

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

**Stadt Bochum**  
**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bebauungsplan Nr. 281 N - Technologiequartier Ruhr-Universität Bochum - für ein Gebiet südlich der Universitätsstraße, westlich der Kläranlage "Ölbachtal", nördlich Haus-Nr. 159 an der Straße "Auf dem Kalwes", östlich der Straße "Auf dem Kalwes" sowie der Fachhochschule und der vorhandenen Bebauung an der Voßstraße

1. Anlaß und Absicht der Planung
2. Lage des Plangebietes
3. Verfahrensablauf
  
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
  - 4.2 Landesentwicklungsprogramm
  - 4.3 Gebietsentwicklungsplanung
  
5. Stadtentwicklungsplanung
  - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept und Zielkatalog
  - 5.2 Ziele für den Planbereich
  - 5.3 Standortwahl
  - 5.4 Ziele gemäß "Rahmenplan Wirtschaft"
  
6. Flächennutzungsplanung
  
7. Planinhalt
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.3 Erschließung
  - 7.4 Versorgung
  - 7.5 Kinderspielplatz
  - 7.6 ÖPNV
  - 7.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft; landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  - 7.8 Wasserwirtschaftliche Belange
  
8. Kennzeichnungen
  - 8.1 Altlasten
  - 8.2 Bergbau
  
9. Denkmalverdächtige Baudenkmäler
10. Hinweise
11. Flächenbilanz
12. Kosten
1. Anlaß und Absicht der Planung

Die Stadt Bochum verfolgt bereits seit vielen Jahren das Ziel, hochwertige Standorte für technologieorientierte Unternehmen aus Stadt und Region zu entwickeln, um so den

wirtschaftlichen Strukturwandel der Stadt maßgeblich voranzubringen. Die Umsetzung dieses erklärten Zieles, das auch seine Einbindung im Entwicklungskonzept für die Region "Mittleres Ruhrgebiet" findet, entsteht durch die Realisierung eines Technologiequartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ruhr-Universität Bochum und zur Fachhochschule. So soll dieses hochwertige Technologiequartier auch eine notwendige Ergänzung zum bestehenden Entwicklungszentrum an der Ruhr-Universität Bochum darstellen und den dort herauswachsenden Firmen einen Raum zur dauerhaften Ansiedlung geben. Der effektive Wissens- und Technologietransfer zwischen Hochschule und Wirtschaft kann somit optimal gewährleistet werden und zugleich eine praxisbezogene Anwendung finden. Vorhandene Forschungs- und Entwicklungspotentiale der Hochschule und der Region können so aktiviert und gebündelt werden.

Zusätzlich wird dieses Technologiequartier, neben der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und dem Ausbau neuer gewerblicher Strukturen, zu einem weiteren wichtigen Baustein in der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Querenburg werden.

Der Bebauungsplan für das Technologiequartier basiert auf einer durchgeführten Entwurfswerkstatt und anschließender Weiterbearbeitung durch die Entwicklungsgesellschaft Ruhr Bochum mbH (EGR) und die Stadt Bochum.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bochum-Süd und im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg.

Dieser attraktive Standort des Technologiequartiers östlich der Ruhr-Universität bietet zahlreiche Vorteile:

- die große landschaftliche Attraktivität im Übergang zum Ruhrtal
- ausgezeichnete Anschlußmöglichkeiten an das überregionale, regionale (A 43) und städtische Verkehrsnetz (vierspurige Universitätsstraße) und ÖPNV
- die unmittelbare Nachbarschaft zur Ruhr-Universität Bochum, zur Fachhochschule und zum erfolgreichen Technologiezentrum Ruhr.

Gegenwärtig wird das Plangebiet, das landschaftlich geprägt ist, durch einen hohen Brachflächenanteil dominiert. Wenige Bäume und Sträucher und in Teilen durch Aufschüttungen überformte Topographie prägen das Gelände. Die vorhandenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen verstärken noch den vielfältigen Gesamteindruck, der durch die Blickbeziehungen ins Oelbachtal und ins Ruhrtal weiter gesteigert wird.

Das zentral gelegene technische Zentrum der Universität wird direkt ins Technologiequartier integriert, ebenso wie der sich in die Landschaftsstruktur einpassende Lennershof.

## 3. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft vom 19.03.1996 eingeleitet. Dieser Beschluß ist am 17.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dem Aufstellungsbeschluß lag die folgende Gebietsabgrenzung zugrunde: für ein Gebiet südlich der Universitätsstraße, westlich des ungenutzten Verkehrsknotens Universitätsstraße/Hustadtring, nördlich der Waldbereiche "Kalwes" und "Königsbüscher Wäldchen" und östlich der Fachhochschule Bochum.

Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben sowohl die Ruhruniversität Bochum als auch die Fachhochschule Bochum erklärt, daß Teile der bisher ausgewiesenen Sonderbaufläche für Erweiterungszwecke unverzichtbar sind. Um diese Teilbereiche wurde der Planbereich reduziert.

In der Zeit vom 21.11.96 bis 20.12.96 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 05.12.96 statt.

Die sowohl in der Versammlung als auch schriftlich vorgetragenen Bedenken und Anregungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Punkte:

- Weiterführung der U 35
- Anbindung an den ÖPNV
- Inanspruchnahme von Grünflächen.

