

# Stadt Bochum

## **Bebauungsplan Nr. 931 - Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende an der Laerholzstraße -**

für ein Gebiet nordwestlich und südöstlich der Laerholzstraße, nordwestlich des Grünzuges  
„Laerholz“ und südwestlich des Hauses Laerholzstraße 86

### **Kurzbegründung**

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und  
für die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Bochum, im Stadtteil Laerheide, südlich und nördlich der Laerholzstraße. Der nordwestlich der Laerholzstraße gelegene Plangebietsbereich wird nordöstlich, nordwestlich und südöstlich begrenzt durch die umlaufende Straße „Auf der Papenburg“. Der südöstlich der Laerholzstraße gelegene Plangebietsbereich wird im Südwesten und im Südosten begrenzt durch einen Wald, das „Große Holz“, im Nordosten durch die Grundstücksgrenze des Hauses Laerholzstraße 86.

## **Anlass des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Bereich des seit dem 08.05.1971 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 368. Zum Zeitpunkt seiner Aufstellung war die Fläche südlich der Laerholzstraße bereits mit Studentenwohnheimen des Landes NRW bebaut und wurde entsprechend der Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Im Jahre 2004 wurde ein Bauantrag zum Umbau und Sanierung des Studentenwohnheimes zum Landesspracheninstitut gestellt.

Bei dem Landesspracheninstitut Nordrhein-Westfalen (LSI) handelt es sich um die Zusammenführung des Lehrinstitutes für Russische Sprache Nordrhein-Westfalen und des Landesinstitutes für Arabische, Chinesische und Japanische Sprache Nordrhein-Westfalen, zweier einzigartiger und erfolgreicher Kompetenzzentren, unter einem gemeinsamen organisatorischen Dach.

Die Kernkompetenz des LSI ist die Vermittlung von praktisch einsetzbaren kommunikativen Fertigkeiten in möglichst kurzem Zeitraum. Das zentrale Lernziel der Intensivkurse ist die sprachliche Handlungsfähigkeit in den gelehrten Sprachen.

Zunächst wurden die Seminar-, Büro- und Internatsräume in zwei Gebäuden an unterschiedlichen Bochumer Standorten untergebracht. Nach Umbau des Studentenwohnheimes wurden alle Arbeitsbereiche des LSI am Standort Laerholzstraße am Rande des Universitätscampus vereint.

Im Jahr 2009 wurde erneut ein Bauantrag gestellt und zwar zur energetischen Sanierung der Gebäude. Gleichzeitig sollte ein Verbindungstrakt zwischen den Häusern Laerholzstraße 80 und Laerholzstraße 84 errichtet werden, der als Begegnungsstätte für die Bewohner des Studentenheimes und den Studierenden des Sprachinstitutes dienen sollte. Die so frei werdenden Gemeinschaftsräume im nordwestlichen Bereich des Hauses Laerholzstraße 80 sollten zu weiteren Seminarräumen umgebaut werden.

Gegen die Erweiterung des Landesspracheninstitutes wurde durch Anwohner Klage erhoben. Es herrschte hier die Auffassung, das LSI gehöre nicht in ein Wohngebiet.

Die 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen urteilte hier, das genehmigte Vorhaben sei in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Zwar vertrat das Gericht die Auffassung, es könne sich bei einem Landesspracheninstitut durchaus grundsätzlich um eine Anlage für kulturelle oder soziale Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handeln, verneinte dieses jedoch für dieses Vorhaben aufgrund seiner Größe und Nutzung.

## **Erfordernis des Bebauungsplanes**

Das Landesspracheninstitut ist seit langer Zeit an diesem Standort genehmigt und vorhanden. Es genießt daher Bestandsschutz.

Es sollte einer Institution dieser Größe und Bedeutung für die Stadt Bochum nicht die Möglichkeit genommen werden, sich zeitgemäß zu entwickeln.

Aufgrund der gerichtlich angezweifelte Verträglichkeit des LSI in einem Wohngebiet soll zur Sicherung der Bestandsentwicklung nunmehr ein Sondergebiet für Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende (SO) festgesetzt werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 931 aufzustellen.

Das entspricht auch der Forderung des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen in einem anderweitigen Verfahren, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den tatsächlichen Ausbauzustand in der Örtlichkeit anzupassen. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass Unterschiede in Bebauungsplan und Örtlichkeit die Grundzüge der Planung verletzen und eine Änderung eines solchen Bebauungsplanes unerlässlich ist. Da das Verwaltungsgericht urteilte, das LSI sei in dem allgemeinen Wohngebiet gebietsunverträglich, ist es auch unter diesem Aspekt erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Bestand und Nutzung in der Örtlichkeit zu treffen.

Neben dem LSI werden auch die bestehenden Studentenwohnheime in das Plangebiet einbezogen, um dem besonderen Wohnzweck dieser Gebäude gerecht zu werden.

### **Verkehrssituation**

In einem Verwaltungsstreitverfahren urteilte das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, geschützte Wohnruhe sei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit gehe es um die Vermeidung von als atypisch angesehene Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören.

