

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr -

für den Bereich südwestlich der Max-Imdahl-Straße tlw., nördlich der Straße "Im Lottental" tlw., östlich der Stiepeler Straße tlw. und südöstlich der Oesterendestraße

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Bestand und vorhandene Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
 - 3.2.2 Gebietsentwicklungsplan**
 - 3.2.3 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen**
 - 3.2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept**
 - 3.3.2 Zukunftsstandort**
 - 3.4 Flächennutzungsplan**
 - 3.5 Natur- und Landschaftsschutz**
 - 3.6 Bebauungsplanung**
- 4. Bebauungsplanverfahren**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen**
 - 5.2 Grundsätze der Abwägung**
 - 5.3 Städtebauliches Konzept**
 - 5.4 Festsetzungen**
 - 5.4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.4.3 Erschließung und ruhender Verkehr**
 - 5.4.4 Grünflächen**
 - 5.4.5 Wald**
 - 5.4.6 Entwässerung**
 - 5.4.7 Versorgung**
 - 5.4.8 Lärmschutz**
 - 5.4.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 5.5 Hinweise**
 - 5.5.1 Kampfmittelfunde**
 - 5.5.2 Bodendenkmäler**

5.5.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

5.6 Kennzeichnungen

5.6.1 Bergbau

5.6.2 Bodenschutz und Altlasten/Ausgasungen § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

6. Umweltbericht

6.1 Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr -

6.1.1 Anlass und Ziel der Planung

6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

6.1.4 Rechtliche Grundlagen

6.1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

6.2 Übergeordnete Planungen - Gebietsentwicklungsplan

6.2.1 Regionaler Grünzug im Gebietsentwicklungsplan

6.2.2 Flächennutzungsplan

6.2.3 Landschaftsplan

6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.4.1 Schutzgut Mensch

6.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

6.4.3 Schutzgut Boden/Wasser

6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

6.4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Nutzungen

6.4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

6.4.7 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs

6.5.1 Eingriffsvermeidung

6.5.2 Eingriffsminderung

6.5.3 Ausgleichsflächenberechnung

6.5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

6.5.5 Kompensationsmaßnahmen

6.6 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

6.7 Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

6.8 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

7. Kosten

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Der Bebauungsplan liegt im Stadtteil Querenburg zwischen der Oesterendestraße und der Ruhruniversität Bochum. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Querenburg, Flur 2 und 3. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. ANLASS, ABSICHT UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne (hier: Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 überplant, der "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum Klinikum -" festsetzt.

Die ursprüngliche Konzeption, ein zentrales Klinikum zu errichten, ist zugunsten eines dezentralen Klinikummodells aufgegeben worden. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes hat bereits im Bereich der Universitätsstraße/Oesterendestraße Dienstleistungsnutzungen zulässig gemacht.

Für den vorliegenden Bereich sollen die entbehrlich gewordenen Flächen zukünftig in ein hochwertiges Technologiequartier rund um den Themenschwerpunkt Biomedizin und Biotechnologie umgewandelt werden.

Die Stadt Bochum hat zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH (EGR) einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um für den topografisch schwierigen Standort eine optimale und zukunftsichere städtebauliche Lösung zu erhalten (siehe Kapitel 5.3). Dieser Wettbewerb wurde im Juli 2004 entschieden. Die mit einem Sonderpreis ausgezeichnete Arbeit stellt nach einer Überarbeitungsphase durch die Verfasser die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 entsprechen nicht den neuen Nutzungszielen. Da die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden ist eine vereinfachte Änderung nicht möglich. Es erfolgt daher eine vollständige Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 286 b.

3. BESTAND UND VORHANDENE PLANUNGEN

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt oder ist mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Das Plangebiet auf dem Grimberg ist ein Plateau, das nach Westen, Süden und Osten zu den angrenzenden Siepen und dem Lottenbach abfällt. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen, die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sind, an. Im Osten liegt mit einigem Abstand die Anlage der Ruhruniversität.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in

Gebietsentwicklungsplänen 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.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Gebietsentwicklungsplan

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen" dargestellt. Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze, Ziele und Erläuterungen im Textteil ergänzt. Folgendes Ziel bzw. folgende Erläuterungen sind für den Planbereich maßgeblich:

3.2.3 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen

ASB für zweckgebundene Nutzungen werden gemäß LEP NRW dann dargestellt, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung von regionaler Bedeutung vorbehalten bleiben soll.

Ziel 8 (Auszug)

(1) Die zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche für

zweckgebundene Nutzungen sind der unter diese Zweckbindung fallenden Nutzung gemäß nachfolgender Erläuterung vorbehalten. Neue Infrastruktureinrichtungen mit regionaler Bedeutung sollen nur an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden.

Erläuterung (Auszug):

In den Oberbereichen Bochum und Hagen ist eine hohe Dichte von Hochschulen, Gründerzentren, Technologiezentren usw. vorhanden. Eine Darstellung dieser Zentren als ASB für zweckgebundene Nutzungen erfolgt aber erst ab einer Größenordnung der Einrichtungen von 10 ha. Folgende regional bedeutsamen Bildungseinrichtungen sind in die zeichnerische Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes als ASB für zweckgebundene Nutzungen übernommen worden: - Ruhruniversität Bochum - .

3.2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 22.02.2005 und 30.06.2005 bestätigt.

3.3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

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.

Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg, einem innerstädtischen Schwerpunkt der dritten Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes und seines Einzugsbereiches betrug am 01.01. 2005 22.177 Einwohner. Nach der derzeit vorläufigen Prognose für das Jahr 2015 wird die Einwohnerzahl auf ca. 21.700 sinken.

3.3.2 Zukunftsstandort

Ziel ist die Entwicklung eines Leitprojektes der "Medizintechnik und Gesundheitswirtschaft Ruhrgebiet" am Standort.

Im räumlichen Kontext betrachtet reiht sich der BioMedizinPark Ruhr als Glied in die Kette des Zukunftsstandortes von Wissenschaft, Forschung und Technik mit Technologiequartier, Fachhochschule, Ruhruniversität und Technologiezentrum Ruhr ein. Er ist wesentlicher Baustein zur kontinuierlichen Weiterentwicklung Bochumer und regionaler Kompetenzen in den Wachstumsbranchen Medizintechnik und Gesundheitswesen.

3.4 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich Sonderbaufläche "Hochschulgebiet" dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die 121. Änderung entsprechend den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 286 geändert.

3.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes unterliegen dem Landschaftsschutz. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale vorhanden. Das Plangebiet ist nicht vom Landschaftsplan Bochum - Mitte/Ost - erfasst.

3.6 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich besteht der seit 1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 286. Als Art der Nutzung ist "Sondergebiet Ruhr-Universität Bochum - Klinikum -" festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan soll durch den Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" innerhalb des Geltungsbereiches überplant und aufgehoben werden.

4. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.12.2004 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.01.2005 bis 09.02.2005. Eine Bürgerversammlung fand am 26.01.2005 statt.

Die frühzeitige Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2005. Ein Behördentermin (Scoping-Termin) fand am 24.01.2005 statt.

Am 24.05.2005 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Entsprechend hat der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) und den eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2005 bis 14.07.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Die abgegebenen Stellungnahmen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Überprüfung der Wertermittlung des Eingriffs insbesondere in Bezug auf geschützte Arten nach § 10 BNatSchG
- Prüfung, ob abstelle des Regenrückhaltebeckens im bisherigen Siepen auch eine bis zum Lottental und Lottenbach durchgehende offene Ableitung des Oberflächenwassers und eine entsprechende Verlegung des Rückhaltebeckens möglich ist
- Hinweis darauf, dass Festsetzungen auf Fremdgrundstücken vorgenommen wurden, die hierfür ohne einvernehmliche Regelung nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 286 b wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bericht zur Gefährdungsabschätzung für das Gelände BioMedizinPark Ruhr in Bochum Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH, DMT Safe Ground Division, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 15. August 2003
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch Grubengase für das Bauvorhaben BioMedizinPark Ruhr auf dem Grimberg in Bochum-Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 24.06.2003
- Gefährdungsabschätzung "BioMedizinPark" in Bochum Querenburg - Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus -, Deutsche Montan Technologie GmbH, Mines & More Division, Engineering & Consulting, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 28.03.2003
- BioMedizinPark in Bochum, Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Dipl.-Ing. Willi Hördemann, Ingenieurgesellschaft mbH, Berliner Platz 3, 44579 Castrop-Rauxel, März/April 2005

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag BioMedizinPark Ruhr, Büro für Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Thilo Herrmann, Landschaftsarchitekt, Maschinenstraße 3, 42655 Solingen, April 2005
- Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" in Bochum Querenburg - Straßenverkehrslärm, Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung (61 3), Westring 25, 44787 Bochum, April 2005

5. PLANINHALT

5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht vor, große Teile der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Wald- oder Brachflächen in Bauflächen für das Sondergebiet BioMedizinPark Ruhr umzuwandeln.

Die geplante Bebauung führt dadurch zu Veränderungen in den Lebensräumen von Flora und Fauna sowie zu Auswirkungen auf den Boden durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelung auf den Boden. Auswirkungen ergeben sich auf das heutige Abfluss- oder Versickerungsverhalten des Regenwassers und durch die Verfüllung unterirdischer Hohlräume auf das Grundwasser. Auswirkungen sind die aus der zukünftigen Nutzung resultierenden Verkehrsströme (Ziel- und Quellverkehr) sowie Verkehrslärm.

Anzumerken ist prinzipiell, dass für den gesamten Geltungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" mit höheren Ausnutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Die Auswirkungen bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wären wegen der höheren Nutzungsintensität größer.

5.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf denjenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Die Stadt Bochum bezweckt mit der Realisierung des BioMedizinParks Ruhr im unmittelbaren Umfeld der Ruhruniversität ein großes Angebot für solche Firmen zu schaffen, die auf Wechselwirkungen mit den Forschungseinrichtungen Wert legen. Diese Maßnahme dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, einem Belang, der in einer dem Strukturwandel im besonderen Maße unterworfenen Stadt wie Bochum besonders hohen Stellenwert hat.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass keine Flächen hierfür in Anspruch genommen werden, die dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität - Klinikum -" überplant. Die Entscheidung, die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, die Grün- und Waldflächen zu überplanen, ist bereits bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt. Diese planerische Entscheidung wird bekräftigt, auch wenn unter Beachtung der umweltschützenden Belange der Eingriff gegenüber dem heutigen Rechtszustand reduziert wird. In diesem Zusammenhang wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Kapitel 4 verwiesen).

Die Belange von Natur und Landschaft werden gegenüber den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen zurückgestellt.

Zusätzlich ist zu beachten, dass wegen des vorhandenen Baurechtes der derzeitige Zustand des Baugebietes als quasi "Natur auf Zeit" anzusehen ist, der ohne Ausgleichsverpflichtung (entsprechend §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) beseitigt werden kann.

Die Festsetzung von Wald- und Grünflächen ist eine Änderung gegenüber den Planinhalten des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität Bochum Klinikum“. Diese Überplanung stellt den planerischen Willen der Stadt Bochum als Träger der Planungshoheit und Plangeber dar, wie er sich im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr – und der zugehörigen Begründung dokumentiert.

Die Stadt Bochum bezweckt mit der Realisierung des BioMedizinParks Ruhr im unmittelbaren Umfeld der Ruhruniversität ein großes Angebot für solche Firmen zu schaffen, die auf Wechselwirkungen mit den Forschungseinrichtungen Wert legen. Diese Maßnahme dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, einem Belang, der in einer dem Strukturwandel im besonderen Maße unterworfenen Stadt wie Bochum, besonders hohen Stellenwert hat. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass keine Flächen hierfür in Anspruch genommen werden, die dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität - Klinikum -" überplant.

Die im Bebauungsplan Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -"

verfolgte Absicht und ursprüngliche Konzeption, ein zentrales Klinikum zu errichten, ist zugunsten eines dezentralen Klinikummodells aufgegeben worden. Die Planungsabsicht ist vom Flächeneigentümer seit 1973 nicht realisiert worden. Im Gegenteil hat der Eigentümer durch den Verkauf der Teilflächen für den BioMedizinPark deutlich dokumentiert, dass die Realisierung auch in Zukunft nicht mehr betrieben werden soll, da die verbleibenden Restflächen für ein Klinikum nicht ausreichen können.

Dieses gilt insbesondere für die Teilflächen des bewaldeten Siepens an der Oesterendestraße. Der bis zu 10 m tief eingeschnittene Siepen müsste für eine Bebauung beseitigt werden, einschließlich der dort zahlreich vorhandenen ehemaligen Tagesöffnungen und Stollen des historischen Bergbaues sowie der ehemaligen Luftschutzstollen. Zusätzlich wäre ein großer Kanal der Fernwärmeversorgung des BLB Hochhauses westlich der Straße zu verlegen und der vorhandene Regenwasserkanal, aus der Stiepeler Straße kommend, zu sichern oder zu verlegen. Die Aufwendungen für diese Maßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Größe des möglichen Baulandes.