Entsprechend dem Auslegungsbeschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft vom 13.05.97 hat der Planentwurf in der Zeit vom 15.07.97 bis 15.08.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Punkte:

- Darstellung des Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietes
- Darstellung der Stadtbahntrasse
- Entwässerungsmäßige Erschließung
- Belastung der Lennershofsiedlung
- Forderung nach Erhalt der Grünflächen
- Verzicht auf jegliche Bebauung.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen ist der Planentwurf gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB in folgenden Punkten geändert worden:

- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sowie der Landschaftsschutzgebiete.
- Ausweisung des Parkplatzes "Buttenkamp" als "Private Verkehrsfläche" - Stellplätze Ruhr-Universität Bochum.
- Leitungsverlauf der Erdgasleitung 100 DN "Ltg. Nr. 5024 Anschluß Universität Bochum" der VEW.

- Aufhebung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum und der VEW belasteten Fläche im westlichen Planbereich.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ruhr-Universität Bochum zu belastende Fläche wird um die Maßangabe "16 m" ergänzt.
- Die Festsetzung "Anpflanzung von Einzelbäumen" wird in die öffentlichen Grünbereiche verlegt.
- In dem ausgewiesenen SO-Gebiet wird beiderseits der Lennerhofstraße im Abstand von 3,25 m eine Baugrenze festgesetzt.
- Das Planzeichen 7 erhält folgende Fassung:  
"Das Technologiequartier ist an den gekennzeichneten Außenseiten durch standortgerechte heimische Bäume mit einem säulenförmigen Habitus (z. B. Säuleneiche, Säulenhainbuche, Baumabstand 10 m) einzufassen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 281, der für das Plangebiet ein Sondergebiet für die Ruhr-Universität Bochum und Grünflächen vorsieht, wird durch diesen neuen Bebauungsplan Nr. 281 N nach Rechtskraft tlw. ersetzt.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 281 N erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren als 77. Änderung durchgeführt.

#### 4. 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 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.

##### 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum in Freiraumbereichen die Darstellungen und Funktionen Freiraum, Waldgebiete sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal),

zutreffend.

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

So sind Voraussetzungen für die 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

#### 4.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Gem. § 2 - Schutz natürlicher Lebensgrundlagen (Auszug) - sind natürliche Lebensgrundlagen (Luft, Wasser, Boden, Pflanzen- und Tierwelt) zu schützen.

Dementsprechend ist der Sicherung und Entwicklung des Freiraumes besondere Bedeutung beizumessen.

Bei Nutzungskonflikten ist den Erfordernissen des Umweltschutzes Vorrang einzuräumen, wenn Leben und Gesundheit der Bevölkerung oder die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gefährdet sind.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) fordert in § 6, daß die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf Standorte ausrichtet, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung soll nach § 7 eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden.

Gem. § 10 - Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Erwerbsgrundlagen - sollen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für eine den Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Die Förderung der städtebaulichen Entwicklung ist nach § 21 LEPro, insbesondere durch Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten

leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten.

Nach § 25 LEPro ist im Rahmen eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums eine mit qualitativen Verbesserungen verbundene arbeitsmarktorientierte und umweltverträgliche Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Gem. § 32 ist bei der räumlichen Entwicklung des Landes den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

#### 4.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 beinhaltet und tangiert der Planbereich folgende Darstellungen:

- Bereich für Einrichtungen des Hochschulwesens
- Standort für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung
- Agrarbereich
- Waldbereich
  - a) Bereich, in dem der Waldanteil zu vermehren ist
  - c) Bereich mit besonderer forstwirtschaftlicher Bedeutung
- Bereich für den Schutz der Natur
- Bereich für den Schutz der Landschaft
- Stadtbahnstrecke.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Zum Dienstleistungsbereich formuliert Ziel 15:

"In den Gemeinden des Plangebietes wird entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung eine Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebots an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor angestrebt. Unter anderem ist ein verstärkter Ausbau öffentlicher Einrichtungen (vor allem Forschungseinrichtungen sowie Dienststellen des Landes und des Bundes) zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes unverzichtbar."

Der Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten ist ein Indikator für die Zentralität einer Gemeinde. Ein relativ hoher Anteil in diesen Bereich läßt i. d. R. auf günstige Entwicklungschancen schließen, daß nach den vorliegenden Prognosen im Dienstleistungssektor am ehesten mit einer Vergrößerung des Arbeitsplatzangebotes gerechnet werden kann. Eine Ausweitung des Dienstleistungssektors soll zumindestens teilweise einen Ausgleich der zu erwartenden Arbeitsplatzverluste im gewerblich-industriellen Sektor bewirken sowie die Attraktivität und die zentralörtliche Funktion der Gemeinde stärken.

Gemäß Ziel 33 umgrenzen die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen Bereiche für Einrichtungen des Hochschulwesens in Bochum ... den räumlichen Entwicklungsrahmen der Universität. Hochschulen stärken die zentrale Bedeutung des jeweiligen Hochschulstandortes und bewirken, daß diese Zentralität nicht nur auf wirtschaftlicher, sondern auch auf wissenschaftlicher und kultureller Basis ruht. Hochschulen und Forschungseinrichtungen stellen bedeutende wirtschaftliche Faktoren dar, denn sie bieten Arbeitsplätze im tertiären Bereich an, tragen zur

Strukturverbesserung des Arbeitsmarktes bei und fragen Güter und Dienstleistungen nach.

Außerdem ergeben sich durch Informationstransfer von der Hochschule in Wirtschaft und Verwaltung wichtige regionale Entwicklungsimpulse.

Bochum ist Standort von Einrichtungen des Hochschulwesens mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung:

- Ruhr-Universität Bochum
- Fachhochschule Bochum
- Fachhochschule Bergbau der Westfälischen Berggewerkschaftskasse
- Evangelische Fachhochschule Rheinland-Westfalen-Lippe, Abteilung Bochum.

