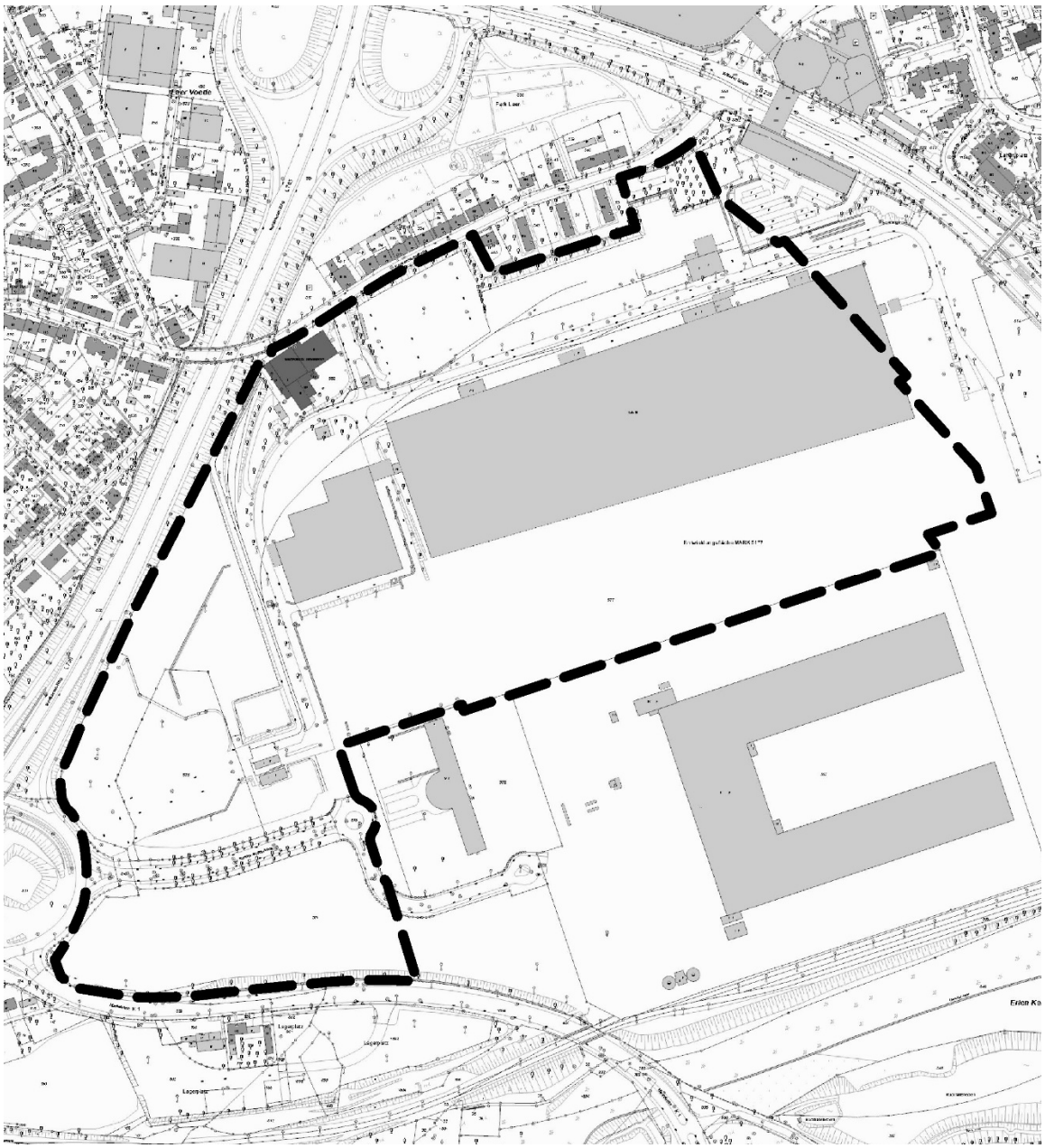
Bebauungsplan Nr. 947
– Opel-Werk I, Teil 1 a –

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 16.10.2019



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans 3

2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen 4

3. Berücksichtigung der Umweltbelange 7

4. Prüfung von Planungsalternativen 10

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Zum 31. Dezember 2014 wurde die Fahrzeugproduktion der Adam Opel AG am Standort Bochum eingestellt und damit das Werk I geschlossen. Unmittelbar im Anschluss wurde mit dem Abriss der Hallen und der Aufbereitung der Grundstücke begonnen.