Zusätzlich ist die hohe ökologische Wertigkeit des Siepens und des Waldes bekannt und in ein Verhältnis zum Gewinn möglichen Baulandes zu setzen. Im Sinne einer Abwägung hat sich der Plangeber daher entschieden, den Siepen und die Waldbereiche weitgehend zu schonen und lediglich die offene Regenwasserbeseitigung bzw. Rückhaltung dort vorzusehen. Dass sich bereits am tiefsten Punkt des Siepens der Beginn eines Regenwassersammlers zum Lottenbach befindet, bekräftigt diese Entscheidung. Der notwendige Eingriff konnte so gering wie möglich gehalten werden.

Dem Plangeber ist bekannt, dass die Realisierung der Regenwasserbeseitigungsanlage von der Verfügbarkeit der Grundstücksfläche abhängt. Dem Bebauungsplan kann gleichwohl nicht entgegengehalten werden, dass keine Möglichkeit zur Umsetzung gegeben wäre.

Bauleitplanerische Festsetzungen erfolgen generell unabhängig von privaten Eigentumsverhältnissen. Die Belange des Eigentümers sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Setzt die Realisierung einer Planfestsetzung den Erwerb der betroffenen Grundflächen voraus, stellt sich dies als eine Frage des Planvollzugs dar. Kommt es zu keiner Einigung mit dem Grundstückseigentümer im üblichen Grundstücksverkehr, gewährleistet § 85 BauGB dass eine Enteignung betrieben werden kann, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

Die südlich des geplanten BioMedizinParks gelegenen Flächen sind wegen des starken Gefälles ebenfalls nur sehr schwierig zu bebauen und erfordern sehr hohe Aufwendungen für die notwendigen Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen. Zusätzlich wird die Bebaubarkeit eingeschränkt durch die mehrere Meter mächtige Anschüttungsschicht aus Aushubmaterial vom Bau der

Ruhruniversität, die an dieser Stelle ansteht. Diese Anschüttung ist nicht als Baugrund geeignet und erfordert ebenfalls unverhältnismäßige Aufwendungen für die Baugrundertüchtigung. Eine Beseitigung und geordnete Deponie erscheint bei der Menge kaum realistisch. Aus diesen Gründen hat sich der Plangeber entschieden, diese Flächen als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Diese Ausweisung entspricht der ökologischen Qualität der Flächen (Offenlandbiotop und Nahrungshabitat für geschützte Raubvögel), der stadtklimatischen Bedeutung sowie den Anforderungen an die Naherholungslandschaft. Die äußeren Grünflächen sollen die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit der Bebauung sicherstellen. Ihre Gestaltung als öffentliche Grünflächen dient gleichermaßen den Beschäftigten des Baugebietes wie den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete oder den Beschäftigten und Studierenden der Ruhr Universität.

Letztlich ist der Hinweis des BLB auf die Entschädigungspflichtigkeit der Bauleitplanung zu pauschal. Dies gilt auch dann, wenn man ihn nicht auf die – wie dargelegt nicht vorhandenen – Ausgleichs- und Abstandflächen bezieht, sondern auf die festgesetzten Waldflächen und öffentlichen Grünflächen.

Insoweit gilt nämlich, dass die Festsetzung der Waldfläche von vorneherein keinen Entschädigungstatbestand auslöst. Die Voraussetzungen des Planungsschadensrechts sind nicht gegeben.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens könnte hingegen einen Entschädigungsanspruch nach § 40 BauGB auslösen, wenn man infolge annehmen will, dass dieser Überplanung der Grundstücke ein wirtschaftlich unzumutbarer Vermögensnachteil für das Land entstehen würde. Dies ist nach Auffassung der Stadt Bochum jedoch nicht der Fall, da Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare die durch die Planungsmaßnahme eintretende Verminderung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seine wirtschaftlichen Interessen, ist. Bei dieser Gesamtbetrachtung wird zu berücksichtigen sein, dass die bestehende Sondergebietsfestsetzung bereits seit Jahrzehnten nicht realisiert wurde und auch zukünftig mit Blick auf das sog. Bochumer-Modell nicht mit ihrer Realisierung zu rechnen ist. Zudem hat das Land durch den Verkauf der für den BioMedizinPark benötigten Teilflächen die Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung abschließend unmöglich gemacht.

Selbst wenn man gleichwohl von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Vermögensinteressen des Landes ausgehen wollte, würde sich die Entschädigung nur nach dem Wert der Flächen auf der Grundlage der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wald bemessen.

5.3 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bochum hat zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um für den topografisch schwierigen Standort eine optimale und zukunftssichere städtebauliche Lösung zu erhalten. Dieser Wettbewerb wurde im Juli 2004 entschieden. Die mit einem Sonderpreis ausgezeichnete Arbeit von Schneider + Schumacher, Frankfurt, mit den Landschaftsarchitekten Topotek1 - Martin Rein-Cano, Berlin, stellt nach einer

Überarbeitungsphase durch die Verfasser die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Das städtebauliche Konzept wird getragen von fünf einzelnen Baufeldern, die als Plateaus in die Topografie eingearbeitet bzw. aufgetragen sind. Diese Plateaus liegen am westlichen Rand bis zu 4 m über dem heutigen Gelände oder sind am nordwestlichen Rand des Gebietes bis 3,5 m eingearbeitet. Die südliche Spitze des Baugebietplateaus liegt nur ca. 1 m über der heutigen Geländehöhe. Die zukünftige Bebauung wird in der Regel drei- bis viergeschossig, lediglich an der Universitätsstraße sind bis zu zwölfgeschossige Gebäude möglich. Aus den Juryprotokoll:

"Die vorgeschlagene Gliederung der fünf Baufelder ermöglicht auf der einen Seite eine hohe bauliche Dichte und andererseits eine Öffnung und dezentrierte Einbindung der Baumassen in die Landschaft mit klaren Raumkanten zum landschaftlich geprägten Raum.

Die Baufelder sind gut und flexibel gliederbar in einzelne Grundstücke und unterschiedliche Bauvorhaben, ohne städtebaulich an Kraft zu verlieren.

Insgesamt ist es eine Arbeit von hoher städtebaulicher Qualität und einer eigenständigen Kraft und Charakteristik, die dem Preisgericht als angemessener Ausdruck für den Standort "BioMedizinPark Bochum" an diesem hochkarätigen, von landschaftsräumlich geprägten Zusammenhängen bis hinunter zum Lottenbachtal erscheint. Das vorgeschlagene Konzept bietet die einzigartige Chance zu einer unverwechselbaren städtebaulichen Interpretation der gestellten Aufgabe."

5.4 Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält zum größten Teil das Baugebiet "Sondergebiet BioMedizinPark Ruhr" gem. § 11 BauNVO. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es Ziel des städtebaulichen Konzeptes und der Planungsabsicht ist, nur Betriebe zuzulassen, die einen deutlichen Bezug zur Biomedizin oder Medizintechnik haben. Diese Einschränkungen sind in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO nicht möglich. Ein wegen der Forschungsstätten ebenfalls denkbares Kerngebiet kann wiederum nicht so gegliedert werden, dass kein Einzelhandel zulässig wäre. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist unumgänglich.

In den Bebauungsplan wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

Planzeichen 1

Sondergebiet (SO) BioMedizinPark Ruhr

Im Sondergebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Herstellung, Erfor-

schung oder Anwendung von medizinischen/medizintechnischen Produkten oder biochemischen/biotechnologischen Produkten dienen bzw. als Groß- und Versandhandel oder als Dienstleistungen der Medizin/Medizintechnik oder Biochemie /Biotechnologie zuzuordnen sind.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- *Forschungseinrichtungen und Laboratorien*
- *Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit*
- *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*
- *Dienstleistungseinrichtungen*
- *Büro- und Verwaltungseinrichtungen*
- *öffentliche Verwaltungseinrichtungen*
- *freiberufliche Nutzungen*
- *Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o.a. Einrichtungen*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Betriebe der Gastronomie*

Unzulässig sind:

- *Einzelhandel*
- *selbstständige Lagergebäude*

Die Ausnahmen sind erforderlich, um dem autonomen Gebiet die notwendigen Nebeneinrichtungen zu ermöglichen, die für ein modernes Forschungs- und Entwicklungszentrum gebraucht werden. Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal je Gewerbeeinheit, die aus Sicherheitsgründen erforderlich sein kann, soll als Ausnahme möglich sein.

Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die als Ausnahme zulässig werden, soll es sich um solche Betriebe handeln, die der Unterbringung von nur zeitweise beschäftigtem Personal oder Fachbesuchern dienen, z.B. bei Forschungsarbeiten oder Veranstaltungen. Der angesprochene Gäste- oder Nutzerkreis soll nicht im Wesentlichen auf allgemeine Gäste in der Stadt Bochum ausgeweitet sein.

Die ausnahmsweise zulässige Gastronomie soll ebenfalls im Wesentlichen den Beschäftigten und Nutzer des Gebietes dienen. Dieser Anforderung entsprechen z.B. Restaurants/Bistros mit Mittagstisch oder Cafes und nicht solche Lokale, die eine reine Abendgastronomie mit Einzugsgebiet weit über den BioMedizinPark hinaus anbieten.

Die Aufzählung der unzulässigen Nutzungen dient lediglich der Verdeutlichung,

dass der Gebietszweck nicht der eines "konventionellen" Gewerbegebietes ist. Im Rahmen der Zweckbestimmung sollen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 der BauNVO (Mischgebiet) zulässig sein. Damit ist die Einfügung in das städtebauliche Bild der angrenzenden Nachbarbebauung gewährleistet. Belastungen durch Lärm, Geruch und Staub können ausgeschlossen werden.

Freisetzungsversuche mit gentechnisch veränderten Organismen unterliegen den Regelungen des Gentechnikgesetzes. In Laborarbeitsräumen, in denen Tätigkeiten mit biologischen Arbeitsstoffen durchgeführt werden, sind die Bestimmungen der Biostoffverordnung zu beachten.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine hohe Ausnutzung der Bauflächen sichern. Die zwischen den Baufeldern liegenden Grünflächen stellen einen guten Ausgleich für die dichte Bebauung dar und sichern den Landschaftsbezug ab.

Der städtebauliche Entwurf weist innerhalb der Baufelder einige innere Erschließungsflächen sowie Platz- und Grünflächen auf. Diese sollen eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter/innen der angrenzenden Betriebe sicherstellen, individuelle städtebauliche Räume schaffen und die städtebauliche Qualität vom vorhandenen Gewerbegebiet deutlich übertreffen.

Das Maß der Nutzung ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Sicherung der städtebaulich prägenden Entwurfsidee, einer deutlich ablesbaren gebauten Kante der Baugebiete zur Landschaft hin, sind Baulinien festgesetzt. Dazu wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Baulinien, Baugrenzen (§ 16 BauNVO)

Die festgesetzten Baulinien gelten bis zur festgesetzten Mindestgebäudehöhe, darüber ist eine Baugrenze festgesetzt.

Damit dieser städtebaulich begründete Bauzwang nicht zu unzumutbaren Härten führt oder die flexible Vermarktung der Flächen unnötig beeinträchtigt, sind die Baulinien nur für die städtebaulich notwendige Höhe einer durchschnittlichen dreigeschossigen Bebauung festgesetzt, darüber sind lediglich Baugrenzen festgesetzt.

Die städtebauliche Idee der bebauten Flächen auf einzelnen Plateaus als ablesbare Einheiten in der Landschaft kann nur dann wahrgenommen werden, wenn die Bebauung eine auch aus der Ferne ablesbare Masse darstellt. Aus diesem Grund ist statt einer Mindestzahl der Vollgeschosse für die denkbaren Gebäude mit unterschiedlichen Geschosshöhen (Labor- oder Produktionsgebäude) eine Mindesthöhe

(über NN) festgesetzt. Die Entwurfsidee lebt von ruhigen, gleichmäßigen Baukörpern, ein Wechsel der Gebäudehöhen innerhalb der Baufelder ist nicht gewünscht. Die gleichzeitige Festsetzung einer Höchstgrenze der Geschosse oder der Baukörperhöhe ist zur Sicherung der Einpassung der Bebauung in die Landschaft dann nur folgerichtig und geboten.

