung (siehe Sonderprüfung Seveso II)	keine Auswirkungen
Lärm	Gemäß § 47c BImSchG kommt es aufgrund des Verkehrslärms nur in unmittelbarer Nähe zur Viktoriastraße zu Lärmproblemen (tagsüber und nachts). Daten zum Eisenbahnlärm liegen nicht vor.	geringfügige zusätzliche Lärmimmissionen durch Erschließungsverkehr
sonstige Emissionen / Immissionen	Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der nach Abstandserlass 2007 einzuhaltenden Schutzabstände von Betrieben der Abstandsklassen I-IV.	Einzelfallprüfung in nachgeordneten Planungsverfahren
Erschütterungen:	kein Hinweis	keine Auswirkungen
Licht	kein Hinweis	keine Auswirkungen
Geruch	kein Hinweis	keine Auswirkungen
Elektromagnetische Felder	keine Hochspannungsfreileitung keine Mobilfunkbasisanlage	keine Auswirkungen

Fazit: Geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen im Gebiet der Einzelfläche.

Ergänzung: Die Auswirkungen von Lärmquellen außerhalb des Plangebietes (Straßenlärm Viktoriastraße, Fahrbewegungen Gewerbepark oder Eisenbahnverkehr) bzw. die Lösung möglicher Konflikte werden in diesem Bebauungsplanverfahren gelöst; ein entsprechendes Schallgutachten wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 7.1.10).

„Kultur- und Sachgüter:

	Ist-Zustand	Auswirkungen der Planung
Kulturgüter Bau- und Bodendenkmäler	Baudenkmal (Katholikentagsbahnhof) Keine Denkmalbereiche Keine Objekte der Industriekultur	Bei konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen keine Auswirkungen keine Auswirkungen
Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche	Stadtkern Bochum sowie Bochumer Verein, Stahlwerk und Westpark (14.26), Hellweg (14.32)	Bei konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen
Sachgüter	keine landwirtschaftliche Nutzung	keine Auswirkungen
Aufstehende Gebäude	Gewerbliche Gebäude im Norden und Südwesten	Integration der Bausubstanz bei konkretisierenden Planungen prüfen
Erschließungsanlagen	Im Norden Trasse der DB AG in Hochlage	Integration der Bahntrasse ins Planungskonzept möglich

Fazit: Die Möglichkeiten der Integration der bestehenden Gebäude sind bei konkretisierenden Planungen zu prüfen. Ggf. kann ein Abriss sinnvoll und erforderlich sein, um die Fläche entsprechend zu nutzen. Ebenso müssen die betroffenen Kulturgüter bei weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.

FFH-Prüfung:

Durch die Planung wird kein FFH-Gebiet (einschließlich Pufferstreifen) beeinträchtigt.

Bewertung der Umweltauswirkungen bei den zuvor genannten Schutzgütern:

Auswirkungen der Planungen bei 'Kultur- und Sachgüter' können erheblich sein. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind nicht relevant bzw. nicht erheblich.

Wechselwirkungen:

Aus der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich keine zusätzlichen Gesichtspunkte für die Bewertung der Umweltauswirkungen.

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Fläche könnte im Rahmen des bisher gültigen Planungsrechts bereits als Fläche für Bahnanlagen bzw. gemischte Baufläche genutzt werden. Die Umweltauswirkungen entsprechen den für den RFNP beschriebenen Umweltauswirkungen.

Würde die Fläche nicht in Anspruch genommen, wäre eine natürliche Sukzession zu erwarten, die aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Fläche sich jedoch erst sehr langfristig positiv auswirken würde. Die nachteiligen Umweltauswirkungen bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes sind gegenüber der Prognose für den Planzustand (RFNP) somit annähernd gleichwertig einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie die Auswirkung des Vorhabens muss in den nachfolgenden Planungen untersucht werden.