Daneben bestehen weitere Lehr- und Forschungseinrichtungen verschiedener Träger. Die besondere Bedeutung der Ruhr-Universität Bochum liegt im Vergleich zu den anderen Hochschulen des Ruhrgebietes darin, daß hier die gesamte Palette traditioneller Universitätsdisziplinen angeboten wird. Regionalpolitisch bedeutsam ist, daß die Universitäten Bochum und Dortmund auf der Grundlage des NRW-Hochschulgesetzes die Aufgabe wahrnehmen, im Rahmen des Modellversuchs "Kontaktstudium" universitäre Weiterbildungsmöglichkeiten zu entwickeln und anzubieten. Auch durch das "Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik e. V." (RUFIS) werden für die strukturelle Entwicklung des Ruhrgebietes wichtige Forschungsbeiträge von regionaler und kommunaler Bedeutung erarbeitet.

Für den Bereich Freizeit, Erholung, Sport sind folgende Ziele zutreffend:

Ziel 47

Die Erholungsbereiche sollen in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit, natürlichen Eigenart und bevorzugten Eignung erhalten und weiterentwickelt werden.

Ziel 49

- (1) Die Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums für die Erholung der Bevölkerung müssen erhalten bleiben. Zu diesem Zwecke müssen möglichst große zusammenhängende Erholungsbereiche, insbesondere im Ballungskern, erhalten und gesichert sowie in ihrer Erholungseignung gepflegt und entwickelt werden.

Zum Bereich Verkehr und Nachrichtenwesen (Öffentlicher Personennahverkehr) wird Ziel 58 (Auszug) angeführt:

Ziel 58

- (1) Durch den Ausbau des Stadtbahnnetzes ist vor allem im Ballungskern eine Entflechtung von Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr herbeizuführen. Die Siedlungsschwerpunkte sind untereinander und mit den jeweiligen Oberzentren bzw. Mittelzentren zu verbinden. Falls eine S-Bahn nicht vorhanden ist, müssen die Stadtbahnstrecken auch der Anbindung von Mittelzentren an die Oberzentren dienen.
- (2) Folgende Stadtbahnstrecken sollen im Plangebiet dem öffentlichen

Personennahverkehr zur Verfügung stehen:

- o Recklinghausen - Herne - Bochum Hbf - Bochum Universität - Bochum Ölbachtal - Kemnader See - Witten (Kemnader See - Witten ist eine MSB-Strecke)

Hinsichtlich des Freiraums gelten folgende Ziele:

Ziel 94

- (1) Der Wald ist wegen seiner vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen zu erhalten.

Ziel 98

- (1) Wegen der ökologischen und sozialen Bedeutung des Waldes ist eine Erhöhung des Waldanteils in einigen besonders waldarmen Gebieten, vor allem im nördlichen Plangebiet, in denen Wald aber außerordentliche Leistungen erfüllen kann, notwendig. Die Aufforstungsflächen sind dabei in das Gesamtgefüge des Freiraums im Plangebiet sinnvoll einzugliedern.

Ziel 101

- (1) In den Bereichen mit besonderer forstwirtschaftlicher Bedeutung sind die absolute Walderhaltung und der Vorrang ihrer jeweiligen Funktion sicherzustellen. Sie sind von allen sie beeinträchtigenden Maßnahmen freizuhalten.

Ziel 104

- (1) In den Bereichen für den Schutz der Landschaft sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes führen könnten, grundsätzlich zu vermeiden. Vorhaben, die mit einem Eingriff in den Naturhaushalt oder in die Zugänglichkeit der Landschaft verbunden sind, haben sich auf den unbedingt notwendigen und nachweisbaren Bedarf zu beschränken.
- (2) Der Erhaltung und Sicherung bestehender Landschaftsschutzgebiete ist besondere Bedeutung beizumessen. Sie sind um solche Gebiete zu vermehren, deren Unterschutzstellung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Naturhaushalts sowie zur Sicherung des Landschaftsbildes und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung notwendig ist.

Ziel 105

In den Bereichen für den Schutz der Natur sind alle Maßnahmen, die die natürliche Entwicklung beeinträchtigen, grundsätzlich zu vermeiden. Der Erhaltung und Sicherung bestehender Naturschutzgebiete ist besondere Bedeutung beizumessen.

Sie sind um solche Gebiete zu vermehren, die dem Artenschutz sowie der landschaftsökologischen Vielfalt im Sinne von Regenerationsräumen dienen oder die von besonderem wissenschaftlichem, erdgeschichtlichem oder kulturellem Wert sind.

Im Rahmen dieses Zielkatalogs berücksichtigt der vorgelegte Bebauungsplan

insbesondere die Bereiche Dienstleistungen (Arbeitsplätze), Einrichtungen des Hochschulwesens (Forschung), ÖPNV (Stadtbahn) und Freiraum (Natur- und Landschaftsschutz).

## 5. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet aufzeigt. Dieses vom Rat beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte abgestufter Größenordnung auf, die Schwerpunkte gegenwärtiger und zukünftiger Entwicklung sind.

### 5.1 Räumliches Ordnungskonzept und Zielkatalog

Der Planbereich liegt nach diesem Konzept unmittelbar südlich im Anschluß an den Siedlungsschwerpunkt Querenburg, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung mit mehr als 24 000 Einwohnern im Versorgungsbereich, in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt des öffentlichen schienengebundenen Nahschnellverkehrs und zu den Hochschuleinrichtungen. Neben der Einwohnerzahl ist die der Beschäftigten und Studenten mit fast 50 000 von ganz besonderer Bedeutung für diesen Standort, denn damit wird dieser nicht nur als Wohn- und Versorgungsschwerpunkt, sondern noch weit mehr als Arbeitsplatzstandort definiert. Im Zielkatalog der Stadt Bochum sind im Kapitel 10. "Arbeit und Wirtschaft" als Oberziele "Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen, Förderung der Zuwanderung von Arbeitskräften entsprechend dem Arbeitsplatzangebot und Schaffung eines attraktiven Handels- und Dienstleistungsangebotes formuliert. Diese Oberziele werden durch Teilziele weiter konkretisiert. Hierzu zählen z. B. Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen, Ansiedlung neuer Betriebe wachstumsintensiver Wirtschaftszweige, Ansiedlung von tertiären Arbeitsplätzen in der Nähe von Wohngebieten und von Betrieben, die auf die räumliche Nähe der Ruhr-Universität Bochum angewiesen sind.