Die Gesellschaft Bochum Perspektive 2022 GmbH hat die Grundstücksflächen der Adam Opel AG zum 01.07.2015 zu einem symbolischen Kaufpreis übernommen. Die Bochum Perspektive 2022 GmbH ist eine privatrechtliche Gesellschaft, die von den Gesellschaftern Adam Opel AG (49 % Anteil) und der städtischen Entwicklungsgesellschaft Ruhr - Bochum (EGR; 51 % Anteil) mit dem Ziel gegründet wurde, die Grundstücke von der Adam Opel AG zu übernehmen und sie einer Neuentwicklung und Vermarktung zuzuführen.

Wegen der herausragenden Stellung des Werkes und seiner Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bochum und des Ruhrgebietes war es erforderlich, frühzeitig eine Entwicklungsperspektive für diesen Standort aufzuzeigen.

Nach Bekanntgabe der Pläne zur Werksschließung durch die Adam Opel AG hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung daher am 30.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 947 - Opel-Werk I - beschlossen.

Für den Bereich existierte bis dahin kein Bebauungsplan. Die Nutzungsaufgabe des Opel-Werks I machte es städtebaulich erforderlich, die Neuausrichtung des Areals bauleitplanerisch zu steuern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist unter anderem erforderlich, um die städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für die strukturelle Neukonzipierung des Areals zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Opel-Werks I den Standort auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als gewerblich-industriellen Bereich zu erhalten und hinsichtlich der Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen städtebaulich zu optimieren. Auf Grundlage der durch Ratsbeschluss vom 26.09.2013 definierten „Bochumer Position“ wurde in mehreren partizipativ angelegten Werkstattverfahren eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, welche die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet soll mit weiteren Innovationsclustern in Bochum und dem Ruhrgebiet verbunden werden. Zu nennen sind hier insbesondere die vielfältige Hochschullandschaft im Ruhrgebiet und die zahlreichen Technologiezentren, die im Hinblick auf eine Technologie- und Wissensimplementierung mit privatwirtschaftlichen Technologie- und Produktionszentren verbunden werden können. Die räumliche Nähe des Geländes Mark 51°7 zum Campus der Ruhr-Universität Bochum, der Hochschule Bochum, dem Gesundheitscampus NRW und den Technologiezentren in deren Umfeld bietet hier hervorragende Voraussetzungen für eine verstärkte, räumlich-funktionale Verflechtung der Bereiche.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1 ist am 30.06.2016 erfolgt.

Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1 a (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1)
Anlass für die 1. Änderung des im Jahr 2016 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 947 - Opel-Werk I, Teil 1 - sind aktuelle Flächenanfragen von Unternehmen, die nicht mit den Annahmen, die dem Bebauungsplan zugrunde lagen, übereinstimmen.

Eine Adjustierung ist erforderlich um die sehr dynamische Entwicklung bei der Vermarktung der Flächen auch in Zukunft fortzusetzen. Heute sind bereits 60 % der Flächen vermarktet. So besteht die Möglichkeit eine genaue Betrachtung der Nachfragesituation durchzuführen, das

städtebauliche Konzept dahingehend anzupassen und eine Optimierung im Sinne des Projektziels zu erreichen.

Ziel ist es, die nördlich der Planstraße A gelegenen Gewerbeflächen im 2. Bauabschnitt an die aktuelle Nachfragesituation nach größeren Grundstücken anzupassen (10.000 – 20.000 qm) und das Erschließungssystem dementsprechend zu ändern. Konkret steht die Bochum Perspektive 2022 GmbH in Verhandlungen mit einem Unternehmen aus der Maschinenbaubranche (ca. 350 Mitarbeiter; Neuansiedlung in Bochum), für das im aktuellen Erschließungskonzept keine Flächen zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan in weiten Teilen des Geltungsbereichs die maximale Gebäudehöhe von 18 m auf 22 m bzw. 24 m angehoben und am westlichen Endpunkt der Planstraße A ein Bereich definiert, in dem ein Hochpunkt gebaut werden darf. Auf diese Weise erhält die Planstraße A einen akzentuierten Abschluss.