Deshalb könne ein Vorhaben auch dann wegen des mit ihm verbundenen An- und Abfahrtverkehrs als gebietsunverträglich anzusehen sein, wenn die nach der TA Lärm für allgemeine oder reine Wohngebiete vorgesehenen Lärmrichtwerte nicht überschritten würden.

Das geplante Sondergebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten.

Daher wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 931 Untersuchungen, speziell auch in verkehrlicher Hinsicht, vorgenommen. Es sollte die Nachbarschaftsverträglichkeit des Sondergebietes, insbesondere wegen des hier befindlichen LSI, nachgewiesen werden, unter Umständen auch durch sich bei den Untersuchungen als erforderlich herausstellende Maßnahmen wie z.B. die Abschirmung der Wohnbebauung vom Parkplatzlärm.

Es wurde der Seminarbetrieb des Landesspracheninstitutes untersucht, ferner wurden Verkehrszählungen und Beobachtungen bezüglich der Auslastung des in Rede stehenden Parkplatzes gemacht.

Nicht unerheblich für eine verkehrliche Belastung durch das LSI ist der An- und Abreisetakt zu den Seminaren.

Die Intensivkurse im LSI dauern in der Regel 2 bis 3 Wochen, die Seminarteilnehmer werden für diesen Zeitraum der Seminare in den Räumlichkeiten des LSI untergebracht.

Für die verkehrliche Belastung der Umgebung bedeutet das, dass nicht sämtliche Seminarteilnehmer täglich in den Morgenstunden an und in den Abendstunden abreisen, sondern zwischen den An- und Abreisetagen liegen mehrere Tage bis Wochen.

Überdies reisen die meisten der Seminarteilnehmer aufgrund der günstigen Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr offensichtlich nicht mit dem eigenen PKW an. Dieses belegen Untersuchungen des östlich der Studentenwohnheime und des LSI gelegenen Parkplatzes.

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden allerdings Verkehrsströme in beiden Fahrrichtungen auf der Laerholzstraße registriert, deren Ursprung weder im LSI noch in den Studentenwohnheimen zu suchen ist.

Hierbei handelt es sich auch nicht um Durchgangsverkehr im eigentlichen Sinne, da die Laerholzstraße keine direkte Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz darstellt, sondern lediglich den Siedlungsbereich erschließt. Die Quelle des erhöhten Verkehrsaufkommens liegt in der massierten Bebauung um den Gropiusweg und an der Ansiedlung von Schrott-Sammel-Gewerbe am "Peter- Parler-Weg", "Camillo-Sitte-Weg" und näherer Umgebung.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 368 ist die Laerholzstraße allerdings als „Wohnsammelstraße“ konzipiert und als äußere Erschließungsstraße für das gesamte Wohngebiet „Laerheide“ anzusehen.

## **Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Bestandes der Studentenwohnheime und des dort ansässigen Landesspracheninstitutes sowie seiner Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Schinkelstraße mit dem zur Universitätsstraße führenden Hustadtring verbunden. Mit der Universitätsstraße, die in nordöstlicher Richtung zur Anschlussstelle Querenburg der Autobahn 43 führt, ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar am Plangebiet gelegene Haltestelle der Buslinien 356 und 372 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## **Planungsvorgaben**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im RFNP als Bestandteil einer Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt bzw. festgelegt. Die aus dem baulichen Bestand abgeleitete für das Plangebiet vorgesehene Festsetzung als SO - Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende - liegt mit ca. 2,5 ha deutlich unter der Darstellungsschwelle des RFNP. Da die städtebauliche Ordnung gewahrt ist, gelten die beabsichtigten Festsetzungen als aus dem RFNP entwickelt.

Der RFNP ist am 03.05.2010 in Kraft getreten.

## **Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 931 liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 368.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich von denjenigen, des bisherigen Planungsrechts im Wesentlichen durch die Modifizierung der Festsetzungen zur

Art der baulichen Nutzung von der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zu „Sondergebiet (SO) – Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende an der Laerholzstraße -“, ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, um Raum für Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Übrigen werden im wesentlichen die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 368 übernommen.

### **Sondergebiete (SO)**

(SO) – Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende – nach § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets – Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende – sind Bildungseinrichtungen sowie ergänzende Büronutzungen und Wohnnutzungen zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist Gastronomie.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Analog zu den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 368 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Das Baufenster wird so erweitert, dass die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Bereiches gegeben ist.

### **Zulässige Grund – und Geschossfläche**

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 368 sah ein Höchstmaß für die Grundfläche von 0,4 vor. Gemäß der zum Zeitpunkt seiner Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung brauchten jedoch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie z.B. Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahrten nicht mitgerechnet werden. Da bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die zu diesem Zeitpunkt gültige Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist und die o.a. Flächen auf die Grundfläche angerechnet werden müssen, würde der Eigentümer durch die Änderung des Bebauungsplanes schlechter gestellt. Das soll kompensiert werden durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6.