Aufgrund der industriellen Vorgeschichte und den bekannten Untergrundverunreinigungen sind angemessene Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchV zu erarbeiten.

Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sollte angestrebt werden, um den vorhandenen Zustand zu verbessern.

Eine mögliche Integration der bestehenden Gebäude in die konkretisierenden Planungen ist zu prüfen. Ebenso müssen die betroffenen Kulturgüter (Katholikentagsbahnhof, Stadtkern Bochum etc.) bei weiterführenden Planungen berücksichtigt werden.

Alternativenprüfung:

Da in der Gesamtbeurteilung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist keine Prüfung von Alternativen notwendig. Weiterhin handelt es sich um eine Wiedernutzung einer vormals bebauten Fläche, die im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erneut genutzt werden soll. Die vorhandenen Rahmenbedingungen (zentrale, citynahe Lage) lassen wenig Spielraum für alternative Nutzungen. Andere vormals baulich genutzte Flächen stehen als lokale Alternative nicht zur Verfügung

Gesamtbeurteilung, Fazit:

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen sind lediglich im Bereich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Realisierung der Bauflächen auf vorbelasteten und vormals bereits baulich genutzten Flächen mit zudem geringer ökologischer Wertigkeit ist insgesamt als nicht erheblich nachteilig einzuschätzen.

11.2 Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde eine Landschaftsökologische Bestandsaufnahme erarbeitet (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 777 „City Tor Süd“, Entwurfsfassung vom April 2006, Ing.- und Planungsbüro Lange GbR, Moers 2006). Dieser enthält eine ausführliche Bestandsaufnahme und die Bewertung, welche aus fachtechnischer Sicht weiterhin Aktualität haben.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird ausgeführt: „Den Großteil der Vegetation nehmen die gleisbegleitenden (Böschung-) Gehölze ein. Diese setzen sich hauptsächlich aus Birken mittleren Alters zusammen. Weitere vorkommende Baumarten sind Kirsche, Weide und zum geringeren Anteil Buchen. Altgehölze sind bei diesen Biotoptypen nicht vorhanden.“

Anpflanzungen findet man in Form von einzelnen, z. T. sehr mächtigen Platanen, (mittel-) alten Platanenalleen (B 51), einer Pappelgruppe und Pappelreihen. Im Einfahrtbereich der Zufahrtsstraße befindet sich ein flächiger Gehölzbestand aus Laubbaumarten wie Ahorn, Kirsche Weide und Pappel. Vorkommende Gebüsch- und Strauchflächen setzen sich aus typischen Sukzessionsgehölzen (Holunder, Sommerflieder...) zusammen.“

Die Bestandsaufnahme des Landschaftspflegerischer Begleitplans hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen bzw. zu erwarten sind.

Insgesamt besitzt die Fläche demzufolge keine sehr hohe Bedeutung für Natur und Landschaft, so dass einer Bebauung keine wesentlichen Belange entgegenstehen. Bei der Beseitigung von Einzelbäumen findet die Baumschutzsatzung Anwendung.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nur die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, die insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen. Ein Ausgleich wäre daher auch für dieses Bebauungsplanverfahren - mit einer voraussichtlichen Grundfläche von mehr als 20.000 m² - erforderlich. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB, vgl. Kapitel 8) ist dies für den Geltungsbereich der Fall.

11.3 Kultur- und Sachgüter

Die in der Umweltprüfung zum RFNP angegebenen potenziellen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' sind durch die Berücksichtigung der bestehenden südlichen Gebäude, insbesondere die nachrichtliche Festsetzung des denkmalgeschützten Katholikentagsbahnhofs, im Bebauungsplan Nr. 777 nicht zu erwarten. Insofern sind Kultur- und Sachgüter nicht negativ von der Planung betroffen.