Auch durch die Nähe zum Technologie- und Wissenschaftsgebiet an der Wittener Straße mit den Ansiedlungen Escrypt/ Bosch sowie den Forschungsbauten ZESS und THINK und vielen anderen ist eine Entwicklungs- und Ansiedlungsdynamik entstanden, welche dazu führt, dass auch entlang der Planstraße A die Flächennachfrage nach modernen Bürogebäuden groß ist.

Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen sowie der Reduzierung des Erschließungssystems wird demnach der Nachfrage der Unternehmen entsprochen, die kompaktere Baukörper errichten können. Somit wird eine höhere Arbeitsplatzdichte erzeugt. Gleichzeitig schafft diese Maßnahme eine höhere Effizienz in der Ausnutzung der vorhandenen Flächen, Infrastrukturen sowie der eingesetzten Förderung des Bundes und des Landes NRW und wirkt sich positiv auf Kosten und Folgekosten aus. Gerade die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe entlang der Planstraße A schafft einen städtebaulichen Mehrwert im Sinne des Planungsziels.

Weiterhin überplant der B-Plan 947, Teil 1a einen westlichen Teilbereich der Stellplatzanlage des angrenzenden Möbelhauses Hardeck und nimmt weitere an der Dannebaumstraße gelegene und im Privatbesitz befindliche Flächen mit ein. Diese Flächen sollen den Nord-Süd Grünzug arrondieren, als Standort für die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke dienen und die Wegeverbindung Richtung Dannenbaumstraße optimieren. Ein Flächentausch und Umsetzung der im Rahmenplan vorgesehenen Planung stellt ein wesentliches städtebauliches Ziel für den Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1a dar. Umfangreiche Gespräche mit den Eigentümern sind dazu geführt worden.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 947 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 30.01.2013 beschlossen.
Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB, d. h. mit formaler Umweltprüfung und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der Größe und Komplexität des Plangebietes wurde im Sommer 2013 eine informelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Ziel einer Ermittlung relevanter Grundlagen durchgeführt.

Am 04.11.2014 ist im Ausschuss für Planung und Grundstücke der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 940 und 947 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 940 umfasst die östlich der Wittener Straße gelegenen Flächen der Adam Opel AG sowie deren engere Verflechtungsbereiche und steht somit

im Kontext zum Bebauungsplan Nr. 947. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits am 18.01.2012. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 25.09.2014 erweitert.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde daher für die Bebauungspläne Nr. 940 und Nr. 947 gemeinsam durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 16.01.2015 bis 19.02.2015.

Eine öffentliche Abendveranstaltung für die Bevölkerung hat am 02.04.2015 im Saal des Gemeindehauses, evangelische Kirchengemeinde Laer, Grimmestraße 4 stattgefunden. Dabei wurde das Planverfahren, die Aufgaben und Planungen der Bochum Perspektive 2022, der städtebauliche Rahmenplan und das weitere Vorgehen durch Vertreter der BOCHUM PERSPEKTIVE 2022 und der Verwaltung vorgestellt. Während und auch außerhalb dieser Veranstaltung, wurden von Seiten der Bürgerinnen und Bürger umfangreiche Rückmeldungen gegeben. Die meisten Rückfragen und Anregungen gab es zu dem Themenkomplex mögliche Ansiedlung eines großen Logistikunternehmens auf der ehemaligen Werksfläche und daraus resultierende Belastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm, Luftschadstoffbelastung) für die Bevölkerung. Hier eine Auflistung der wesentlichen Themen der Stellungnahmen:

- Verkehrs-, Lärm- und Luftschadstoffbelastung
- Immissionsbelastungen durch die Ansiedlung von Logistikbetrieben
- Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes
- Veränderung der Lärmsituation Verkehrslärm Querspange (A 448)/ Lärmschutz
- Forderung nach einem Nahmobilitätskonzept
- Einbeziehung des Stadtteil Laer in die Planung
- Entwässerung
- Isabellastollen
- Umgang mit dem Bahnanschluss
- Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung
- Unterbringung von Flüchtlingen im ehemaligen Verwaltungsgebäude D 1
- Verlegung der Trassierung Querspange (A 448) auf ehemalige Opelfläche
- Sanierung der Altlasten

Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan, der Begründung zum Bebauungsplan, dem Umweltbericht sowie den Gutachten eingearbeitet.

Eine Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 947 ist mit Ratsbeschluss vom 19.02.2015 erfolgt. Anlass war das Ansiedlungsinteresse eines großen Logistikunternehmens, auf einer Fläche von ca. 15 Hektar eines der größten Paketzentren Deutschlands mit 600 Arbeitsplätzen zu errichten. Um das im Aufstellungsbeschluss formulierte Entwicklungsziel das Opel - Werk I als gewerblich-industriellen Bereich zu erhalten und hinsichtlich des Erhalts, der Sicherung und der Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen städtebaulich zu optimieren, ist ein Ausschluss reiner Lager- und Logistiknutzungen erfolgt. Eine Ansiedlung von Logistikbetrieben auf dem Werksgelände Opel I ist durch den Anpassungs-Beschluss nun differenzierter zu beurteilen. Nunmehr sind qualitative wie quantitative Kriterien benannt worden, die eine Ansiedlung solcher sog. wertschöpfenden Logistikbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen.

Im Zuge des „städtebaulichen Wettbewerbs Wittener Straße“ wurde deutlich, dass eine erneute Änderung der Plangebietsabgrenzung sinnvoll ist. Mit dem Auslegungsbeschluss wurde daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 947 – Opel - Werk I, Teil 1 – geteilt. So sollen zunächst die Bauabschnitte 1 und 2 im Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1 bauleitplanerisch gesichert werden. Im Wesentlichen wurde der Bereich des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wittener Straße“ aus diesem Bebauungsplanverfahren ausgeklammert. Für diesen Bereich wird es ein nachgelagertes Bebauungsplanverfahren Nr. 947, Teil 2 geben.

Die Zuschnitte der weiteren Bebauungsplanverfahren werden an der Dringlichkeit der Umsetzung orientiert. Ziel ist es für alle Flächen des ehemaligen Opelwerks I eine bauleitplanerische Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Die Offenlage des Bebauungsplan Nr. 947 – Opel – Werk I, Teil 1 - erfolgte in der Zeit vom 15.02. - 15.03.2016. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht. Die eigegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Abwägung eingestellt. Die angeführten Themen und Inhalte spiegeln im Wesentlichen die Themen aus der o. a. frühzeitigen Beteiligung wieder. Deutlich herausgehoben wurde die Forderung, eine summarische Betrachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms durchzuführen. Dies ist überschlägig erfolgt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5.4.2.7 dargestellt. Anwohnende vor allem aus den südwestlich anschließenden Wohnsiedlungen befürchten, dass die Lärmsanierungswerte durch die Entwicklungen im Plangebiet erreicht bzw. überschritten werden. Wesentliche Änderungen haben sich nicht ergeben. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1 ist am 30.06.2016 erfolgt.

Die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 947, Teil 2 wurde am 30.01.2018 vom Ausschuss für Planung und Grundstücke beschlossen und erfolgte vom 12.03. – 13.04.2018. Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Eine öffentliche Abendveranstaltung für die Bevölkerung hat am 19.02.1018 im Saal des Gemeindehauses, evangelische Kirchengemeinde Laer, Grimmestraße 4 stattgefunden. In diesem Rahmen wurden den BürgerInnen die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 947, Teil 2 sowie den aktuellen Stand der Umsetzung der Planung sowie aktuelle Ansiedlungsvorhaben von Unternehmen vorgestellt. Aufgrund veränderter Planungen, die dem Bebauungsplan Nr. 947, Teil 2 zugrunde liegen und den sich dadurch maßgeblich verändernden Festsetzungen vor allem der Bezugshöhen muss der Plan erneut öffentlich ausgelegt werden.