Das Höchstmaß von 0,6 für die Grundfläche sowie 1,2 für die Geschossfläche darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

### **Zahl der Vollgeschosse**

Bereits in dem Bebauungsplan Nr. 368 wurde eine Festsetzung getroffen, gemäß der das Höchstmaß von VII Geschossen zulässig war. Die Geschossigkeit entspricht dem Bestand und der Eigenart der näheren Umgebung, analog zu den Gebäuden nördlich der Laerholzstraße. Daher wird folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 368 übernommen:

Das Höchstmaß von VII Vollgeschossen darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

### **Dachform**

Analog zum Bebauungsplan Nr. 368 und dem Bestand in der Örtlichkeit wird für das Bebauungsplangebiet „Flachdach“ (F) festgesetzt.

## **Flächen für Stellplätze**

Um den ruhenden Verkehr zu kanalisieren, werden die Festsetzung „Flächen für Stellplätze“ sowie die bereits im Bebauungsplan Nr. 368 hierfür vorgesehenen Flächen übernommen. Einzig die im Bebauungsplan Nr. 368 als Fläche für Stellplätze festgesetzte Fläche zwischen den Häusern Laerholzstraße 80 und Laerholzstraße 84 entfällt, da hier der Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes Raum gegeben werden soll. Überdies wurden die für diese Gebäude erforderlichen Stellplätze nordöstlich der Gebäude im Bereich des jetzt in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 931 integrierten, zu einem früheren Zeitpunkt aufgestellten Bebauungsplan Nr. 368 a nachgewiesen.

## **Private Grünfläche**

Für den südöstlich an das Haus Laerholzstraße 86 angrenzenden Bereich des Plangebietes wird aufgrund des erforderlichen Abstandes des Parkplatzes von der Wohnbebauung private Grünfläche –Abstandsgrün - festgesetzt.

## **Öffentlichen Verkehrsflächen**

Entsprechend der Örtlichkeit werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **Bergbau**

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

*Bergbau ( § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB )*

*Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben. Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung des o. g. Bergbaus ist ein Gutachter einzuschalten und die Standsicherheit nachzuweisen.*

## **Kampfmittelbeseitigung**

Der Bebauungsplan liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK - Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei – zu verständigen.

## **Bodenbelastungen**

Sollten Bodenauffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, Zusammensetzung oder Konsistenz) während der Erdarbeiten angetroffen werden, so ist umgehend das Umwelt- und Grünflächenamt zu informieren.

Sollte extern angelieferter Boden angeliefert werden, muss dieser den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen. Eine entsprechende Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt einzureichen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Vegetationsschicht ist in Abhängigkeit vom Bewuchs gemäß BBodSchV festzulegen.

## **Bodenschutz**

Es ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit den Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Weiterhin sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie das zur Konkretisierung der im § 12 BBodSchV enthaltenen Anforderungen erarbeitete Merkblatt 44 des damaligen Landesumweltamtes (heute LANUV) zu beachten.

Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Auffüllungsmaterialien anfallen sind diese vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

## **Methanausgasungen**

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen gerechnet werden.

## **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der Plangebietsbereich ist derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Hier befinden sich ein Studentenwohnheim sowie ein Landesspracheninstitut. Nunmehr urteilte das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen aufgrund einer Klage aus der Nachbarschaft, dass das Landesspracheninstitut aufgrund seiner Größe und Nutzung in dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht gebietsverträglich ist, obgleich es sich bei einem derartigen Institut durchaus grundsätzlich um eine Anlage für kulturelle oder soziale Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handeln könnte.

Der nunmehr zur Sicherung des Bestandes des Landesspracheninstitutes und zur Gewährleistung seiner Weiterentwicklung durch Ergänzung bzw. Nachverdichtung des Bestandes aufgestellte Bebauungsplan Nr. 931 modifiziert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung; die im Bebauungsplan Nr. 368 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden jedoch im wesentlichen übernommen. Es erfolgt keine weitere Versiegelung von Flächen über das jetzt schon zulässige Maß hinaus. Somit bestehen auch keine negativen Umweltauswirkungen.

## **Bisheriges Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 931 - Bildungseinrichtungen und Wohnen für Studierende an der Laerholzstraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 28.03.2012 beschlossen.

Die Bürgerversammlung findet am 11.09.2012 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal der Bezirksverwaltungsstelle Süd im Uni-Center, Querenburger Höhe 256, 44801 Bochum statt.

## **Umweltbelange**

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Das Plangebiet des B-Plans 931 befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Es wurden auch keine Luftschadstoffberechnungen im Rahmen des Online-Screenings des Landes NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, LANUV) durchgeführt.

Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost).

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden keine Lärmprobleme festgestellt (Quelle: Lärmkarten der Stadt Bochum auf [www.umgebungslaerm.nrw.de](http://www.umgebungslaerm.nrw.de) Stand Mai 2008). Diese Stellungnahme zur Lärmthematik basiert ausschließlich auf den Ergebnissen der Lärmkartierung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie (bzw. § 47 BImSchG, Umsetzung in deutsches Recht).