### 5.2 Ziele für den Planbereich

Die Umgebung des Plangebietes weist durch Universität, Fachhochschule, Wohnviertel und die unter Naturschutz stehenden Waldbereiche "Kalwes" und Königsbuscher Wäldchen" eine sehr heterogene Struktur auf. Das Technologiequartier soll in dieser Umgebung ein weiteres eigenständiges Quartier mit einem klar ablesbaren Maßstab sein. Eine Abgrenzung gegenüber der übrigen Bebauung als auch gegenüber der freien Landschaft muß deutlich erkennbar sein. Leitbild ist nicht der Gedanke eines großflächigen Technologieparks, sondern der eines dichten, vielfältigen und städtisch geprägten Quartiers in der Landschaft.

Die neue Bebauung wird sich auf derzeit in Teilen versiegelten Flächen sowie auf Flächen der ehemaligen Zeche Mansfeld konzentrieren. Dies ermöglicht das Freihalten vorhandener attraktiver Freiraum- und Erholungsbereiche und wertvoller schützenswerter Biotope. Die geplante kompakte städtebauliche Struktur ist also nicht nur eine wesentliche Voraussetzung für eine effektive wirtschaftliche Nutzbarkeit des

Standortes, sondern auch wesentlicher Faktor für den Schutz und die Respektierung attraktiver Freiraum- und Erholungsbereiche. Das Thema des Technologiequartiers in der Landschaft wird zum strukturbestimmenden Motiv der Entwicklung dieses Standortes.

Die Struktur des Technologiequartiers wird zwei wesentliche Funktionen übernehmen. Zum einen wird sie nach außen eine klare städtebauliche Silhouette bilden und im Inneren bei einer hohen baulichen Dichte Variabilität und Flexibilität zulassen. Es entsteht ein stabiler äußerer Rahmen, der sich in einzelne Parzellen aufteilen läßt. Das bestehende technische Zentrum der Ruhr-Universität wird dabei in das Technologiequartier eingebunden.

Besonders bedeutsam für das Erscheinungsbild und die Nutzungsqualität des Technologiequartiers ist die Einhaltung folgender Punkte:

1. Die klare Definition u. Hierarchisierung der öffentlichen Räume soll zu den auffallendsten Teilen des Technologiequartiers werden. Zusammen mit Straßen, Wegen und einem neuen zentralen Quartiersplatz werden sie den Rahmen für die Bebauung bilden und die Struktur sowie die "Adresse" prägen.
2. Bedingt durch die unterschiedlichen quantitativen und qualitativen Nutzernachfragen muß die innere Struktur des Quartiers flexibel sein und auf Baufeldern beruhen. Es muß breiter Raum für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten vorhanden sein. Trotz dieser Bau- und Gestaltungsvielfalt wird sich alles dem typologischen Gesamtkontext des Technologiequartiers unterordnen.
3. Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Vorgartenbereiche innerhalb des Quartiers wird es (abgesehen von einem zentralen Quartiersplatz) nicht geben. Diese untypische Art der inneren Grünraumgestaltung bietet die Möglichkeit, bereits vorhandene Grünraumpotentiale durch die kompakte Quartiersstruktur von Bebauung freizuhalten und zu sichern.

### 5.3 Standortwahl

Unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten spielen bei der Standortwahl für die hochwertigen Flächen bestimmte Kriterien eine Rolle, die eine Priorisierung innerhalb verfügbarer Standorte ermöglichen. Dazu zählen

- gute Erreichbarkeit
- Reserveflächen
- Lagegunst (angemessene mögliche Nutzungsintensität)
- Repräsentationsmöglichkeit (historische Bezüge, grünes Ambiente)
- Führungsvorteile (vorhandene Ergänzungsangebote)
- Eignung für forschungs- und technologieorientierte Betriebe.

Für Behörden, Verwaltungen und freie Berufe mit Kundennähe und Publikumsorientierung eignen sich insbesondere Standorte in der Innenstadt oder in Innenstadtnähe (z. B. Radialstraße), da sie zugleich Führungsvorteile aufgrund der Massierung von Dienstleistungsangeboten aufweisen.

Für Forschung und Entwicklung einschließlich der zugehörigen Verwaltungen sind eher periphere gut erreichbare Standorte, die Repräsentation und Führungsvorteile bieten, geeignet.

Zu diesen Standorten zählt der Universitätsbereich mit seinen Forschungseinrichtungen. Ein ausreichendes Flächenpotential steht zur Verfügung, die Erreichbarkeit ist überregional und regional sowohl für den Individualverkehr (A 43) als auch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (Bundesbahn und Stadtbahn U 35) hervorragend. Im 100 km-Umkreis (1 Std. Fahrzeit) ist ein Bevölkerungspotential von ca. 10 Mill. Einwohnern ansässig. Die Zuordnung zur Universität und Fachhochschule bietet beste Voraussetzungen für hochqualifiziertes Personal. Der Standort Uni-Sonderbauflächen Ost bietet aufgrund der Verknüpfungsmöglichkeiten von Wissenschaft und Praxis Führungsvorteile sowohl für die Universität/Fachhochschule als auch für die sich ansiedelnden Wirtschaftsunternehmen; für die

- Universität/Fachhochschule
  - o Rückkopplung wirtschafts- und technikbezogener Studiengänge mit der Praxis
  - o praktische Umsetzbarkeit der Forschung
  
- Wirtschaft
  - o Innovations- und forschungsorientierte Firmen müssen nicht selbst teure Grundlagenforschung betreiben oder Nachwuchskräfte ausbilden
  - o Nähe zu Forschung und Lehre ermöglicht schnelles Umsetzen neuer Erkenntnisse wissenschaftlicher Arbeit
  - o Schneller Zugriff auf gesammeltes Wissen (Bibliotheken, Rechner, Wissenschaftler)
  - o Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit
  - o Institutsgründungen in der Nähe des jeweiligen Fachbereiches.