Mit Beschluss vom 18.09.2018 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 947, Teil 1 vom zuständigen Ausschuss für Planung und Grundstücke eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 947, Teil 1a wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB geändert. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB verzichtet, da die Öffentlichkeit bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 947, Teil 1 über die Planung informiert wurde. Mit Änderung der inneren Erschließung sowie Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Auch der mögliche Hochpunkt am westlichen Ende der Planstraße A liegt entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung und wird durch ein Landschaftsbauwerk entlang des Außenrings davon getrennt.

Es hat Gespräche mit den Eigentümern der südlich der Dannenbaumstraße gelegenen Immobilien, sowie dem Besitzer des Möbelhauses gegeben. Weiterhin wurden die Mobilfunknetzbetreiber gebeten zu prüfen ob Richtfunkstrecken im Gebiet verlaufen sowie Gespräche mit der Denkmalpflege geführt. Die städtischen Fachämter waren intensiv in den Planungsprozess eingebunden.

Vom 11.06. bis einschließlich 12.07.2019 hat – gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 947, Teil 2 die Offenlage stattgefunden. Den Beschluss dazu hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke an 14.05.2019 gefasst. Parallel wurden die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eigegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Abwägung eingestellt. Folgende abwägungsrelevante Themen und Inhalte wurden vorgebracht:

- Das Erschließungssystem auf Mark 51°7 sowie die daraus resultierende Verkehrs- sowie Verkehrslärmbelastung vor allem für den Stadtteil Laer werden aus der Bürgerschaft kritisiert.

- Aus der Bürgerschaft werden ebenfalls konkrete Hinweise und Verbesserungsvorschläge zum städtebaulichen Konzept, zur Entwässerung, zur Verbesserung der Verbindung zwischen Mark 51°7 und Laer, zur Dachbegrünung sowie zu Baumstandorten gemacht.
- Das Tiefbauamt der Stadt Bochum weist auf die nicht ausreichend leistungsfähige Anbindung des Knotens Wittener Straße/ Planstraße A hin.
- Das Umwelt- und Grünflächenamt bittet um die Anpassung kleinerer Aspekte in der Planzeichnung, der Begründung sowie dem Umweltbericht zur Konkretisierung der Planerläuterung.
- Der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen weist in seiner Stellungnahme auf abwägungsrelevante Aspekte hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung auf das Denkmal D 1 hin.
- LZPD NRW, E.ON SE, Dezernat 53 der Bezirksregierung Arnsberg sowie Stadtwerke Bochum bitten darum kleinere Änderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen.

Die in der Planzeichnung sowie Begründung und Umweltbericht durchgeführten Anpassungen stellen Konkretisierungen des städtebaulichen Konzeptes dar und sind keine wesentlichen Änderungen. Eine erneute Offenlage ist demnach nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss ist am 19.09.2019 durch den Rat der Stadt Bochum erfolgt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 947 – Opel-Werk I, Teil 1 – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 947 – Opel-Werk I, Teil 1 a – außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 947, Teil. 1a wird am 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Umweltauswirkungen
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Wald, Natur- und Landschaftsschutzgebiete verbunden. Jedoch werden durch neue gewerblich-industrielle Nutzungen auf dem ehemaligen Werksgelände Emissionen durch die gewerblichen Tätigkeiten sowie Verkehr erzeugt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz, die Ausweisung umfangreicher Grünpufferflächen zu den umliegenden Wohngebieten sowie die Festsetzungen vor allem zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Gewerbelärmkontingentierung stellt jedoch sicher, dass die gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung erhalten bleiben.

Bei einigen Schutzgütern wird sich die Situation gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Automobilproduktion sogar verbessern, so sind etwa umfangreiche öffentliche Grünflächen geplant. Dadurch wird eine Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen geschaffen mit positiven Effekten auf die angrenzenden Wohnnutzungen und das mittelbare Umfeld. Zugleich setzt die Flächenentsieglung Ziele der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum um.