Die möglichen Gebäudehöhen stehen im Zusammenhang mit den jeweils festgesetzten Geländehöhen der Baufelder.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasbauten) bis zu 3,0 m ist auf maximal 25 % der Grundfläche zulässig. Die Überschreitung durch Maste, Abgasschornsteine oder Antennen bis zu 6,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

Im Anschluss an die Sicherung des Baugrundes gegenüber möglichen Einwirkungen der Bergbautätigkeiten werden umfangreiche Erdarbeiten zur Schaffung der Baufeldplateaus erfolgen. Der bestehende Bodenaufbau hat gezeigt, dass ca. 2 m mächtige Schichten aus nicht tragfähigen Böden entfernt werden müssen, um einen belastbaren Untergrund für die zukünftige Bebauung sicherzustellen. Die vorhandene Topografie muss allerdings dahingehend verändert werden, dass sowohl die Erschließung der Baufelder gewährleistet werden kann, als auch ausreichend große, ebene oder schwach geneigte Bauflächen für die zu erwartenden großen Baukörper entstehen. Damit ein fast vollständiger Massenausgleich innerhalb des Bebauungsplanes erzeugt werden kann, werden die Kuppenbereiche im Nordosten teilweise abgetragen, um im Südwesten angeschüttet zu werden. Gleichzeitig ist beachtet worden, dass die Böschungen zum Anschluss an das unveränderte Nachbargelände nicht zu hoch werden. Die maximale Höhendifferenz sollte ca. 4 m nicht überschreiten. Aus diesem Grunde sind einige Baufelder mit ca. 4 % schwach geneigt angelegt. Die Böschungen werden als Landschaftsbauwerke in Form von Gabionenstützwänden (Drahtkörbe mit Natursteinfüllung) erstellt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf als Ausnahme bis zur Versiegelungsobergrenze von 0,88 überschritten werden. Dazu wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,8 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO als Ausnahme für Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 10 % überschritten werden.

Die Überschreitung ist dadurch vertretbar, dass durch die Stellplätze und Zufahrten öffentliche Flächen und Räume entstehen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb der überbauten Bereiche steigern. Die öffentliche Zugänglichkeit wird über die

Grundstücksverträge geregelt, die Kontrolle dieser Gestaltungs- und Aufenthaltqualitäten soll durch einen Gestaltungsbeirat gesichert werden.

Durch die folgende textliche Festsetzung wird eine abweichende Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt:

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise in den Sondergebieten entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind Einzelhäuser/Hausgruppen über 50 m Länge zulässig.

Die abweichende Bauweise begründet sich aus der Notwendigkeit, bei offener Bauweise einzelne Baukörper von mehr als 50 m Länge zu ermöglichen. Die Baufelder weisen teilweise größere Längen als 50 m auf und sollen entsprechend der Entwurfsidee durchgehend bebaut werden. Eine Unterteilung der Gebäude im Sinne einer Hausgruppe ist denkbar und entspräche der städtebaulichen Zielsetzung.

Die Abstandsflächen im Sondergebiet können wegen der vergleichbaren Nutzungsarten mit 0,5 der Höhe denen des Kern- bzw. Gewerbegebietes gleichgesetzt werden. In den Teilen von Baugebieten, in denen durch Baulinien und Mindesthöhen eine Bebauung festgesetzt ist, kann die jeweils notwendige Mindestabstandsfläche innerhalb der Eigentumsflächen der EGR nachgewiesen werden.

5.4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Äußere Erschließung

Die Hauptanbindung des BioMedizinParks an die signalgeregelte Einmündung der Oesterendestraße/Abfahrt Universität-West erfolgt im Rahmen des Ausbaus zu einer Kreuzung mit einer zusätzlichen Geradeausspur aus Richtung Universitätsstraße. Darüber hinaus kann auch von dem Kreisverkehr Max-Imdahl-Straße kommend, signalgesichert in die Hapterschließung des BioMedizinParks eingefahren werden.

Die zweite Zufahrt zum BioMedizinPark erfolgt von der Oesterendestraße ca. 150 m westlich der Kreuzung mit der Abfahrt Universität-West mit einer untergeordneten Einmündung.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ermöglicht es, den Querschnitt der Oesterendestraße zwischen der Abfahrt Universität-West und der Erschließungsstraße nach Osten zu erweitern, so dass neben dem vorhandenen Gehweg je Richtung ein 1,60 m breiter Radfahrstreifen sowie eine 6,50 m breite Fahrbahn realisiert werden kann. Im südlichen Abschnitt bis zur Stiepeler Straße wird der vorhandene Straßenquerschnitt festgesetzt.

Innere Erschließung

Grundsätzlich ist die innere Erschließung als öffentliche Straße vorgesehen. Aufgrund der geplanten Struktur der Bauflächen mit unterschiedlicher Höhenlage werden innerhalb des BioMedizinParks die Richtungsfahrbahnen geteilt, so dass die Zufahrt zu den Baufeldern mit der Binnenerschließung im Einrichtungsverkehr erfolgt. Die Richtungsfahrbahnen erhalten jeweils eine Breite von 4,0 m, daneben liegen jeweils zur Innenseite die öffentlichen Stellplätze, die in Schrägaufstellung angeordnet werden. Im südlichen Bereich erhält die öffentliche Erschließung eine Wendeanlage, die von größeren Lastwagen genutzt werden kann. Die innere Erschließung soll als Zonengeschwindigkeitsbereich mit 30 km/h ausgestaltet werden.

An die öffentliche Straße wird die Erschließung der 5 Baufelder angebunden. Diese sind so ausgelegt, dass ein 2-achsiges Müllfahrzeug dort ohne Problem einfahren und auf der Platzfläche wenden kann.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen (einschließlich der Folgekosten) werden durch einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 124 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 zur Regelung des Ausbaues der Erschließungsstraßen für die Einrichtung des BioMedizinParkes Ruhr zwischen der EGR und der Stadt Bochum geregelt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der BioMedizinPark wird durch die Buslinien 339, 356 und 370, die durch die Stiepelers Straße fahren, über die Haltestelle "Oesterendestraße" angebunden. Die Bahnhöfe Markstraße und Ruhr-Universität der Stadtbahnlinie U 35 liegen in für den Fußgänger gut erreichbarer Entfernung. Es ist beabsichtigt, die aufgelassene Haltestelle "Klinikum" an der Max-Imdahl-Straße wieder zu reaktivieren, so dass der BioMedizinPark über einen kurzen Fußweg eine attraktive Anbindung an die U 35 (5-Minuten-Takt) erhält. Darüber hinaus kann auch die Anbindung mit einer oder mehreren Buslinien durch die Verlegung des Linienweges erfolgen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird die Öffnung der Haltestelle untersucht.

5.4.4 Grünflächen

Die äußeren Grünflächen, die die einzelnen Baugebiete umschließen, sollen die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit der Bebauung sicherstellen. Ihre Gestaltung als öffentliche Grünflächen dient gleichermaßen den Beschäftigten des Baugebietes wie den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete oder den Beschäftigten und Studierenden der Ruhruniversität.

Innerhalb der Grünflächen werden vorhandene Wanderwege, die durch die Überplanung entfallen, wieder angelegt und an die südlich des Plangebietes liegenden Wege angeschlossen. Der Wanderweg parallel zum Tal an der Oesterendestraße bleibt erhalten.

5.4.5 Wald

Teile der bestehenden Waldbereiche an der Oesterendestraße die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Klinikum" als Baugebiet überplant waren, werden im Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" nun als Wald festgesetzt und damit gesichert.

5.4.6 Entwässerung

Während der Vorplanungsphase hat eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der Stadt Bochum (Tiefbauamt), den Genehmigungsbehörden (Staatliches Umweltamt Hagen, Bezirksregierung Arnsberg sowie der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Bochum), dem Ruhrverband sowie der EGR mbH stattgefunden. Als Ergebnis wurde auch unter Einbeziehung des erstellten Gutachtens zur Entwässerungsplanung (siehe Kapitel 4) festgestellt, dass zur Entwässerung des BioMedizinParks Bochum unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ein modifiziertes Trennsystem zum Einsatz kommen soll. Bei diesem System wird sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das von den öffentlichen Straßen anfallende Oberflächenwasser über einen gemeinsamen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeführt.

Der Schmutz- bzw. Mischwasserkanal wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 in der Oesterendestraße angeschlossen. Um eine hydraulische Überlastung des weiterführenden Schmutzwassernetzes zu vermeiden, muss das aus dem BioMedizinPark abgeführte Schmutzwasser sowie Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal in der Oesterendestraße gedrosselt werden.

Das erforderliche Rückhaltevolumen muss in einem Kanalstauraum zur Verfügung gestellt werden, der nach Möglichkeit als Kastenprofil mit einer Trockenwetterrinne auszuführen ist. Dieser Kanalstauraum ist unmittelbar vor der Einleitungsstelle an den Kanal in der Oesterendestraße anzuordnen. Ein Notüberlauf aus diesem Kanalstauraum kann in das südlich angrenzende Tal, das parallel zur Oesterendestraße verläuft, eingeleitet werden.

Die Oberflächenabflüsse von den Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, die nur mit geringem PKW-Verkehr befahren werden, sind entsprechend dem Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfalen -MUNLV- (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren) als nicht behandlungsbedürftige Regenabflüsse einzustufen. Diese Abflüsse werden über einen gesonderten Regenwasserkanal, der ebenfalls in den öffentlichen Straßen verlegt wird, und parallel zum Schmutz- bzw. Mischwasserkanal verläuft, in das südlich der Anbindung an die Oesterendestraße beginnende Tal geleitet.

Innerhalb des nach Süden führenden Taleinschnittes wird das Oberflächenwasser über die Talsohle in einem offenen Grabenprofil zu einem am südlichen Ende des Taleinschnittes befindlichen Rückhalteraum abgeleitet. Am südlichen Ende dieses Talraumes befindet sich die Trennkanalisation der Stadt Bochum, in die mit einer gedrosselten Wassermenge das zugeführte Oberflächenwasser in den dort

vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Aus der hydraulischen Berechnung des Einzugsgebietes Lottenbach geht hervor, dass als Drosselwassermenge ca. 250 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Bei dieser Drosselwassermenge besteht für die anzuschließenden Flächen des BioMedizinParkes in dem vorhandenen Geländeeinschnitt ausreichend Stauvolumen zur Verfügung, um das 100-jährige Hochwasserereignis aufnehmen zu können.

Im Tal werden im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens (RRB) nur geringe Eingriffe in den Baumbestand notwendig. Insbesondere müssen in diesem Bereich nur bereits abgestorbene und umgestürzte Bäume entfernt, sowie einzelne Bäume, deren Standfestigkeit auf der Böschungsoberkante nicht mehr gewährleistet ist, gefällt werden. Da der gesamte Einschnittbereich mit mehreren Flözen durchzogen ist, werden im Vorfeld zur Vorbereitung des Untergrundes im Bereich der anzulegenden Ableitungsmulde sowie des geplanten Rückhaltebeckens in der Sohlfläche Verfüll- und Verpressarbeiten durchgeführt. Am südlichen Ende des Taleinschnittes wird eine zusätzliche Vorschüttung mit einer Breite von ca. 3 - 5 m aufgebracht, um einen ausreichenden Abstand zu einem vorhandenen Luftschutzstollen einzuhalten. Diese Aufschüttung wird genutzt, um einen Wirtschaftsweg mit einer Wendemöglichkeit am Regenrückhaltebecken zu schaffen, damit die Kanalunterhaltung der Stadt Bochum die Drosseleinrichtung des RRB's für Wartungsarbeiten erreichen kann. Der Wirtschaftsweg soll über die vorhandene Kanaltrasse der aus der Stiepeler Straße kommenden Kanäle geführt werden, und an der Ecke Stiepeler Straße/Oesterendestraße angebunden werden. Aufgrund der Geländetopographie kann der Wirtschaftsweg nur mit einer Neigung von ca. 15 % erstellt werden. Somit ist eine Befahrbarkeit nur für einen Pritschenwagen möglich, welches jedoch als ausreichend erachtet wird.

Das in den Regenwasserkanal der Stadt Bochum eingeleitete, nicht behandlungsbedürftige Regenwasser mündet im Lottental in ein Hochwasserrückhaltebecken mit Ableitung in den Lottenbach. Südlich der Straße im Lottental mündet auch der dort verlaufende Schmutzwasserkanal in die dort vorhandene Abwasserleitung, die in östliche Richtung durch das Lottental verläuft.

Die Kanaltrasse der Entwässerung zwischen den Baugebieten bzw. der Erschließungsstraße und dem Rückhaltebecken ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Im Rahmen der umfangreichen Abstimmung mit allen Fachbehörden und Fachämtern sind verschiedene Alternativplanungen auf ihre Realisierungsfähigkeit geprüft worden. Eine durchgehende offene Ableitung des Niederschlagswassers wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verworfen. Insbesondere im unteren Abschnitt müsste eine offene Mulde teilweise durch private Gartenflächen geführt werden. Ferner wäre ein erheblicher Eingriff in den Baumbestand notwendig. Im oberen Abschnitt müsste eine Grabentrasse durch den Waldbestand angelegt werden, da die Sohle des vorhandenen Siepens viel zu tief liegt und eine Nutzung

des Siepens zur Regenwasserableitung dann nicht mehr möglich wäre. Daher ist die Anlage des Regenrückhaltebeckens im Nebenschluss nicht möglich. Da die jetzt geplante Regenwasserrückhaltung nicht den gesamten Siepen in Anspruch nimmt, ist dieses als die verträglichste Variante betrachtet worden. Der Siepen ist insgesamt ca. 200 m lang und wird nur im unteren Teil auf einer Länge von ca. 70 m für die Regenrückhaltung genutzt. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich auch bereits im Bestand in diesem Bereich zeitweilig Wasser aufstaut. Der obere Bereich des Siepens wird nur als Entwässerungsmulde mit Zulauf zu dem geplanten Rückhaltebereich genutzt.