Somit bieten die Sonderbauflächen Universität-Ost außerordentlich günstige Voraussetzungen zur Entwicklung eines "Technologiequartiers".

Durch Nachbarschaft der Universität/Fachhochschule kann der Geist des Forschens und Experimentierens zum Standortfaktor und zur unverwechselbaren guten Adresse für junge und erfolgreiche Firmen werden. Das grüne Umfeld und die reizvolle topographische und landschaftliche Lage erhöhen die Ansiedlungsattraktivität.

Die Bedeutung des Projektes erfordert ein Grundkonzept, das ein positives Erscheinungsbild abgibt, vorhandene Potentiale als Qualitäten nutzt, die gute Adresse als Magnet für Ansiedlungen umsetzt, den Geist des Experimentierens deutlich werden läßt, den Transfergedanken erkennbar macht und eine eigene Identität herausarbeitet.

Angesichts der Aufgabenstellung und der Größe der Flächen ist nicht davon auszugehen, daß das Gesamtareal in einem Zug bebaubar ist. Daher sind Prioritäten und Entwicklungsabschnitte zu bilden. Dabei wird Wert darauf gelegt, daß bereits die erste Teilrealisierung in sich funktionsfähig ist, aber dennoch im weiteren Verlauf Korrekturen am Konzept zuläßt.

Beim ersten Schritt ist wichtig, daß der Standort nach außen eindeutig ablesbar wird und die Orientierung und Zugänglichkeit in dem Technologiequartier klar und deutlich wird (Visitenkarte, Eingangsbereich)

#### 5.4 Ziele gemäß "Rahmenplan Wirtschaft"

Der "Rahmenplan Wirtschaft" der Stadt Bochum von August 1989 macht zum "Technologiepark Bochum" nachfolgende Aussagen:

##### Ausgangsposition

Im südöstlichen Bereich des Geländes der Ruhr-Universität-Bochum und in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule liegen Flächen, deren ursprüngliche Nutzungsabsichten aufgrund veränderter Rahmenbedingungen aufgegeben worden sind. Entsprechend der Zielsetzung der Landes- und Gebietsentwicklungsplanung sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Bochum ist der Bereich als Sonderbaufläche im Rahmen der Universitätsansiedlung ausgewiesen. Es besteht eine hervorragende Anbindung ans überregionale, regionale und städtische Verkehrsnetz.

##### Entwicklungsziel

Das an den Bochumer Hochschulen vorhandene technologische Potential und die Gründung und Errichtung des Entwicklungszentrums sind gute Voraussetzungen dafür, technologieorientierte Unternehmen für Bochum zu gewinnen oder ihnen hier Wachstumsperspektiven zu eröffnen. Um die damit verbundenen Chancen nutzen zu können, ist es erforderlich, attraktive Flächen bereitzustellen, damit sich diese Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen und zum Entwicklungszentrum ansiedeln können.

Die Flächen im südöstlichen Bereich der Ruhr-Universität sollen deshalb zu einem Technologiepark mit hoher Standortqualität entwickelt werden.

#### 6. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche - Hochschulgebiet, Haftkrankenhaus - dargestellt. Darüber hinaus sind als wesentliche anschließende Nutzungsdarstellungen im Plangebiet die Nutzungen Fläche für die Forstwirtschaft/Wald, Fläche für die Land - oder Forstwirtschaft und Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Als Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen sind dargestellt

- die Landschaftsschutzgebiete Nr. 21 und 29,
- das Naturschutzgebiet NSG BO 5 "Königsbüscher Wäldchen",
- eine mögliche Stadtbahntrassenalternative (Bochum - Witten) und
- die Richtfunktrassen Bochum (alt) - Hagen, Schwerte - Oberhausen und Bochum Neuling - Schwerte.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 77. Änderung(Teil I) im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 28.08.97 mitgeteilt, daß Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

#### 7. Planinhalt

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden Sondergebiete für das Technologiequartier sowie private Grünflächen (Hausgärten, Parkplatz, Obstwiese), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen (Parkanlage), Fläche für die Landwirtschaft, Versorgungsflächen, Verkehrsfläche (öffentl. Straßenfläche) und Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes Technologiequartier soll in geschlossener Bauweise eine 3- bis 4-geschossige Bebauung entstehen, wobei die Kombination von Blocktypologien mit Zeilenstrukturen eine spannungsreiche Bebauung dieses Standortes ermöglicht. Im Schnittpunkt der beiden wichtigsten Erschließungsachsen entsteht ein städtebaulicher Platz, der zum neuen räumlichen wie sozialen Kristallisationskern innerhalb des Quartiers werden kann. In Kombination mit einem Café, einer Kantine oder einem Boardinghaus bietet sich hier Platz für freiraumbezogene Nutzungen.