Artenschutz
Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Als planungsrelevante Arten wurden drei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus) und ein Turmfalke auf dem Gesamtgelände des ehemaligen Opel-Werkes I kartiert. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass für die Fledermäuse keine Betroffenheiten durch die Planung hervorgerufen werden. Für die genannten Fledermausarten kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden, da keine

Quartiere der Art festgestellt werden konnten und nur wenige Individuen beobachtet werden konnten.

Für den Turmfalken wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 947, Teil 1 auf dem Opelgelände und im Umfeld fünf Brutkästen installiert, um der Art auch weiterhin ausreichend Brutmöglichkeiten im engeren Landschaftsraum zu bieten.

Weiterhin erfolgt, zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste bei Vögeln, die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten. Bei Eingriffen in die Gebäudesubstanz sind in den betroffenen Bereichen geeignete Brutplätze (Nischen, Lüftungsschlitze etc.) vor Beginn der Brutzeit zu verschließen. Aufgrund der Größe des Gesamtareals, der Vielzahl an Gebäuden und Brutplatzmöglichkeiten sowie der teilweise Unzugänglichkeit der Gebäude und Dächer, ist es nur möglich, bekannte Brutplätze von gebäudebewohnenden Arten vor Beginn der Brutzeit zu verschließen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden für keine der vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG erfüllt. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungsversagenden oder zulassungshemmenden Hindernisse entgegen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Ein Eingriff liegt nach § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn durch den Bebauungsplan eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben ist, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Plan gegeben. Der Bebauungsplan setzt jedoch durch die Anlage von Grünflächen und Einzelbaumpflanzungen Maßnahmen fest, die die Beeinträchtigungen vermindern. Daher ist der Ausgangszustand (B-Plan Nr. 947 Teil 1) mit dem Planzustand (B-Plan Nr. 947 Teil 1a) zu vergleichen bzw. zu bilanzieren.

Insgesamt entsteht mit der Planung eine Biotopwertdifferenz. Da mit der Aufstellung des B-Plans 947 Teil 1 jedoch ein Biotopwertüberschuss in Biotopwertpunkten erreicht wurde, kann die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erreichte Differenz der Biotopwertpunkte darüber abgefangen werden. Dies ist möglich, da zum Ausgangszustand (Nutzung durch Opel) eine deutliche ökologische Verbesserung und Aufwertung der Fläche erreicht wird.

Erschließung
Der Standort ist über den Opelring und die Wittener Straße an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden. Die neuen Erschließungsstraßen orientieren sich dabei an dem Bestandsnetz. Auf eine Anbindung von der Dannenbaumstraße wird zum Schutz der Siedlungsbereiche verzichtet. Hier ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Nach Fertigstellung der Querspange (A 448) mit der Anschlussstelle Markstraße südlich des Plangebietes und dem bestehenden Anschluss an den Nordhausenring Richtung Norden wird eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz erreicht.

Parallel zur Erschließungsplanung auf dem ehemaligen Opelwerksgelände erfolgt die Planung für eine leistungsfähige Umgestaltung des Opelrings unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer (Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Infrastruktur und Mobilität vom 20.Oktober 2015).

Das Areal wird zukünftig von der Straßenbahnlinie 302 durch den ÖPNV erschlossen. Bis zur Inbetriebnahme der Straßenbahnstrecke soll ein Interimsverkehr der Buslinie 372 von Westen bis zum ehemaligen Verwaltungsgebäude (Stichfahrt) erfolgen.

Bei der Erschließungsplanung des neuen Gewerbe- und Industriegebiets ist auf eine hohe Qualität für den Fußgänger und den Radverkehr geachtet worden. Durch Ausweisung von Radfahrstreifen in den Straßen und zusätzlichen Fuß- und Radwegen in den öffentlichen Grünflächen, ergänzt durch Leihfahrrad-Stationen, wird ein attraktives Angebot im Bereich der Nahmobilität geschaffen.

Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wird derzeit überprüft, wie die Anbindung an den Campus Bochum durch den ÖPNV und den Radverkehr optimiert werden kann.

Verkehr
Es wurde eine Prognose der zukünftigen Beschäftigten auf Mark 51°7 erstellt auf dessen Grundlage wiederum eine Prognose des Verkehrsaufkommens erfolgt ist. Diese Zahlen sind in das Verkehrsmodell der Stadt Bochum eingespeist worden um die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Netz betrachten und bewerten zu können. Methodik sowie Ergebnisse aus den Gutachten sind in der Begründung umfassend dargestellt.

Die zukünftigen Nutzungen auf Mark 51°7 bedingen insgesamt eine Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Wittener Straße und dem Nordhausen Ring. Durch die neue Durchgangsstraße im Plangebiet und die neue A 448 wird es jedoch innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Plangebietes zu Verkehrsverlagerungen kommen. Diese Verkehrsverlagerungen führen dazu, dass die durch die Entwicklung der OPEL-Fläche entstehende Verkehrsmengenerhöhung im neuen Straßennetz überkompensiert wird: Auf dem Nordhausenring und der Wittener Straße werden durch Verlagerung des Verkehrs auf die neue Durchgangsstraße Entlastungen erwartet. Diese Entlastungen können die Erhöhung der Verkehrsmengen durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes ausgleichen. Auf die Wohnbereiche ergeben sich insgesamt nur untergeordnete Auswirkungen, da der Verkehr (sowohl LKW als auch PKW) direkt über das städtische und überörtliche Verkehrsnetz abgewickelt wird.

Das bestehende sowie geplante Straßennetz reicht zur Abwicklung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus. Kritisch wird es in der Spitzenstunde an der östlichen Anbindung der Planstraße A an die Wittener Straße. Hier sind bei dem bislang entwickelten Knotenpunktausbau Kapazitätsdefizite für die An- und Abreiseverkehre zum Areal Mark 51°7 (B-Plan 947, Teil 2) aufgezeigt worden. Es gibt aber eine Vielzahl an Ansätzen um diese Defizite zu beheben. Diese werden derzeit untersucht. So sind Verlagerungseffekte auf den Opelring bisher nicht betrachtet worden. Ein weiterer Ansatz ist die Lokalisation der Parkhäuser im Technologie- und Wissenschaftsgebiet (B-Plan 947, Teil 2) an der Wittener Straße und Schaffung einer direkten Zu- und Abfahrt. Auch aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte – vor allem im Südquartier – werden hier starke Entlastungseffekte für den Knoten erwartet. Eine Untersuchung des Verkehrslärms im Straßennetz ergab, dass keine umweltrelevanten Auswirkungen bestehen und damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebiets und dem Umfeld gewahrt werden.

Verkehrslärm
Eine Berechnung des prognostizierten Verkehrslärms für die Straßenneubaumaßnahmen (Planstraßen A – I) im Bereich der Bebauungspläne Nr. 947 Teil 1a und Teil 2 sowie Nr. 940 hat ergeben, dass am Tag und in der Nacht an den Immissionsorten im Einwirkungsbereich der geplanten Straßen die maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV generell eingehalten werden. An zwei Gebäuden im Umfeld sowie an einem Bestandsgebäude im Plangebiet wird der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum überschritten und es besteht ein Anspruch auf Lärmschutz.

Alle weiteren Untersuchungen des Verkehrslärms sowie der voraussichtlichen Lärmauswirkungen der geplanten Straßenbahnverlängerung ergaben, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Für die Neubebauung auf Mark 51°7 sind, sofern erforderlich, Festsetzungen im Bebauungsplan nach der VDI 2719 zum passiven Schallschutz erfolgt.

Bei einer Umgestaltung des Opelrings ist neben der Leistungsfähigkeit ein besonderer Fokus auf den Lärmschutz für die umliegenden Wohnbereiche zu legen. Dort, wo die Berechnung an den schutzbedürftigen Nutzungen eine weitere Erhöhung der Beurteilungspegel ergibt und diese die Lärmsanierungswerte von 70 / 60 dB(A) erreichen oder weiter erhöhen ist ein Lärmschutzkonzept zur Bewältigung der Lärmproblematik im Rahmen der Umsetzung zu erarbeiten.