5.4.7 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung umliegender Versorgungsnetze. Die dafür erforderlichen Leitungen können in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Im Rahmen der Ausbauplanung wird der Erschließungsträger mit allen beteiligten Versorgungsträgern eine Abstimmung zur Leitungsführung vornehmen.

Mögliche Standorte von Unterverteilungen (Trafostationen) sind nicht festgesetzt, diese sind aber in den Baugebieten oder den Verkehrsflächen möglich. Die mögliche Duldung von solchen Anlagen auf den Baugrundstücken wird im Rahmen der Kaufverträge geregelt. Ebenso werden dort Regelungen zur möglichen Fernwärmeversorgung und entsprechende Durchleitungsrechte getroffen.

Zu den der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

Die Löschwasserversorgung wird in der Dimensionierung der Versorgungsleitungen berücksichtigt.

Die vorhandene Fernwärmeleitung zur Versorgung der Gebäude des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB) parallel zur Oesterendstraße ist im Bebauungsplan einschließlich eines 4 m breiten Schutzstreifens gesichert.

5.4.8 Lärmschutz

Zum Schutz der südlich liegenden Wohnbebauung und der schützenswerten Büronutzungen innerhalb der Baugebiete sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören. Damit ist die Einfügung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung gewährleistet. Weitergehende Betrachtungen sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung zum Straßenverkehrslärm (siehe Kapitel 4) hat mögliche Auswirkungen durch bestehenden Verkehrslärm auf die zukünftigen schützenswerten Nutzungen und die Auswirkungen des neu erzeugten Verkehrslärms von An- und Abfahrt auf öffentlichen Verkehrsflächen untersucht.

Die aus den zulässigen Nutzungen der festgesetzten Sondergebiete abgeleiteten maßgeblichen Orientierungswerte, sind die von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Kern- oder Gewerbegebiete gemäß DIN 18005. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb der Baugebiete, die zur Universitätsstraße ausgerichtet sind durch den dort vorhandenen Verkehr. Dies macht für dort zu errichtende Gebäude Schallschutzmaßnahmen notwendig. Hierfür werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten gewerblichen Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen festgelegt.

In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

§ 2 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

"Zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf der Grundlage der DIN 4109 folgende Schallschutzmaßnahmen notwendig: "Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie in allen Baugebieten mindestens dem Lärmpegelbereich II entsprechen bzw. die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

<i>Kennzeichnung im Plan</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>R'_{w,res} erforderlich für Büronutzung</i>	<i>R'_{w,res} erforderlich für Wohnnutzung</i>
<i>Alle Baugebiete</i>	<i>II</i>	<i>25 dB(A)</i>	<i>30 dB(A)</i>
<i>vvvvvv LP III</i>	<i>III</i>	<i>30 dB(A)</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>vvvvvv LP IV</i>	<i>IV</i>	<i>35 dB(A)</i>	<i>40 dB(A)</i>

Bei der Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 ergeben sich entlang der zulässigen Grenzen der Baugebiete zur Universitätsstraße Lärmpegelbereiche zwischen III und IV. Diese sind im Plan vermerkt. Für die übrigen Baugebiete liegt der erforderliche Lärmpegelbereich bei II, dessen Werte werden durch die heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes an die Fassade erreicht, auf eine Festsetzung ist daher verzichtet worden.

Es ist anzumerken, dass die Verkehrsbelastung auf der Oesterendestraße südlich der Einmündung der Erschließungsstraße nur in geringem Umfang um 308 Kfz/Tag auf 5130 Kfz/Tag zunehmen wird. Zum einen kommt der in die Oesterendestraße einfahrende Verkehr von der öffentlichen Erschließungsstraße. Zum anderen findet aufgrund der hohen Mengendifferenz sofort eine Vermischung des Verkehrs auf der Oesterendestraße statt. Darüber hinaus liegt die zusätzliche Lärmbelastung an der Wohnbebauung Oesterendestraße/Stiepeler Straße mit ca. 0,2 dB(A) deutlich unter dem Schwellenwert von 3 dB(A) bzw. der Wahrnehmungsschwelle von 2 dB(A). Aus diesen Gründen sind keine lärm mindernden Maßnahmen zu ergreifen.

Die Verkehrszunahme durch den BioMedizinPark Ruhr ist wegen der geringeren Nutzungsintensität mit Sicherheit sehr viel geringer, als bei der Realisierung des vorhandenen Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" zu erwarten wäre. Die Belastung der Anlieger der Oesterendestraße ist ebenfalls entsprechend geringer anzunehmen.

5.4.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die grundsätzlichen Entwurfsideen des Wettbewerbsentwurfes und das städtebauliche Konzept wird getragen von fünf einzelnen Baufeldern, die als Plateaus in die Topografie eingearbeitet bzw. aufgetragen und entsprechend festgesetzt sind. Diese Plateaus liegen am westlichen Rand bis zu 4 m über dem heutigen Gelände oder sind am nordwestlichen Rand des Gebietes bis 3,5 m eingearbeitet. Die südliche Spitze des Baugebietplateaus liegt nur ca. 1 m über der heutigen Geländehöhe.

Damit die Plateaus und die grundsätzliche Entwurfsidee erkennbar bleibt und nicht im modellierten Gelände verschwindet, sollen sie durch Stützwände über dem ursprünglichen Geländeniveau betont werden. Diese Stützwände sollen der Landschaft soweit angepasst werden, dass sie nicht wie z.B. Betonwände als Fremdkörper wirken. Daher sind sie als mit Bruchsteinmaterial gefüllte Gabionen (Drahtkörbe) auszuführen. Diese Gabionen sind eine bewährte und gestalterisch sowie kostenmäßig geeignete Technik der Böschungs- bzw. Hangsicherung aus dem Landschaftsbau. Zur Sicherung dieser Gestaltungsleitidee trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: „Stützwände zu den öffentlichen Grünflächen, die zur Errichtung der Plateaus der Baugebiete erforderlich werden, sind als Gabionenwände auszuführen.“

5.5 Hinweise

5.5.1 Kampfmittelfunde

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes

Eine Auswertung war nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die zur Überbauung oder zur Ausschachtung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70- max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind und danach mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.5.2 Bodendenkmäler

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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: 02761/2466) 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).

5.5.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 286 - Teilgebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum - für ein Gebiet zwischen der Universitätsstraße, der Straße Im Lottental, der Stiepeler Straße und der Markstraße, rechtsverbindlich seit dem 09.02.1973, aufgehoben.

5.6 Kennzeichnungen

5.6.1 Bergbau

In den Bebauungsplan wird die folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist dort schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und

Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Az. 87.52.1-292-09 vom 14.01.2005 (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Auf die Gefährdungsabschätzung "BioMedizinPark" in Bochum-Querenburg - Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus, Deutsche Montan Technologie GmbH, Mines & More Division Engineering & Consulting, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 28.03.2003" wird verwiesen.

5.6.2 Bodenschutz und Altlasten/Ausgasungen § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

In den Bebauungsplan wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Das Gelände des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer untersuchten Altlastenfläche. Die nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersuchten Bodenproben halten die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden Mensch bei einer Nutzung für Park- und Freizeit Zwecke sowie bei der geplanten gewerblichen Nutzung ein. In tieferen Bodenschichten wurden punktuell erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt. Weiterhin sind erhöhte Methangehalte in der Bodenluft analysiert worden.

Da mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen im Rahmen der Bauausführung folgende Auflagen berücksichtigt werden.

Zum Schutz vor schädlichen Gasen während der Durchführung von Bauarbeiten sind die Maßnahmen, die in der "Gutachterlichen Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch Grubengase für das Bauvorhaben BioMedizinPark Ruhr auf dem Grimmberg in Bochum Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 24.06.2003" beschrieben sind, anzuwenden.

Für die geplante Bebauung sind die baulichen Maßnahmen (z.B. Gasdrainagen), die in der "Gutachterlichen Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch Grubengase für das Bauvorhaben BioMedizinPark Ruhr auf dem Grimmberg in Bochum Querenburg (DMT GmbH, 24.06.2003) beschrieben sind, anzuwenden.

Die beschriebenen Maßnahmen sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter zu überwachen. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Arbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, sind die

Vorsorgewerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu beweisen. Grundlage dieser Maßnahmen ist außerdem der "Bericht zur Gefährdungsabschätzung für das Gelände BioMedizinPark Ruhr in Bochum - Querenburg der Deutschen Montan Technologie GmbH, DMT Safe Ground Division, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 15.August 2003".

6. UMWELTBERICHT

6.1 Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr -

6.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne (hier: Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der gesamte Geltungsbereich wird durch den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 überplant, der "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" festsetzt.

Die ursprüngliche Konzeption, ein zentrales Klinikum zu errichten, ist zugunsten eines dezentralen Klinikummodells aufgegeben worden. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes hat bereits im Bereich der Universitätsstraße/Oesterendestraße Dienstleistungsnutzungen zulässig gemacht.

Für den vorliegenden Bereich sollen die entbehrlich gewordenen Flächen zukünftig in ein hochwertiges Technologiequartier rund um den Themenschwerpunkt Biomedizin und Biotechnologie umgewandelt werden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" entsprechen nicht den neuen Nutzungszielen. Es erfolgt daher eine vollständige Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 286 b.

6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Stadt Bochum hat zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um für den topografisch schwierigen Standort eine optimale und zukunftssichere städtebauliche Lösung zu erhalten. Dieser Wettbewerb wurde im Juli 2004 entschieden. Die mit einem Sonderpreis ausgezeichnete Arbeit von Schneider + Schumacher, Frankfurt mit den Landschaftsarchitekten Topotek1 – Martin Rein-Cano, Berlin stellt nach einer Überarbeitungsphase durch die Verfasser die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Das städtebauliche Konzept wird getragen von fünf einzelnen Baufeldern, die als Plateaus in die Topografie eingearbeitet bzw. aufgetragen und entsprechend festgesetzt sind. Diese Plateaus liegen am westlichen Rand bis zu 4 m über dem heutigen Gelände oder sind am nordwestlichen Rand des Gebietes bis 3,5 m eingearbeitet. Die südliche Spitze des Baugebietplateaus liegt nur ca. 1 m über der heutigen Geländehöhe.

Die Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet (SO) „BioMedizinPark Ruhr“. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es Ziel des städtebaulichen Konzeptes und der Planungsabsicht ist, nur Betriebe zuzulassen, die einen deutlichen Bezug zur Biomedizin oder Medizintechnik haben.

Die genaue Zweckbestimmung lautet, „Im Sondergebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Herstellung, Erforschung oder Anwendung von medizinischen/ medizintechnischen Produkten oder biochemischen / biotechnologischen Produkten dienen bzw. als Groß- und Versandhandel oder als Dienstleistungen der Medizin/ Medizintechnik oder Biochemie/Biotechnologie zuzuordnen sind. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig: „Forschungseinrichtungen und Laboratorien, Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungseinrichtungen, freiberufliche Nutzungen, Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o.a. Einrichtungen“. Ausnahmsweise zulässig sind: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe der Gastronomie.“ Unzulässig sind Einzelhandel und selbstständige Lagergebäude.

Das Maß der Nutzung ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf als Ausnahme durch die Stellplätze und Zufahrten um bis zu 10 % überschritten werden. Die Überschreitung ist dadurch vertretbar, dass durch die Stellplätze und Zufahrten öffentliche Flächen und Räume entstehen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb der überbauten Bereiche steigern.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien dort begrenzt, wo der städtebauliche Entwurf prägende Gebäudekanten als Raumbedeutsam benötigt, sonst erfolgt die Festlegung von Baugrenzen. Damit die angestrebte städtebauliche Figur sich auch in der Höhenentwicklung der Baukörper abzeichnen sind Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude festgesetzt. Diese festgesetzten Höhen entsprechen in der Regel einer drei- bis viergeschossig Bebauung, lediglich an der Universitätsstraße sind bis zu zwölfgeschossige Gebäude möglich. Die Bebauung ist jeweils mit Grenzabstand zu errichten, die Festsetzung der abweichenden Bauweise lässt Einzelhäuser/Hausgruppen über 50 m Länge zu.

Die aus den zulässigen Nutzungen der festgesetzten Sondergebieten abgeleiteten maßgeblichen Orientierungswerte für Schallimmissionen sind die von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Kern- oder Gewerbegebiete gemäß DIN 18005. Eine Untersuchung zum Straßenverkehrslärm hat Auswirkungen durch bestehenden Verkehrslärm auf die zukünftigen schützenswerten Nutzungen festgestellt. Hierfür werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten gewerblichen Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Die Hauptanbindung des BioMedizinParks an die signalgeregelte Einmündung der Oesterendestraße/Abfahrt Uni-West erfolgt im Rahmen des Ausbaus zu einer Kreuzung mit einer zusätzlichen Geradeausspur aus Richtung Universitätsstraße.