Als Organisationsprinzip für die Bebauung gilt: Die drei- bis viergeschossige Bebauung mit Büros und Dienstleistungsräumen muß sich zum öffentlichen Raum orientieren und damit eindeutige Raumkanten und repräsentative Vorderseiten bilden. Die gestalterisch weniger aufwendigeren und niedrigeren Hallen sowie Stellplatz- und Reserveflächen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen.

Das Konzept für das Technologiequartier versucht, städtebauliche Einheitlichkeit mit individueller Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt zu vereinigen. Die Gebäude müssen sich demnach in das städtebauliche Gesamtgefüge einordnen, sie sind Teil eines einheitlichen Ganzen. Hierzu sind vom Eigentümer der Flächen architektonische Mindeststandards in Form von Gestaltungsregeln entwickelt worden. Diese Regeln beziehen sich auf die Einhaltung einheitlicher Baufluchten und Traufhöhen, auf die Materialwahl und auf die Dachformen. Sie werden so formuliert, daß auch bei einer gewünschten einheitlichen gestalterischen Linie ausreichende Spielräume für eine architektonische Individualität und Vielfalt möglich sind. Dem derzeitigen Eigentümer ist somit die Möglichkeit gegeben, bei Verpachtung/Verkauf der Grundstücke entsprechend Einfluß zu nehmen.

Zur Sicherung der Zielsetzung des Technologiequartiers wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1 zur Art der baulichen Nutzung

- § 11 BauNVO -

Planzeichen 1:

"In dem SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiequartier" sind technologieorientierte, auf Kooperation mit der Universität und anderen Bochumer Hochschulen sowie wissenschaftlich arbeitenden Einrichtungen zielende Betriebsansiedlungen zulässig, deren Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Bautechnik, Elektrotechnik, Informatik bzw. Chemie- und Medizintechnik liegen:

- Bei Betriebsansiedlungen, die private Dienstleistungen beinhalten, sind insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, meß- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen zulässig.
- Bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes muß der Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Entwicklung, Management/Marketing und Schulung liegen. Produktionslinien sind nur als entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Serienfertigung zulässig. Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit entwicklungs- bzw. schulungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 11 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

Planzeichen 2:

"Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

Der vorhandene Siedlungssplitter am Südrand des Plangebietes entlang der Straße Auf dem Kalwes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO klassifiziert und somit planungsrechtlich gesichert.

In einem WA-Gebiet ist aber ein in diesem Bereich ansässiger Gewerbebetrieb unzulässig. Da eine Umsetzung des Betriebes im Rahmen der Planverwirklichung nicht absehbar ist, wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planzeichen 3:

"In dem WA-Gebiet ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des Betriebes auf dem Grundstück "Auf dem Kalwes 149" ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO)."

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes Technologiequartier ist durch die Ausweisung von Baugrenzen und die Anzahl der Vollgeschosse von maximal IV festgesetzt worden. Dabei dürfen eine Geschößflächenzahl von 2,4 und eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten

werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht eine flexible und nutzerfreundliche Ausnutzung der Grundstücke und ist im Sinne der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes.

Es wird deshalb folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 2 zur Bauweise

Planzeichen 4:

"Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO)"

Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen Nr. 208009/013, 234047/001 und Nr. 234000/005 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 176 m, 182 m über NN bzw. 30 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Zum störungsfreien Betrieb der Richtfunkverbindungen wird daher die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

§ 3 zum Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen 5

"Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Höhe der Gebäude 176 m, 182 m über NN bzw. 30 m über Grund nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Das ausgewiesene Sondergebiet ist aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung "Technologiequartier" zur Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen bezüglich der hinzunehmenden Immissionsbelastungen als Gewerbegebiet einzustufen. Damit wird den Belangen der Ruhr-Universität hinsichtlich des Bestandsschutzes der vorhandenen Anlagen sowie einer weiteren intensiveren Nutzung entsprechend Rechnung getragen.

### 7.3 Erschließung

Die notwendige Verkehrsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Der Standort wird derzeit

- über einen neuen östl. Abzweig von der Schattbachstraße
- über die Lennerhofstraße
- über die Straße "Auf dem Kalwes" und
- über einen Anschluß an den Verkehrsknoten Hustadtring/Universitätsstraße

erschlossen.

Hiermit besteht für die geplante Nutzung ein außerordentlich guter Anschluß an das städtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz. Vom Standort bis zur A 43 bzw. auch A 44 sind es nur wenige Fahr-Minuten.

Die Haupteerschließung des Quartiers stellt die Straße dar, die in östl. Richtung von der Schattbachstraße abzweigt und dann linear zum Verkehrsknoten Hustadtring/Universitätsstraße führt. Diese Straße ist als zweispurige Fahrbahn mit begleitenden Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen gestaltet. Von der Haupteerschließung zweigen kammartig in nördlicher und südlicher Richtung die Baufelderschließungen ab. Diese Stichstraßen sind Mischverkehrsflächen mit einer Baumreihe. Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt über Zufahrten, die von den Mischverkehrsflächen abzweigen.

Die Straße "Auf dem Kalwes" dient zur inneren Erschließung des westl. Teils des Technologiequartiers und zur Anbindung an die südlich gelegenen Stadtteile.

Auf dem als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesenen Teil der Lennerhofstraße können auch künftig Versorgungsfahrten zum Technischen Zentrum sowie zum Campus im bisherigen Umfang durchgeführt werden.

Der Parkplatz "Buttenkamp" wird als "Private Verkehrsfläche" - Stellplätze der Ruhr-Universität Bochum ausgewiesen.

Der ruhende Verkehr wird beidseitig entlang der Hauptquartierserschließung untergebracht und auf den privaten Grundstücken. Alle erforderlichen Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeboten.

Die Unterbringung der gesetzlich geforderten Stellplätze für die Nutzer der Baufelder muß auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei ist eine ebenerdige Unterbringung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen oder in Sockelgeschossen und Tiefgaragen möglich.