Freiraum/ Grünflächen
Mit der Neustrukturierung des ehemaligen Opelwerks ergibt sich eine besondere Chance Freiraumvernetzungen herzustellen und so einen Mehrwert zu schaffen. Die insgesamt fast 15 ha öffentlichen Grünflächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Durch neue Fuß- und Radwegeverbindungen werden bedeutende Verknüpfungen des bestehenden Netzes geschaffen. Die Situation gegenüber der Nutzung durch Opel wird deutlich verbessert.

Bodenbelastungen / Altlasten
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort. Bis 1958 betrieb die Gelsenkirchener Bergwerks-AG auf einem Teil der Fläche die Zeche Dannenbaum. In den 1960er Jahren wurde dann das Opel-Werk I errichtet. Diese umfangreiche Industriegeschichte hat zahlreiche Spuren hinterlassen. So ist das gesamte Plangebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind sowie als Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Nach den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes wurden dafür Sanierungspläne erstellt, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Erst nach Umsetzung der Altlastensanierung auf Grundlage der für verbindlich erklärten Sanierungspläne können Genehmigungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erteilt.

Gewerbelärm
Die Lärmkontingentierung im Bebauungsplan erfolgt gemäß der DIN 45691. Die Verteilung der Kontingente ist für die gesamte Fläche des ehemaligen Opelwerks I erfolgt und bildet die Grundlage für die Bebauungsplanverfahren Nr. 947 - Opel - Werk I, Teil 1, Teil 1a, Teil 2 - und Nr. 940 - Alte Wittener Straße -.

Für jedes Baufeld wird ein bestimmter Immissionswert festgesetzt, der nachweislich nicht überschritten werden darf, um die zugeordneten Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten. Unter Umständen müssen Betriebe zur Einhaltung der Immissionskontingente zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen ergreifen.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Sofern der Bebauungsplan Nr. 947 Teil 1a für das Plangebiet nicht aufgestellt wird, behält der

Bebauungsplan Nr. 947 Teil 1 seine Rechtskraft. Die beiden Bebauungspläne sehen jeweils eine Nachnutzung des ehemaligen Opel-Werks als Gewerbe- und Industriegebiet vor. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen nord-westlichen Teilbereich und ermöglicht im Vergleich zum rechtskräftigen Plan die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einem größeren Flächenbedarf (größere Flächeneinheiten). Weiterhin wird durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe die mögliche Baudichte erhöht und v.a. die Planstraße A noch konsequenter als bisher zu einem Standort für Büro- und Verwaltungsgebäude zu entwickelt.

Durch diese Maßnahme wird der Nachfrage insbesondere entsprochen, da die Unternehmen kompaktere Baukörper errichten können und wollen und so eine höhere Arbeitsplatzdichte erzeugt wird. Weiterhin hat sich im Gespräch mit Unternehmen und Investoren gezeigt, dass bei modernen Bürogebäuden, die teilweise auch Laboreinrichtungen u.ä. integriert haben, eine höhere Geschosshöhe erforderlich ist, als zu Beginn angenommen wurde. Gleichzeitig schafft dies eine höhere Effizienz in der Ausnutzung der vorhandenen Flächen, Infrastrukturen sowie der eingesetzten Förderung des Bundes und des Landes NRW.

In beiden Fällen entsteht eine hervorragende Möglichkeit zur Nachnutzung des Altstandortes. Durch die direkte Wiedernutzbarmachung des Standortes werden keine neuen Flächen versiegelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 947, Teil 1 und die damit verbundene Möglichkeit die Flächen noch effizienter auszunutzen entspricht diesem Ziel. Die Lage der Fläche bietet sehr gute Voraussetzungen für die Nutzung als Gewebestandort. Dies entspricht den Zielen des regionalen Flächennutzungsplans (RFNP), der den ehemaligen Opel-Standort als regional bedeutsame Wirtschaftsfläche einstuft.