Die zweite Zufahrt zum BioMedizinPark erfolgt von der Oesterendestraße ca. 150 m westlich der Kreuzung mit der Abfahrt Universität-West mit einer untergeordneten

Einmündung.

Grundsätzlich ist die innere Erschließung als öffentliche Straße vorgesehen. Aufgrund der geplanten Struktur der Bauflächen mit unterschiedlicher Höhenlage werden innerhalb des BioMedizinParks die Richtungsfahrbahnen geteilt, so dass die Zufahrt zu den Baufeldern mit der Binnenerschließung im Einrichtungsverkehr erfolgt. Die innere Erschließung soll als Zonengeschwindigkeitsbereich 30 km/h ausgewiesen werden.

Die Entwässerung des BioMedizinParks Bochum erfolgt im modifizierten Trennsystem, bei diesem System wird sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das von den öffentlichen Straßen anfallende Oberflächenwasser über einen gemeinsamen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeführt. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss in einem Kanalstauraum zur Verfügung gestellt werden. Die Oberflächenabflüsse von den Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, die nur mit geringem PKW-Verkehr befahren werden, sind als nicht behandlungsbedürftige Regenabflüsse einzustufen. Diese Abflüsse werden über einen gesonderten Regenwasserkanal in das südlich der Anbindung an die Oesterendestraße beginnenden Tal in einem offenen Grabenprofil zu einem am südlichen Ende des Taleinschnittes befindlichen Rückhalteraum abgeleitet. Am südlichen Ende dieses Tals befindet sich die Trennkanalisation der Stadt Bochum, in die mit einer gedrosselten Wassermenge das zugeführte Oberflächenwasser in den dort vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die äußeren Grünflächen, die die einzelnen Baugebiete umschließen, sollen die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit der Bebauung sicherstellen. Ihre Gestaltung als öffentliche Grünflächen dient gleichermaßen den Beschäftigten des Baugebietes wie den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete oder den Beschäftigten und Studierenden der Ruhruniversität. Innerhalb der Grünflächen werden vorhandene Wanderwege, die durch die Überplanung entfallen wieder angelegt und an die südlich des Plangebietes liegenden Wege angeschlossen. Der Wanderweg parallel zum Tal an der Oesterendestraße bleibt erhalten.

Teile der bestehenden Waldbereiche an der Oesterendestraße die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität - Klinikum“ als Baugebiet überplant waren, werden nun als Wald festgesetzt und damit gesichert.

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Baugebiet SO BioMedizinPark Ruhr	5,43 ha	40,00 %
Verkehrsfläche BioMedizinPark Ruhr	1,80 ha	13,24 %
Verkehrsfläche Oesterendestraße	0,48 ha	3,54 %
öffentliche Grünfläche	3,24 ha	23,89 %

Wald (einschl. Fl. für die Wasserwirtschaft	2,62 ha	19,33 %
Plangebiet	13,58 ha	100,00 %

Der durch die Baugebiete und die Erschließung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt 7,23 ha. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche dauerhafte Versiegelung beträgt ca. 6,69 ha.

6.1.4 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB "Aufstellung der Bauleitpläne" ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten; die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a zum Baugesetzbuch ist anzuwenden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

6.1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Gutachten "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag BioMedizinPark Ruhr, Büro für Freilandplanung, Dipl.-Ing. Thilo Herrmann, Landschaftsarchitekt, Maschinenstr. 3, 42655 Solingen, April 2005" reagiert wird.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen, ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes und der Umweltprüfung ein Fachgutachten "Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" in Bochum Querenburg - Straßenverkehrslärm, Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung (61 3), Westring 25, 44787 Bochum, April 2005" erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen sind vorgenommen worden.

Für das Bebauungsplangebiet sind die nach Bundesbodenschutzgesetz und Altlastenverordnung definierten unterschiedlichen Gefährdungspfade durch Fachgutachten betrachtet und bewertet worden. Zusätzlich sind Gutachten zu den möglichen Einwirkungen früherer bergbaulicher Tätigkeiten erstellt worden. Diese Gutachten sind:

- Bericht zur Gefährdungsabschätzung für das Gelände BioMedizinPark Ruhr in Bochum Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH, DMT Safe Ground Division, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 15. August 2003
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch Grubengase für das Bauvorhaben BioMedizinPark Ruhr auf dem Grimberg in Bochum-Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 24.06.2003
- Gefährdungsabschätzung "BioMedizinPark" in Bochum Querenburg - Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus -, Deutsche Montan Technologie GmbH, Mines & More Division, Engineering & Consulting, Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 28.03.2003

Die Ergebnisse dieser Gutachten haben zu einer entsprechenden Kennzeichnungen des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, geführt. Darüber hinaus sind Kennzeichnungen zu Bodenschutz, Altlasten sowie Ausgasungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz beachtlich. Innerhalb des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz "Beseitigung von Niederschlagswasser" die notwendigen Untersuchungen zur möglichen Regenwasserversickerung vorgenommen worden. Es ist eine detaillierte Fachplanung für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung "BioMedizinPark in Bochum, Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung, Dipl.-Ing. Willi Hördemann, Ingenieurgesellschaft mbH, Berliner Platz 3, 44579 Castrop-Rauxel, März/April 2005" erarbeitet worden, die mit den berührten Fachbehörden abgestimmt ist.

6.2 Übergeordnete Planungen - Gebietsentwicklungsplan

6.2.1 Regionaler Grünzug im Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzugs.

6.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich Sonderbaufläche "Hochschulgebiet" dar.

6.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes Bochum Mitte/Ost.

6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzwürdige Biotope/gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Im Zuge der durchgeführten Kartierungsarbeiten konnten im Untersuchungsraum der Wollige Schneeball (*Viburnum lantana*) als Pflanzenart der Roten Liste NRW nachgewiesen werden:

Bezüglich des Wolligen Schneeballes ist anzumerken, dass diese Art landesweit als nicht gefährdet und für das Westfälische Tiefland/Westfälische Bucht, das Süderbergland und den Ballungsraum Ruhrgebiet als nicht natürlich vorkommend eingestuft ist. Da diese Pflanze nur im Bereich eines Biototyps in unmittelbarer Nähe der Oesterendestraße angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass sie dort angepflanzt worden ist.

Als schutzwürdige Biotope sind im Untersuchungsraum die Waldbestände einzustufen, die sich im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Die verschiedenen Waldbiotope bilden zusammengenommen ein aus ökologischer Sicht äußerst wertvolles Verbindungsbiotop. Vor allem die dort befindlichen Altholzbestände stellen ein wertvolles Habitat für eine Vielzahl von Tierarten dar.

Nach Angabe des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) befinden sich angrenzend an das Plangebiet (Kalwes und westl. Uniwald) Bruthabitate der geschützten Arten Mäusebussard, Turmfalke und Waldkauz. Die Offenlandflächen innerhalb des Plangebietes stellen einen Teil des Nahrungshabitates dieser Arten dar.

Klima

Die Klimaanalyse der Stadt Bochum ordnet den Bereich in dem der Geltungsbereich liegt, der südlichen Zone zu. Hier heißt es:

"Diese Zone modifiziert das Klima stark. Und zwar durch ein bewegtes Relief, weshalb dieses Gebiet auch noch relativ locker bebaut ist. Die größten Waldgebiete sind hier anzutreffen. Die Zone gehört schon zum Klimabereich des Bergischen Landes und ist allgemein gesehen auch Durchzugsgebiet der noch unbelasteten Luft aus dem Bergischen Land. Da die Stadtplanung dieses Gebiet bis heute überwiegend ländlich belassen hat, ist darauf zu achten, dass dieser ländliche Charakter auch in Zukunft erhalten bleibt. Die durch das Relief bedingte Strukturierung des Klimas in kühle Talzonen, windoffene Hang- und Kuppenlagen sowie bioklimatisch angenehme Südhanglagen hat dazu geführt, dass die Tal- und Hanglagen überwiegend von Bebauung freigehalten wurden und meist bewaldet sind. Die Südhanglagen sind bevorzugte großzügige Wohngebiete. Die Kaltluftproduktion wird überwiegend ins Ruhrtal abgeführt, so dass mikroklimatische Beeinflussungen des Stadtkernes aus dieser Zone nur schwer nachweisbar sind.

Lufthygiene und Austauschprozesse sind hier gut. Das Gebiet sollte überwiegend als Frischluftgebiet erhalten bleiben und für die städtische Bevölkerung als Naherholungsgebiet Berücksichtigung finden. Es sollten keine Emittenten angesiedelt und keine großen Verkehrsadern durch diese Zone geführt werden.

Die Baukörper der Universität Bochum liegen auf einer leicht nach Süden geneigten

Kuppe, dasselbe gilt auch für die hoch verdichteten Wohngebiete in Querenburg. Diese Gebiete sind gut durchlüftet. Daher wird der modifizierende Einfluß der massiven Baukörper weitgehend verwischt. Der monolithische Charakter der Universität Bochum sollte erhalten bleiben. Eine Ausdehnung und Zusammenführung der Bebauung der Universität und der Siedlung Querenburg ist zu vermeiden, um eine flächenhafte Versiegelung zu umgehen. Eine Ausdehnung ins Tal nach Süden ist ebenfalls zu vermeiden. Die Waldflächen im Südwesten der Universität sind als bioklimatisch wertvolle Gebiete zu erhalten. Eine Ausdehnung nach Osten, an die Hänge des Oelbachtals, wäre unter klimatischen Gesichtspunkten noch am ehesten zu empfehlen.

Unter bioklimatischen Gesichtspunkten ist diese Zone äußerst wertvoll, da hier eine Vielfalt von Kleinklimaten vorherrscht, die überwiegend durch die Vegetation und die Morphologie bedingt sind, also Freiraummodifikationen darstellen. Diese Bedingungen sind auch für die Naherholung sehr günstig.

Unter bioklimatischen Gesichtspunkten sind alle Maßnahmen zu unterstützen, die diesen Raum als Freiraum und Frischluftgebiet erhalten können."

Als Zielvorgaben werden genannt:

"Der klimaökologisch wertvolle Waldbestand ist zu erhalten und auszubauen. Das vielfältige Kleinklima, hervorgerufen durch die Morphologie, ist für die Naherholung zu nutzen. Vorhandene Bebauung nicht weiter ausdehnen. Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen. Die Zone ist als Frischluft- und Regenerationsraum zu erhalten." Diese Klimaanalyse hat allerdings in der Vergangenheit nicht dazu geführt, die vorhandenen Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" in Frage zu stellen oder die planerischen Zielsetzungen zu ändern.

6.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.4.1 Schutzgut Mensch

Mögliche Auswirkungen können sich durch den Verkehrs- und Betriebslärm ergeben. Gemäß textlicher Festsetzung sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Eine lärmtechnische Untersuchung, "Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark" Ruhr in Bochum Querenburg - Straßenverkehrslärm, Stadt Bochum, Planungsamt, Abteilung Verkehrsplanung (61 3), Westring 25, 44787 Bochum, April 2005" zum Straßenverkehrslärm der möglichen Auswirkungen des Verkehrslärms von An- und Abfahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist erfolgt.

Die aus den zulässigen Nutzungen der festgesetzten Sondergebiete abgeleiteten maßgeblichen Orientierungswerte, sind die von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Kern- oder Gewerbegebiete gemäß DIN 18005. Das Ergebnis der Berechnungen der Auswirkungen des prognostizierten Verkehrs zeigt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb der Baugebiete die zur Universitätsstraße ausgerichtet sind. Dies macht für dort zu errichtende Gebäude Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Hierfür werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten gewerblichen Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen festgelegt. Bei der Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 ergeben sich entlang der zulässigen Grenzen der Baugebiete zur Universitätsstraße Lärmpegelbereiche zwischen III und IV. Diese sind im Plan vermerkt. Für die übrigen Baugebiete liegt der erforderliche Lärmpegelbereich bei II, dessen Werte werden durch die heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes an die Fassade erreicht, auf eine Festsetzung wird daher verzichtet.

Das Verkehrsgutachten hat bestätigt, dass nur sehr geringe Verkehrsanteile über die Oesterendestraße zu- oder abfahren. Das Verkehrskonzept ist auf den Anschluss Universitätsstraße ausgerichtet. Die Verkehrszunahme auf der Oesterendestraße vermischt sich mit dem vorhandenen Verkehr auf der Stiepeler Straße und führt an dem nächstgelegenen Wohngebäude (am Einmündungsbereich der Stiepeler Straße) zu einer rechnerischen Erhöhung der Lärmbelastung um 0,2 dB(A) und ist damit weit unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsgrenze einer Lautstärkeveränderung, die bei ca. 2 dB(A) liegt.