Damit der oberirdische Stellplatzbereich eine Auflockerung erfährt und der öffentliche Raum durch Grünelemente eine Strukturierung erhält, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichen 6:

"Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je 8 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen."

Planzeichen 7:

"Das Technologiequartier ist an den gekennzeichneten Außenseiten durch standortgerechte, heimische Bäume mit einem säulenförmigen Habitus (z. B.

Säuleneiche, Säulenhainbuche, Baumabstand 10 m) einzufassen."

Eine Fußwegeverbindung zwischen Universität und Technologiequartier ist vorhanden bzw. in Planung, ebenso die Radwegeverbindung, die im Bereich der Universität durch Einrichtung von zusätzlichen Rampen im Bereich der zentralen Fußwegeachse für Fahrradverkehr attraktiver gestaltet wird.

Eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Verbindungsachse ist im Zuge der Lennershofstraße geplant. Weiterhin ist eine relativ steigungsarme Radwegzufahrt von der Schattbachstraße vorgesehen.

Die Fußwegeverbindung zur Hustadt kann über die vorhandene Wegeverbindung Schattbachstraße/Im Westenfeld erfolgen, eine zusätzliche Fußwegeverbindung ist nicht vorgesehen.

#### 7.4 Versorgung

Aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen ist eine Ermittlung des Strombedarfs und der Standorte der Transformatorenstationen noch nicht möglich. Erst bei Vorlage von detaillierteren Planungen kann eine Abstimmung zwischen den Investoren und der Stadtwerke Bochum GmbH stattfinden.

Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung werden die Hauptquartierserschließung und die Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke GmbH belegt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bochum, in 44782 Bochum, Rs BZN, Telefon (0 23 24) 393-321), so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### 7.5 Kinderspielplatz

Im Flächennutzungsplan ist bisher innerhalb der Darstellung "Fläche für die Forstwirtschaft/Wald" östlich der Voßkuhlstraße das Planzeichen "Spielplatz" eingetragen. Dieser wurde jedoch trotz des dringenden Bedarfs im Einzugsgebiet bisher nicht realisiert (sensible Nutzung Wald, Gefährdungspotential für Kinder). Es wird daher die Neuanlage eines Spielplatzes im "Wohninnenbereich Zum Schebbruch, Im Westenfeld, Lennershofstraße" angestrebt. Mit dem Grundstückseigentümer wird das Liegenschaftsamt der Stadt Bochum entsprechende Verhandlungen führen um eine Spielplatzfläche zu erwerben.

#### 7.6 ÖPNV

Auf der Mitteltrasse der Universitätsstraße verläuft die Stadtbahnlinie U 35, die in Höhe

der Westerholtstraße 5 in das Plangebiet einführt. Eine mögliche Stadtbahntrassenalternative durch das Technologiequartier Richtung Süden wird nachrichtlich dargestellt und die dafür notwendigen Flächen von einer baulichen oder anderen höherwertigen Nutzung freigehalten. Durch diesen Trassenverlauf könnte sowohl das Technologiequartier als auch die Fachhochschule an das Stadtbahnnetz (ÖPNV) angeschlossen werden. Für die Stadtbahn ist ein gesondertes Planverfahren erforderlich.

Eine Omnibuslinie - die 346 - hält direkt an der Lennerhofstraße. Zusätzlich verkehrt der Städte-Schnell-Bus (SB) 67 auf der Universitätsstraße.

Als weitere Ergänzungen zu diesem Angebot sind die Buslinien, 320, 339, 370, 372 und 377 zu nennen, deren Haltestellen direkt an der Universität liegen.

#### 7.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft; landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet "Technologiequartier" stellt rechtlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW bzw. § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar, weil durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 281 bereits Bauflächen ausgewiesen sind.

Ungeachtet dessen ist aufgrund der Inanspruchnahme von zum Teil heute vorhandenen hochwertigen Flächen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) von der Gruppe Ökologie und Planung in Essen erstellt worden. Dieser LPB ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Der Bebauungsplan erhält daher neben der Ausweisung von "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" folgende textliche Festsetzung:

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

"Die im landschaftspflegerischen Begleitplan der Gruppe Ökologie und Planung, Sabinestraße 27, 45136 Essen, aufgeführten Maßnahmen sind durchzuführen."

Es wird ausdrücklich angemerkt, daß gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 281, der teilweise durch diesen Bebauungsplan ersetzt wird, die überbaubaren Flächen erheblich reduziert werden. Gegenüber dem geltenden Recht wird als ein größerer Anteil an Grünflächen planungsrechtlich abgesichert.

Diesem Bebauungsplan ist für das Ziel, einen neuen Standort für technologieorientierte Unternehmen zu entwickeln ein Ideenwettbewerb vorausgegangen. Unter den städtebaulichen Anforderungen nahm hierbei das Problem, die vorhandene Vegetation im Plangebiet, insbesondere die Gehölzstreifen im Norden und Süden in das Freiraumkonzept des Technologiequartiers zu integrieren, einen besonderen Stellenwert ein.

Durch die Gestaltung und Differenzierung der Freiflächen im Gebiet sollten nutzbare

und zugleich ökologisch wertvolle Bereiche geschaffen werden, als Grünverbindung zur Universität und in die Landschaft, als öffentliche Grünfläche und private gebäudenahe Freifläche.

Die "Klimaanalyse Stadt Bochum" hat sowohl in dem schon erwähnten Ideenwettbewerb als auch in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Gruppe Ökologie und Planung, Sabinasträße 27, 45136 Essen, (siehe Literaturverzeichnis) Berücksichtigung gefunden.