11.4. Boden

Zur Planungsvorbereitung wurde eine detaillierte Bodenuntersuchung vorgenommen (Flächenrisikoanalyse (FRIDU) zur Vorbereitung des Verkaufes eines Grundstückes Bochum City Tor Süd, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster 2005), die zu dem Ergebnis kommt, dass, in Anbetracht einer vermutlich jahrzehntelangen Nutzung des Geländes durch die Bahn die angetroffenen nutzungsbedingten Schadstoffbelastungen als vergleichsweise gering und unauffällig zu beschreiben sind.

Vorhanden sind Ausfüllungsmächtigkeiten zwischen 0,6 und 6,7 m, in denen verschiedene oberflächennahe Belastungen vorkommen, insbesondere PAK, MKW, BTX, aber auch Schwermetalle. Insgesamt lässt sich die vorgesehene Mischnutzung verwirklichen, wobei insbesondere im Bereich punktuell vorkommender Schadstoffkonzentrationen (Bereich des ehemaligen Ölabscheiders der Tankstelle und im südwestlichen Gleisbereich) Bodenmaterial aufgenommen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss.

Aufgrund der vorhandenen Belastungen wird das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche mit schädlichen Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (s. auch detaillierte Erläuterungen zur Kennzeichnung unter 7.2).

Es sind keine schützenswerten Böden im Plangebiet vorhanden.

11.5. Wasser / Niederschlagswasser:

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

Aufgrund der Bodensituation ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Auch befinden sich keine Gewässer zur ortsnahen Einleitung im Umfeld des Plangebietes. Daher wird die Trennung von Abwasser- und Regenwasser bei den Neubauten im Plangebiet verfolgt.

In Bezug auf Starkregenereignisse, auch den Überflutungsschutz soll das erforderliche Rückhaltevolumen, zumindest zum Teil, über vertragliche Regelungen auf den Baugrundstücke sichergestellt werden und hier möglichst in die Gestaltung der Gebäude und gebäudebezogenen Freiflächen integriert werden.

11.6. Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz ist für das Plangebiet insbesondere die Lärmbelastung relevant. Einerseits sind im Plangebiet Gewerbelärmquellen vorhanden (u. a. Diskothek) andererseits befinden sich zahlreiche Lärmquellen im Umfeld (Bermuda3Eck, Eisenbahnanlagen, innerstädtische Hauptverkehrsstraße), so dass das Gelände als lärmtechnisch vorbelastet angesehen werden muss.

Angesichts der räumlichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Verkehrslärmquellen ausgeschlossen. Ebenso ist die bestehende Diskothek genehmigt und genießt somit Bestandsschutz, so dass die Belastungen, die von ihr ausgehen, ebenfalls hinzunehmen sind. Dementsprechend muss die Nutzungskonzeption dies einbeziehen.

Um dem Immissionsschutz gerecht zu werden, werden einerseits Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Andererseits werden Nutzungen, die auch nachts ein besonderes Schutzbedürfnis besitzen, wie Wohnungen und Beherbergungsbetriebe, in den gesamten Kerngebieten südlich der Glückaufbahn ausgeschlossen, da in diesem Bereich auch mit erheblicher Unruhe in den Nachtstunden zu rechnen ist.

Dementsprechend sind die Belange des Immissionsschutzes hier einer verträglichen Lösung zugeführt, so dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung vermieden werden können.

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Flächenrisikoanalyse (FRIDU) zur Vorbereitung des Verkaufes eines Grundstückes Bochum City Tor Süd, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster 2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 777 „City Tor Süd“, Entwurfsfassung vom April 2006, Ing.- und Planungsbüro Lange GbR, Moers 2006
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 777 „City-Tor-Süd“ der Stadt Bochum, Stand 08.04.2009, Accon Köln GmbH, Köln 2009
- Expertise, Gutachterliche Einschätzung zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 777 – CityTorSüd der Stadt Bochum, Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund 2009

Die Gutachten können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen oder elektronisch angefordert werden.

Folgende städtebauliche Rahmenplanung wurde zur Erarbeitung der Abwägung herangezogen:

- Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Junker und Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund 2006