Die Verkehrszunahme durch den BioMedizinPark Ruhr ist wegen der geringeren Nutzungsintensität mit Sicherheit sehr viel geringer, als bei der Realisierung des vorhandenen Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" zu erwarten wäre. Die Belastung der Anlieger der Oesterendestraße ist ebenfalls entsprechend geringer anzunehmen.

6.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Bei der Ermittlung der landschaftsökologischen Auswirkungen des Bebauungsplanes BioMedizinPark Ruhr werden nur die neu überplanten Bereiche (einschließlich Regenrückhaltung) berücksichtigt, die nicht überplanten Waldbereiche sind ausgenommen. Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich verschiedene Konflikte.

Der Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen hat neben einer Nutzungsänderung der betroffenen Flächen auch eine Änderung der Morphologie zur Folge. Der Eingriff in das vorhandene Relief mit dem Bodenabtrag und -auftrag an anderer Stelle im Plangebiet und dem Aushub der Baugruben führt zu einer nachhaltigen Überformung morphologischer Gegebenheiten und zum Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen. Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Überbauung hat nachstehende Konsequenzen:

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Tierwelt;
- Verlust der Filtereigenschaften des Bodens und eine Verringerung der Grundwasserzufuhr;
- Änderung des Mikroklimas im Bereich der versiegelten Flächen in Richtung grell, heiß, trocken;
- Vernichtung von Bodenlebewesen.

Es erfolgt der Verlust von verschiedenen Biotopstrukturen, wie Laubwald, Acker, Saumvegetation, Brachen unterschiedlicher Ausprägung, Gehölzreihen, Strauch- und Baumhecken, Einzelbäumen und Gräserfluren.

Der Verlust der Offenlandflächen stellt auch einen Verlust von Teilen des

Nahrungshabitates für geschützte Raubvogelarten dar.

Die geplante Überbauung der Freiflächen ist mit landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen verbunden. Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenbetrieb zu temporären Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen. Zu den dauerhaft wirksamen Auswirkungen zählt die Veränderung der Flächennutzung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und den übrigen Freiflächen. Darüber hinaus führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Veränderung des Ortsbilds sowie der Oberflächengestalt durch neue Baukörper, Stellplätze und Erschließungsstraßen. Als natürlich empfundene Elemente der Landschaft werden durch künstliche, unabhängig vom naturräumlichen Bezug erstellte Elemente (Bebauung) ersetzt.

6.4.3 Schutzgut Boden/Wasser

Die Deutsche Montan Technologie GmbH, Safe Ground Division hat Untersuchungen durchgeführt, um die nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung definierten unterschiedlichen Gefährdungspfade zu betrachten und zu bewerten.

Die dazu erforderlichen Untersuchungen in Form von Ramm-kernsondierungen, chemischen Untersuchungen, Baggerschürfen sowie die Errichtung von Grundwassermessstellen wurden zuvor in gemeinsamen Gesprächen mit dem Vertreter des Staatlichen Umweltamtes, Vertretern der zuständigen Behörden der Stadt Bochum, Vertretern des BLB (Bau- und Liegenschaftsbetrieb) NRW sowie der EGR (Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum) mbH als Auftraggeber vorgestellt und einvernehmlich abgestimmt.

Die Gefährdungsabschätzung vom 15.08.2003 schließt mit folgender Zusammenfassung und Handlungsempfehlung:

"Da bekannt war, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes in vergangenen Zeiten tagesnaher Bergbau stattgefunden hat, wurde vor Beginn der Feldarbeiten, im Auftrag der EGR Bochum, eine Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt um die Lage alter Schächte zu erfassen und die Gefahr von Tagesbrüchen abschätzen zu können. Die Auswertung der Grubenbildeinsichtnahme ergab, dass auf dem Gelände 60 Tagesöffnungen (ehemalige Schächte) gemäß den vorgelegenen Unterlagen vorhanden waren. Zudem konnten Bereiche ausgewiesen werden, in denen Tagesbruch-/Senkungs-/Setzungsgefährdungen mit hoher Wahrscheinlichkeit, Bereiche in denen Tagesbruch-/Senkungs-/Setzungsgefährdungen mit Wahrscheinlichkeit und Bereiche, in denen Tagesbruch-/Senkungs-/ Setzungsgefährdungen mit geringer Wahrscheinlichkeit möglich sind.

Das abgestimmte Untersuchungsprogramm umfasste das Abteufen von insgesamt 281 Rammkernsondierungen einschließlich Gewinnung von gestörten Bodenproben, Bodenluftuntersuchungen an 50 errichteten provisorischen Bodenluftmessstellen, 12 Baggerschürfen, die Errichtung von 4 Grundwassermessstellen im Grundwasserleiter des oberflächennah anstehenden Karbons sowie die Entnahme von Oberflächenmischproben des gesamten Untersuchungsgebietes zur Bewertung der unterschiedlichen Gefährdungspfade gemäß Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Mit den 281 Rammkernsondierungen sind insgesamt 1.286,35 m geologisches Profil erbohrt und 2.318 gestörte Bodenproben gewonnen worden. Von den entnommenen Bodenproben wurden insgesamt 100 Einzelproben ausgewählt und im Labor auf ausgewählte Parameter (Parameterumfang gemäß LAGA Boden) im Feststoff und im Eluat untersucht.

Die Bewertung der Analysenergebnisse in bezug auf die Gefährdungspfade nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gefährdungspfad Boden-Mensch:

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch durch z.B. Direktkontakt ist nicht zu besorgen, da die gemessenen Maximalgehalte der untersuchten Oberflächenmischproben ausnahmslos weit unterhalb der jeweiligen Prüfwerte für die hier zur Bewertung zu Grunde gelegten Nutzung als Park- und Freizeitanlagen, aufweisen.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) sind ebenfalls als unauffällig einzustufen. Der BTEX-Gehalt von 6,71 mg/m³ in der Bodenluftmessstelle BL 28 (= Rammkernsondieransatzpunkt 28) liegt mitten auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese mäßig hohe Konzentration ist zunächst einmal so nicht erklärbar. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, dass es sich um Kraftstofftropfverluste aus landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen handelt. Es ist wahrscheinlich, dass die laterale Ausdehnung der als gering zu bezeichnenden Belastung sehr eng begrenzt ist, da umliegende Messungen unauffällig waren. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich, da bei den Konzentrationen eine Gefährdung für den Menschen auszuschließen ist.

Der LCKW-Gehalt von 5,7 mg/m³ in der Bodenluftmessstelle BL 276 ist als mäßig einzustufen. Eine Ursache für die ausschließlich durch Trichlorethen hervorgerufene Konzentration ist im Einzelnen nicht klar. Weitere Untersuchungen halten die Gutachter auch hier aus dem o.g. Grund für nicht erforderlich.

Die in den Bodenluftmessstellen bestimmten Methangaskonzentrationen sind zwar in der Regel unauffällig und stellen so keine Gefährdung dar, dennoch ist, wie die in der Bodenluftmessstelle BL 206 mit 2,3 Vol% nachgewiesen, eine potentielle Gefährdung durch Ausgasungen von Methan aus dem Steinkohlengebirge nicht auszuschließen. Bei künftig geplanten Baumaßnahmen sind Sicherheitsmaßnahmen, wie sie in der gutachterlichen Stellungnahme der DMT, (Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung) vom 24.06.2003 /3/ beschrieben sind, zu beachten und einzuhalten.

Gefährdungspfad Boden-Grundwasser:

Aus gutachterlicher Sicht liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung des Grundwassers über den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser vor. Die Fest-stoffuntersuchungen an Bodenproben aus der wasserungesättigten Bodenzone sowie die Ergebnisse der Eluatuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf mögliche

Beeinträchtigungen des Grundwassers im Kluftgrundwasserleiter des Oberkarbons durch die untersuchten Parameter. Unterstützt wird dies auch durch die Ergebnisse der beiden Grundwasseruntersuchungskampagnen im Mai und Juli 2003. Im Grundwasser konnten nur Spuren von Polyaromaten festgestellt werden, die im allgemeinen den Prüfwert für weitere Untersuchungen der LA W A-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, unterschreiten.

Ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen in den überlagernden quartären Schichten konnte durch die Bohrarbeiten (Rammkernsondierungen, Aufschlussbohrungen für die Grundwassermessstellen) nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Untersuchungen maximal punktuell höhere Schadstoffgehalte in tieferen Bodenschichten ergeben haben. Eine signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers konnte durch die Grundwasseruntersuchungen nicht festgestellt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind aus Sicht des Gutachters keine weiteren Untersuchungen notwendig."

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit großen Eingriffen in das Naturgut Boden verbunden. So sieht die Planung nach der Sicherung des Baugrundes gegenüber möglichen Einwirkungen der früheren Bergbautätigkeiten umfangreiche Erdarbeiten zur Schaffung eines Baufeldplateaus vor. Untersuchungen des bestehenden Bodenaufbaus haben ergeben, dass ca. 2 m mächtige Schichten aus nicht tragfähigen Böden entfernt werden müssen, um einen belastbaren Untergrund für die zukünftige Bebauung sicherzustellen. Darüber hinaus muss die vorhandene Topografie dahingehend verändert werden, dass sowohl die Erschließung der Baufelder gewährleistet werden kann, als auch ausreichend große, ebene oder schwach geneigte Bauflächen für die zu erwartenden großen Baukörper entstehen. Damit ein fast vollständiger Massenausgleich innerhalb des Bebauungsplanes erzeugt werden kann, werden die Kuppenbereiche im Nordosten teilweise abgetragen, um im Südwesten angeschüttet zu werden. Die beschriebenen Maßnahmen führen dazu, dass zukünftig innerhalb des Eingriffsbereichs kein gewachsener Boden mehr anzutreffen ist. Die Eingriffe in das Naturgut Boden besitzen einen dauerhaften Charakter und sind vor Ort nicht kompensierbar. Die Regenwasserversickerung auf den bisher unversiegelten Flächen wird unterbunden. Das Regenwasser wird gesammelt, abgeführt und an anderer Stelle dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches sind als groß einzustufen.

6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung wird die klimatische Situation im Untersuchungsraum nachhaltig verändern. So geht ein Teil der aus klimaökologischer Sicht als wertvoll bezeichneten Waldbestände verloren. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Offenlandbereiche werden in Verkehrsflächen umgewandelt oder mit Baukörpern überstellt. Das klimatische Verhalten innerhalb der Baugebiete wird demnach nach der Realisierung des Bauvorhabens nicht zuletzt wegen der großflächigen Versiegelung dem innerstädtischen Flächen nahe kommen.

Anzumerken ist, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 286 b gegenüber dem

bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" eine Reduzierung der versiegelten Flächen um ca. 4,7 ha (entspricht ca. 36 %) bezogen auf das Plangebiet festsetzt. Diese Reduzierung besteht aus dem Erhalt von Wald- und Grünflächen. Die klimatischen Auswirkungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches werden daher im Vergleich erheblich gemindert.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung führt zu zusätzlichen Luftbelastungen. Da die Verkehrsmengen im Verhältnis zur vorhandenen Belastung der Straßen der Umgebung relativ gering sind, ist mit wesentlichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

6.4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Nutzungen

Kulturgüter sind nicht betroffen. Betroffene Sachgüter sind die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen. Die Fernwärmeleitung (Haubenkanal) wird gegenüber der Bebauung geschützt und gesichert. Die Wasser- und Stromleitungen können teilweise verbleiben oder werden in die zukünftigen Verkehrsflächen verlegt.

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung wird vollständig beseitigt. Diese Nutzungsmöglichkeit stand allerdings durch die gegebenen Baurechte immer unter Vorbehalt.

6.4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust der Bodenfunktionen und damit auch der Speicherung von Niederschlagswasser. Diese ist allerdings wegen der geologischen Gegebenheiten nur gering ausgeprägt. Die Ableitung des Regenwassers entsprechend dem vorgesehenen Konzept in den Lottenbach stellt nur eine geringfügige Beeinträchtigung dar.

Die Verringerung der Niederschlagswasserversickerung kann zu verminderten (und damit positiven) Auswirkungen auf die vorhandenen ehemaligen bergbaulichen Einwirkungen (Reduzierung von mögl. Auswaschungen und Erosionen) führen.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum der Menschen und die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Die Erholungsfunktion beeinträchtigt wiederum den Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt. Die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sowohl die Erholungsfunktion der Landschaft und den Lebensraum der Tier und Pflanzenwelt.

6.4.7 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" behält seine Rechtskraft und könnte jederzeit realisiert werden.

Unabhängig davon würde sich der jetzige Nutzungszustand der landwirtschaftlichen Flächen nicht verändern. Die Waldflächen würden sich weiter entwickeln. Die Siepenbereiche würden wegen der dort verlegten Leitungen frei von Großgehölzen gehalten. Die Grünbereiche bleiben wie heute Bestandteil der Naherholung. Die Offenlandflächen bleiben Bestandteile des Nahrungshabitats geschützter Raubvogelarten.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs

6.5.1 Eingriffsvermeidung

Die Eingriffsvermeidung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in der deutlichen Reduzierung der festgesetzten Nutzungen in Größe und Intensität gegenüber den Baurechten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -". Die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 286 b ausgewiesenen Wald- und Grünflächen waren als überbaubare Flächen festgesetzt und hätten vollständig beseitigt werden können.