Die optimale Einbindung des Technologiequartiers in die Landschaft war ebenfalls eine städtebauliche Vorgabe. Gefordert war eine an diesem Standort ökologisch wichtige flächensparende Nutzung der Landschaft. Die nach den eingereichten Planentwürfen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 281 N bieten durch die kompakte städtebauliche Struktur sowohl die Voraussetzungen zu einer effektiven wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Standortes als auch zu einer Respektierung und zu einem Schutz attraktiver Freiraum- und Erholungsbereiche. Eine klare, unmißverständliche Kante definiert die Grenze zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen.

Der Eingriff ist aufgrund der Notwendigkeit zur Errichtung des Technologiequartiers an gerade dieser Stelle (siehe Punkt 5.3 Standortwahl) unvermeidlich, soll aber u. a. durch einen wesentlich höheren Waldanteil ausgeglichen werden. Ein unmittelbarer, räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffsfläche und den Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen ist gegeben.

Die nunmehr gewählte Trassenführung der Stadtbahn durch das Technologiequartier vermindert die Eingriffsfläche nicht unwesentlich, da die entsprechenden Flächen der ursprünglichen Trasse weiter östlich, außerhalb des Technologiequartiers als Grünflächen erhalten bleiben.

## 7.8 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Ölbachtal. Sie sind im Trennverfahren zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser (keine abwasserintensiven Betriebe) kann in der Kläranlage Bochum-Ölbachtal vollbiologisch behandelt werden.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Zur Entwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Danach soll das gesamte Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser über Kanäle und offene Mulden abgeleitet werden. Die vorhandenen Kanäle der Ruhr-Universität werden in die Planung einbezogen. Zur Zwischenspeicherung des Oberflächenabflusses, der nach Osten abgeführt wird, ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das als offenes Erdbecken ausgeführt wird. Der Beckenüberlauf wird in den Regenwasserkanal der Ruhr-Universität Bochum abgeleitet. Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept

der Dipl.-Ing. Willi Hördemann Ingenieurgesellschaft mbH zum Technologiequartier Ruhr-Universität Bochum zu entnehmen.

Dieses Entwässerungskonzept ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Entsprechend wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

"Die im Entwässerungskonzept der Willi Hördemann Ingenieurgesellschaft mbH, Berliner Platz 3, 44579 Castrop-Rauxel, aufgeführten Maßnahmen sind durchzuführen."

## 8. Kennzeichnungen

### 8.1 Altlasten

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Errichtung eines Technologiequartiers wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung im Jahre 1994 entsprechend untersucht. Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben für den Großteil des Untersuchungsgebietes einen durch Auffüllungen anthropogen beeinflussten Untergrund. Diese Auffüllungen bestehend überwiegend aus Bauschutt- und Bergematerialien.

Von dem Untersuchungsgebiet gehen derzeit keine aktuellen Gefahren aus. Sofortmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Grundsätzlich werden aber folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Bei der Bebauung ist aufgrund der vorliegenden Methangasmessungen eine passive Bodenluftdrainage erforderlich. Über eine kapillarbrechende Schicht unter den Gebäuden kann eine mögliche Anreicherung von Methan unterbunden werden. Über Sammelleitungen erfolgt dann die passive Ableitung nach außen. Im Bauantragsverfahren ist darauf zu achten, daß die kapillarbrechende Schicht in den Planunterlagen bereits berücksichtigt bzw. eingetragen ist."

"Es ist nicht auszuschließen, daß bei Erdarbeiten vereinzelt Bodenverunreinigungen angetroffen werden können. Bei Auffälligkeiten ist das Umweltamt unverzüglich zu beteiligen, um die weitere Vorgehensweise unter gutachterlicher Begleitung abzustimmen."

### 8.2 Bergbau

Der Planbereich liegt zum Teil im Steinkohlengeviertfeld Glück und Segener Erbstollen der Kali und Salz AG, der südliche Teil im Steinkohlengeviertfeld Klosterbusch der VEBA AG.

Es wird daher die folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann

teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Auf die gezielten Sonderuntersuchungen des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Az.: 52.1-113-38 vom 28.10.96 und der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Franz-Fischer-Weg 61, 45307 Essen, Az.: 2321-91-333-100 vom 03.02.97 wird hingewiesen."

9. Denkmalverdächtige Baudenkmäler

Innerhalb des o. a. Plangebietes befinden sich die denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler Lennershofstraße 156 (Wohnhaus) und Auf dem Kalwes 156 N (Brunnen). Da es sich bisher lediglich um denkmalverdächtige Objekte handelt, ist eine nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nicht möglich.

10. Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

"Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 281 - Teilgebiet Ruhr-Universität Bochum- für ein Gebiet südlich der Overbergstraße und Westerholtstraße sowie westlich des Ölbaches, rechtsverbindlich seit dem 19.06.1968, aufgehoben.

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.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelbeseitigung

"Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche

Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Öffentliche Ordnung (Tel.: 910-1408, 910-36 81 oder 910-36 82) - außerhalb der Dienstzeit die Polizei - zu informieren."

11. Flächenbilanz

WA	~ 6.180 qm
SO	~ 123.810 qm
Hausgärten (Obstwiese)	~ 16.300 qm
Grünfläche (Parkanlage)	60.710 qm
Waldfläche	266.150 qm
Parkplatz	26.000 qm
Verkehrsgrün	12.720 qm
Verkehrsfläche	38.150 qm
Flächen für Natur u. Landschaft	<u>44.130 qm</u>
Gesamt: ~	594.120 qm

12. Kosten

Die Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Technologiequartiers werden durch die EGR finanziert.

Die Maßnahmen im Universitäts-/Fachhochschulbereich sind durch die Ruhr-Universität bzw. die Fachhochschule zu finanzieren.