6.5.2 Eingriffsminderung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 286 b setzt gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Ruhruniversität Bochum - Klinikum" eine Reduzierung der versiegelten Flächen um ca. 4,7 ha (entspricht ca. 36 %) bezogen auf das Plangebiet fest. Diese Reduzierung besteht aus dem Erhalt von Wald- und Grünflächen. Die klimatischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf den Boden sowie die Auswirkungen auf den Lebensraum für Flora und Fauna innerhalb des gesamten Geltungsbereiches werden daher im Vergleich erheblich gemindert.

Zur Minderung des notwendigen Eingriffes in den Wald- und Siepenbereich an der Oesterendestraße wurde das Rückhaltebecken für die Regenwassersammlung vollständig in den natürlichen Geländeverlauf integriert. Lediglich die Vorschüttung stellt einen zusätzlichen Eingriff dar. Der erforderliche Wartungsweg wurde nicht entsprechend den bestmöglichen Betriebsbelangen, sondern so kurz wie möglich geführt.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen hat sich an dem Grünflächenkonzept zu orientieren, das durch den Landschaftsarchitekten im Rahmen des Wettbewerbs erstellt worden ist. Bezüglich der öffentlichen Grünflächen ist jedoch anzumerken, dass in den Randbereichen, wo die Grünflächen an die vorhandenen Waldbestände oder die freie Landschaft angrenzen, nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten anzupflanzen sind. Darüber hinaus sind die hier eventuell geplanten Wiesenbereiche extensiv, in Form einer 2-maligen Mahd pro Jahr, zu pflegen. Eine intensivere Pflege der Grünflächen ist nur in der unmittelbaren Nähe der Baukörper zulässig und nur dort können in den Pflanzungen auch Ziergehölze verwendet werden. Innerhalb der Grünflächen werden vorhandene Wanderwege, die durch die Überplanung entfallen, wieder angelegt und an die südlich des Plangebietes liegenden Wege angeschlossen. Der Wanderweg parallel zum Tal an der Oesterendestraße bleibt erhalten, die Möglichkeit des Zugangs in die südliche angrenzenden Landschaftsräume zur Erholung ist weiterhin gegeben.

6.5.3 Ausgleichsflächenberechnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes

NRW (LG NRW) zu berücksichtigen. Es besteht die Verpflichtung des Verursachers eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert. Dieser bilanziert den Eingriff und zeigt Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen auf.

Die Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgte zunächst nach der Methode "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW)" (MKS/ MUNLV Stand: 2001). Die Bewertung ergab jedoch, dass mehrere der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen einen Grundwert A von 8 oder höher aufweisen.

Aufgrund der Größe der betroffenen Flächen mit einem Grundwert A von 8 oder höher, ist der Eingriff in diese Biotoptypen nicht als nur in geringem Umfang einzustufen. Somit ist gemäß der Vorgabe des Bewertungsverfahrens aus Gründen der Rechtssicherheit ein differenzierteres Bewertungsverfahren anzuwenden.

Die Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen und die Berechnung der Kompensationsflächen erfolgt nunmehr nach der Methode Froelich + Sporbeck. Das Verfahren wird vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vorgeschlagen und ist in Fachkreisen anerkannt. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht Baurecht durch den seit 1973 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -".

Eingriffe zur Realisierung dieses Bebauungsplanes wären nicht auszugleichen, da die Kompensationsverpflichtung zum Zeitpunkt der Planrechtskraft noch nicht gesetzlich verpflichtend war. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1973 und der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan hat die Stadt Bochum ihre planerische Absicht dokumentiert, diesen Bereich für bauliche Maßnahmen zu überplanen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 286 b modifiziert die Planungsabsicht in Art und Maß der Nutzung, stellt aber keine neu oder erstmalige planerische Entscheidung dar.

§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Daher ist für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 286 b zu ermitteln, wie sich der ursprünglich mögliche Eingriff vom jetzt zulässigen Eingriff unterscheidet und wo eventuelle darüber hinausgehende Eingriffe vorliegen. Die erforderliche Kompensation beschränkt sich auf diese zusätzlichen Eingriffe.

6.5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Wie dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe die in Punkt 11.5 dieses Fachbeitrages aufgeführte Tabelle) zu entnehmen ist, ist die Realisierung des Bebauungsplanes aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes mit einem Wertverlust verbunden.

Eine Gegenüberstellung der Wertpunkte von Planung und Bestand ergibt ein Defizit

von ca. 1.072.963 Wertpunkten. Darüber hinaus besteht aus landschaftsästhetischer Sicht noch ein Kompensationsdefizit in Höhe von 95.589 m².

An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass bei einer Umsetzung des bestehenden Baurechts aufgrund des seit 1973 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität Bochum – Klinikum -“ das Kompensationsdefizit wesentlich höher wäre. Es würde bei ca. 1.676.303 Wertpunkten und aus landschaftsästhetischer Sicht bei ca. 99.531 m² liegen. Damit liegt es um ca. 603.340 Wertpunkte und 3.942 m² höher als bei der vorliegenden Planung.

Somit stellt der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem geltenden Baurecht eine Minderung der Eingriffe dar und dient damit dem Vermeidungsgrundsatz, da im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Waldbestände erhalten und über die Festsetzung als Fläche für den Wald dauerhaft gesichert werden.

Auf eine Kompensation wird verzichtet, da § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB klar stellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dieses trifft auf den Bebauungsplan Nr. 286 b „BioMedizinPark Ruhr“ zu.

6.5.5 Kompensationsmaßnahmen

Eine exemplarische Berechnung der möglichen Ersatzmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgezeigt, um die theoretisch erforderlichen Flächen in Abhängigkeit von deren Ausgangswert zu ermitteln. Es handelt sich dabei entweder um eine Aufforstung auf einer Ackerfläche, für die ca. 11,56 ha Fläche benötigt würden. Alternativ um eine Aufforstung auf einer intensiv genutzten Wiese/Weide, für die ca. 18,16 ha Fläche benötigt würden. Als dritte Alternative um eine Extensivierung einer intensiv genutzten Wiese/Weide, für die ebenfalls ca. 18,16 ha Fläche benötigt würden.

Es ist die planerische Entscheidung der Stadt Bochum, keine Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder anderweitige Ersatzmaßnahmen festzusetzen, da wie bereits ausgeführt, kein Ausgleich erforderlich ist.

6.6 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der geplante BioMedizinPark steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem BioMedizinZentrum, das auf dem östlich angrenzenden Gelände der Ruhruniversität errichtet werden soll. Die Wechselwirkungen zwischen diesen beiden Einrichtungen und die angestrebten Synergien mit universitären Einrichtungen erfordern eine enge räumliche Nachbarschaft. Andere in dieser Form und Dichte bebaubare Flächen sind im Umkreis der Universität nicht vorhanden.

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, dessen Baurecht durch die veränderten Entwicklungsziele nicht in Anspruch genommen werden kann. Das vorhandene Baurecht wird lediglich in Art und Maß der Nutzung modifiziert, es handelt sich somit um eine Inanspruchnahme von Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung, nicht um die Beanspruchung von unbeplanten Außenbereichen. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden wird dadurch Rechnung getragen.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten ergeben sich nicht.

6.7 Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen aufgetreten.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in Hinblick auf solche Umweltauswirkungen überwacht werden, die auf Basis von Prognosewerten innerhalb der planerischen Entscheidung bedacht worden sind. Prognosen beinhalten trotz größter Sorgfalt bei der Auswahl der zugrundegelegten Werte und Daten eine „natürliche“ Unsicherheit. Im Bebauungsplan sind die möglichen Lärmauswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung und innerhalb des Baugebietes auf der Basis einer Prognose der Verkehrsbelastung ermittelt worden.

Aus diesem Grunde hat eine Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmimmissionen durch eine entsprechende Zählung zu erfolgen, nachdem die Baugebiete mindestens zur Hälfte bebaut sind.

Zusätzlich soll im Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Umweltamt nach Realisierung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet überprüft werden, ob und inwieweit der auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkende Gewerbelärm von den angenommen Werten abweicht.

Neben den im Umweltbericht umfassend behandelten Umweltauswirkungen kann es zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung sein können.

Die Stadt Bochum kann im Rahmen der Bauleitplanung kein umfassendes Umweltüberwachungssystem für unvorhergesehene Umweltereignisse betreiben, sie ist daher auf die entsprechenden Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen und dass diese ihr ihre etwaigen Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zuleiten.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der gesamte Geltungsbereich wird durch den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 überplant, der "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" festsetzt.

Die ursprüngliche Konzeption, ein zentrales Klinikum zu errichten, ist zugunsten eines dezentralen Klinikummodells aufgegeben worden. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes hat bereits im Bereich der Universitätsstraße/Oesterendestraße Dienstleistungsnutzungen zulässig gemacht.

Für den vorliegenden Bereich sollen die entbehrlich gewordenen Flächen zukünftig in ein hochwertiges Technologiequartier rund um den Themenschwerpunkt Biomedizin und Biotechnologie umgewandelt werden.

Die Stadt Bochum hat zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, der im Juli 2004 entschieden wurde.

Die mit einem Sonderpreis ausgezeichnete Arbeit von Schneider + Schumacher, Frankfurt, mit den Landschaftsarchitekten Topotek1 - Martin Rein-Cano, Berlin, stellt nach einer Überarbeitungsphase durch die Verfasser die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Das städtebauliche Konzept wird getragen von fünf einzelnen Baufeldern, die als Plateaus in die Topografie eingearbeitet bzw. aufgetragen sind. Diese Plateaus liegen am westlichen Rand bis zu 4 m über dem heutigen Gelände oder sind am nordwestlichen Rand des Gebietes bis 3,5 m eingearbeitet.

Die südliche Spitze des Baugebietplateaus liegt nur ca. 1 m über der heutigen Geländehöhe. Die zukünftige Bebauung wird in der Regel drei- bis viergeschossig, lediglich an der Universitätsstraße sind bis zu zwölfgeschossige Gebäude möglich.

Die Erschließung erfolgt von der signalgeregelten Einmündung der Oesterendestraße/Abfahrt Universität West im Rahmen des Ausbaus zu einer Kreuzung mit einer zusätzlichen Geradeausspur aus Richtung Universitätsstraße. Eine Nebenerschließung erfolgt von der Oesterendestraße. Die inneren Verkehrsflächen des BioMedizinParks sind als Ring von Einrichtungsfahrbahnen vorgesehen. Es erfolgt eine Begrünung mit größeren Landschaftsbauwerken in der Form von grünen Pyramiden. Zusammen mit den tief in die Baugebiete eindringenden grünen Landschaftsflächen als öffentliche Grünflächen stellen sie die Freiraum- und Gestaltungsqualität sicher. Damit unterscheidet sich das Baugebiet positiv von üblichen Gewerbegebieten und von den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Versiegelung. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine geringere Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Zusätzlich kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft sowie zum Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind im Umweltbericht aufgeführt.

In diesem Zusammenhang ist der Hinweis wichtig, dass für den gesamten Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" aus dem Jahr 1973 besteht, der einen deutlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft zulässt. Sämtliche Wald- und Grünbereiche sind überplant.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 286 b reduziert gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" die versiegelten Flächen um ca. 4,7 ha (entspricht ca. 36 %) bezogen auf das Plangebiet. Diese Reduzierung besteht aus dem Erhalt und der rechtlichen Sicherung von Wald- und Grünflächen. Die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt werden daher im Vergleich zu den heutigen rechtlich möglichen Eingriffen erheblich gemindert.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ebenfalls mit Auswirkungen verbunden. Eine Gegenüberstellung des ökologischen Wertes von Bestand und Planung ergibt ein erhebliches Defizit. Bei einer Umsetzung des bestehenden Baurechts wäre das Kompensationsdefizit allerdings wesentlich höher.

Es würde um ca. 1/3 höher als bei der nunmehr vorliegenden Planung sein. Somit stellt der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem geltenden Baurecht eine Minderung der Eingriffe dar und dient ebenfalls dem Vermeidungsgrundsatz.

Aus dem bereits beschriebenen vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" aus dem Jahr 1973 ist abzuleiten, dass eine rechtliche Verpflichtung auf Ausgleich des ermittelten Eingriffs nicht besteht, da die Eingriffsmöglichkeit bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" bestand.

Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass die unvermeidbar entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft, Boden und Wasserhaushalt nicht kompensierbar sind.

7. KOSTEN

Die Kosten für Planung und Realisierung der Erschließung trägt die Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH.

Für den Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr - wird folgende **zusammenfassende Erklärung** beschlossen (§ 10 Abs. 4 BauGB):

Stadt Bochum
Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 286 b

für den Bereich südwestlich der Max-Imdahl-Straße tlw., nördlich der Straße "Im Lottental" tlw., östlich der Stiepeler Straße tlw. und südöstlich der Oesterendestraße

Die Stadt Bochum bezweckt mit der Realisierung des BioMedizinParks Ruhr im unmittelbaren Umfeld der Ruhruniversität ein großes Angebot für solche Firmen zu schaffen, die auf Wechselwirkungen mit den Forschungseinrichtungen Wert legen. Diese Maßnahme dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, einem Belang, der in einer dem Strukturwandel im besonderen Maße unterworfenen Stadt wie Bochum, besonders hohen Stellenwert hat.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass keine Flächen hierfür in Anspruch genommen werden, die dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität - Klinikum -" überplant.

Die Entscheidung, die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, die Grün- und Waldflächen zu überplanen, ist bereits bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 286 erfolgt. Diese planerische Entscheidung wird bekräftigt, auch wenn unter Beachtung der umweltschützenden Belange der Eingriff gegenüber dem heutigen Rechtszustand reduziert wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Ausführungen innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 286 b verwiesen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass wegen des vorhandenen Baurechtes der derzeitige Zustand des Baugebietes als quasi "Natur auf Zeit" anzusehen ist, der ohne Ausgleichsverpflichtung (entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) beseitigt werden kann.

Die Belange von Natur- und Landschaft werden in der Abwägung gegen- und untereinander gegenüber den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen zurückgestellt.

Für die Stadt Bochum stellen sich keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten zu Realisierung der Planungsabsichten.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu mehreren Themen vorgebracht worden, mit denen in folgender Weise im Abwägungsbeschluss verfahren wurde:

Stellungnahme: den landschaftspflegerischen Fachbeitrag an die von der Stadt Bochum auf freiwilliger Basis beschlossene Kompensation anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" stellt gegenüber dem geltenden Baurecht eine Minderung der Eingriffe dar und dient damit dem Vermeidungsgrundsatz. Auf eine Kompensation wird verzichtet, da § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB klarstellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dieses trifft auf den Bebauungsplan Nr. 286 b "BioMedizinPark Ruhr" zu.

Grundsätzlich sind freiwillige ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstung bzw. Aufwertung der Landschaft) nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Stellungnahme: auf die im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten wie Mäusebussard, Turmfalke und Waldkauz im Umweltbericht näher einzugehen und die Offenlandflächen als Nahrungshabitat in der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.

Der fortgeschriebene Umweltbericht nimmt die Aussagen zu den Offenlandflächen als Nahrungshabitate für geschützte Raubvogelarten auf. Er stellt die entsprechenden Eingriffe ausdrücklich dar. Der LFB stellt in der Eingriffsbewertung den Verlust von Biotoptypen fest, darin sind auch die Eingriffe in den Biotoptyp als Nahrungshabitat für die gesamte Fauna enthalten. Diese werden in den pauschalierten Eingriffsermittlungen der üblichen Verfahren immer subsumiert. Unabhängig vom Eingriff ist allerdings festzuhalten, dass, wie bereits oben angeführt, keine Ausgleichsverpflichtung besteht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Stellungnahme: zu prüfen, ob das Entwässerungskonzept eine bis zum Lottenbach offene Ableitung des Regenwassers vorsehen kann, um das Rückhaltebecken im Siepen im Nebenschluss anzulegen.

Im Rahmen der umfangreichen Abstimmung mit allen Fachbehörden und Fachämtern sind verschiedene Alternativplanungen auf ihre Realisierungsfähigkeit geprüft worden. Eine durchgehende offene Ableitung des Niederschlagswassers wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verworfen. Insbesondere im unteren Abschnitt müsste eine offene Mulde teilweise durch private Gartenflächen geführt werden. Ferner wäre ein erheblicher Eingriff in den Baumbestand notwendig. Im oberen Abschnitt müsste eine Grabentrasse durch den Waldbestand angelegt werden, da die Sohle des vorhandenen Siepens viel zu tief liegt und eine Nutzung des Siepens zur Regenwasserableitung dann nicht mehr möglich wäre. Daher ist die Anlage des Regenrückhaltebeckens im Nebenschluss nicht möglich. Da die jetzt geplante Regenwasserrückhaltung nicht den gesamten Siepen in Anspruch nimmt, ist dieses als die verträglichste Variante betrachtet worden. Der Siepen ist insgesamt ca. 200 m lang und wird nur im unteren Teil auf einer Länge von ca. 70 m für die Regenrückhaltung genutzt. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich auch bereits im Bestand in diesem Bereich zeitweilig Wasser aufstaut. Der obere Bereich des Siepens wird nur als Entwässerungsmulde mit Zulauf zu dem geplanten Rückhaltebereich genutzt.

Stellungnahme: mit der Behauptung, dass notwendige Abstandsflächen und notwendige Ausgleichsflächen auf Flächen ausgewiesen werden, die sich nicht im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum oder der Stadt Bochum befinden und der Bebauungsplan daher nicht umsetzbar sei.

Es sei unverhältnismäßig, den Nachweis von Ausgleichs- und Abstandsflächen auf Flächen nachzuweisen, die nach Flächennutzung und Bebauungsplan als Sondergebiet „Klinikum“ dargestellt bzw. ausgewiesen seien. Dieses stelle einen Entschädigungstatbestand dar.

Der Bebauungsplan weist keine notwendigen Abstandflächen auf Flächen aus, die nicht dem Vorhabenträger, der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum, gehören. Die notwendigen Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen von Baulinien und Mindesthöhe zwingend ergeben, liegen innerhalb der Eigentumsflächen der EGR.

Lediglich bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (nicht zwingend festgesetzt) werden größere Abstandsflächen erforderlich. Da für diese Höhen die Baulinie nicht mehr festgesetzt ist, sondern lediglich eine Baugrenze, kann durch ein Zurückweichen des Baukörpers in Form von Staffelgeschossen sichergestellt werden, dass keine Grenzüberschreitung von Abstandsflächen stattfindet. Die Begründung zum Bebauungsplan weist auf diesen Sachverhalt hin.

Der Bebauungsplan setzt an keiner Stelle Ausgleichsflächen fest, da durch die bereits erwähnte Rechtssituation durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 286 keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die festgesetzten Wald- und Grünflächen sind lediglich in der ökologischen Bilanzierung mit den entsprechenden Werten angeführt.

Die Festsetzung von Wald- und Grünflächen ist allerdings eine Planänderung gegenüber den Planinhalten des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -“. Diese Überplanung stellt den planerischen Willen der Stadt Bochum als Träger der Planungshoheit und Plangeber dar, wie er sich im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 286 b - BioMedizinPark Ruhr – und der zugehörigen Begründung dokumentiert.

Die Stadt Bochum bezweckt mit der Realisierung des BioMedizinParks Ruhr im unmittelbaren Umfeld der Ruhruniversität ein großes Angebot für solche Firmen zu schaffen, die auf Wechselwirkungen mit den Forschungseinrichtungen Wert legen. Diese Maßnahme dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, einem Belang, der in einer dem Strukturwandel im besonderen Maße unterworfenen Stadt wie Bochum, besonders hohen Stellenwert hat. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass keine Flächen hierfür in Anspruch genommen werden, die dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 286 "Sondergebiet Ruhruniversität - Klinikum -" überplant.

Die im Bebauungsplan Nr. 286 „Sondergebiet Ruhruniversität Bochum - Klinikum -" verfolgte Absicht und ursprüngliche Konzeption, ein zentrales Klinikum zu errichten, ist zugunsten eines dezentralen Klinikummodells aufgegeben worden. Die Planungsabsicht ist vom Flächeneigentümer seit 1973 nicht realisiert worden. Im Gegenteil hat der Eigentümer durch den Verkauf der Teilflächen für den BioMedizinPark deutlich dokumentiert, dass die Realisierung auch in Zukunft nicht mehr betrieben werden soll, da die verbleibenden Restflächen für ein Klinikum nicht ausreichen können.

Dieses gilt insbesondere für die Teilflächen des bewaldeten Siepens an der Oesterendestraße. Der bis zu 10 m tief eingeschnittene Siepen müsste für eine Bebauung beseitigt werden, einschließlich der dort zahlreich vorhandenen ehemaligen Tagesöffnungen und Stollen des historischen Bergbaues sowie der ehemalige Luftschutzstollen. Zusätzlich wäre ein großer Kanal der Fernwärmeversorgung des BLB Hochhauses westlich der Straße zu verlegen und der vorhandene Regenwasserkanal, aus der Stiepeler Straße kommend, zu sichern oder zu verlegen. Die Aufwendungen für diese Maßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Größe des möglichen Baulandes.

Zusätzlich ist die hohe ökologische Wertigkeit des Siepens und des Waldes bekannt und in ein Verhältnis zum Gewinn möglichen Baulandes zu setzen. Im Sinne einer Abwägung hat sich der Plangeber daher entschieden, den Siepen und die Waldbereiche weitgehend zu schonen und lediglich die offene Regenwasserbeseitigung bzw. Rückhaltung dort vorzusehen. Dass sich bereits am tiefsten Punkt des Siepens der Beginn eines Regenwassersammlers zum Lottenbach befindet, bekräftigt diese Entscheidung. Der notwendige Eingriff konnte so gering wie möglich gehalten werden.

Dem Plangeber ist bekannt, dass die Realisierung der Regenwasserbeseitigungsanlage von der Verfügbarkeit der Grundstücksfläche abhängt. Dem Bebauungsplan kann gleichwohl nicht entgegengehalten werden, dass keine Möglichkeit zur Umsetzung gegeben wäre.

Bauleitplanerische Festsetzungen erfolgen generell unabhängig von privaten Eigentumsverhältnissen. Die Belange des Eigentümers sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Setzt die Realisierung einer Planfestsetzung den Erwerb der betroffenen Grundflächen voraus, stellt sich dies als eine Frage des Planvollzugs dar. Kommt es zu keiner Einigung mit dem Grundstückseigentümer im üblichen Grundstücksverkehr, gewährleistet § 85 BauGB dass eine Enteignung betrieben werden kann, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen.

Die südlich des geplanten BioMedizinParks gelegenen Flächen sind wegen des starken Gefälles ebenfalls nur sehr schwierig zu bebauen und erfordern sehr hohe Aufwendungen für die notwendigen Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen. Zusätzlich wird die Bebaubarkeit eingeschränkt durch die mehrere Meter mächtige Anschüttungsschicht aus Aushubmaterial vom Bau der Ruhruniversität, die an dieser Stelle ansteht. Diese Anschüttung ist nicht als Baugrund geeignet und erfordert ebenfalls unverhältnismäßige Aufwendungen für die Baugruntertüchtigung. Eine Beseitigung und geordnete Deponie erscheint bei der Menge kaum realistisch. Aus diesen Gründen hat sich der Plangeber entschieden, diese Flächen als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Diese Ausweisung entspricht der ökologischen Qualität der Flächen (Offenlandbiotop und Nahrungshabitat für geschützte Raubvögel), der stadtklimatischen Bedeutung sowie den Anforderungen an die Naherholungslandschaft. Die äußeren Grünflächen sollen die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit der Bebauung sicherstellen. Ihre Gestaltung als öffentliche Grünflächen dient gleichermaßen den Beschäftigten des Baugebietes wie den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete oder den Beschäftigten und Studierenden der Ruhr Universität.

Letztlich ist der Hinweis des BLB auf die Entschädigungspflichtigkeit der Bauleitplanung zu pauschal. Dies gilt auch dann, wenn man ihn nicht auf die – wie dargelegt nicht vorhandenen – Ausgleichs- und Abstandflächen bezieht, sondern auf die festgesetzten Waldflächen und öffentlichen Grünflächen.

Insoweit gilt nämlich, dass die Festsetzung der Waldfläche von vorneherein keinen Entschädigungstatbestand auslöst. Die Voraussetzungen des Planungsschadensrechts sind nicht gegeben.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens könnte hingegen einen Entschädigungsanspruch nach § 40 BauGB auslösen, wenn man infolge annehmen will, dass dieser Überplanung der Grundstücke ein wirtschaftlich unzumutbarer Vermögensnachteil für das Land entstehen würde. Dies ist nach Auffassung der Stadt Bochum jedoch nicht der Fall, da Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare die durch die Planungsmaßnahme eintretende Verminderung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seine wirtschaftlichen Interessen, ist.

Bei dieser Gesamtbetrachtung wird zu berücksichtigen sein, dass die bestehende Sondergebietsfestsetzung bereits seit Jahrzehnten nicht realisiert wurde und auch zukünftig mit Blick auf das sog. Bochumer-Modell nicht mit ihrer Realisierung zu rechnen ist. Zudem hat das Land durch den Verkauf der für den BioMedizinPark benötigten Teilflächen die Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung abschließend unmöglich gemacht.

Selbst wenn man gleichwohl von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Vermögensinteressen des Landes ausgehen wollte, würde sich die Entschädigung nur nach dem Wert der Flächen auf der Grundlage der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wald bemessen.