

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

zum Bebauungsplan Nr. 601 - Kraftwerk Springorum - für ein Gebiet südlich der Wasserstraße, östlich der Straße "An der Holtbrügge", westlich der Kleingartenanlage "Wohlfahrt"

Gliederung

1. Anlaß und Absicht der Planung
2. Lage des Plangebietes
3. Verfahrensablauf
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.1 Landesplanung
 - 4.2 Gebietsentwicklungsplanung
5. Stadtentwicklungsplanung
 - 5.1 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 5.2 Ziele für den Planbereich
 - 5.3 Gewerbeflächenanalyse
 - 5.3.1 Quantitative Bewertung
 - 5.3.2 Qualitative Bewertung
6. Flächennutzungsplan
 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 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 7.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft; landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 7.7 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 7.8 Altlasten
8. Flächenbilanz
9. Kosten

1. Anlaß und Absicht der Planung

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des ehemaligen Betriebsländes des Kraftwerkes Springorum.

Für den Bau des Kraftwerkes Springorum ist aufgrund eines Antrages der Bochumer Bergbau AG vom 19.08.1957 eine Ausnahme von den Vorschriften des § 8 Abs. 1 Aufbaugesetz NW in der Fassung vom 29.04.1952 für eine gegenüber dem Leitplan der Stadt Bochum geänderte Nutzung mit Schreiben der Stadt Bochum vom 13.05.1958 zugelassen worden.

Die eben angesprochene Ausnahme vom Leitplan hat zuvor die damalige Stadtverordnetenversammlung am 14.11.1957 beschlossen und der Minister für Wiederaufbau - Außenstelle Essen - am 06.05.1958 genehmigt. Für den Neubau des Kraftwerkes ist von der Stadt Bochum - Bauordnungsamt - mit Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau - Außenstelle Essen - ein Dispens unter Bedingungen am 27.05.1960 erteilt worden.

In den Bedingungen heißt es unter anderem:

"Die Befreiung gilt nur für diesen speziellen Betrieb in dem bis jetzt beantragten Umfang, jedoch nicht für eine andere gewerbliche Nutzung oder für eine Erweiterung dieses speziellen Betriebs."

Das Kraftwerk Springorum hat am 31.03.1985 infolge der Großfeuerungsanlagen-Verordnung den Betrieb eingestellt und die Betriebsgebäude abgebrochen.

Es ist nun beabsichtigt, diese Fläche zukünftig als "Gewerbepark" für qualitativ hochwertiges Gewerbe zu nutzen. Dabei sollen nicht nur die gewerblichen, sondern auch die freiräumlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Leitmotiv hierfür ist die "Parkidee", bei der eine aufgelockerte gewerbliche Bebauung in die Natur eingebettet wird.

Schwerpunkt des Gewerbeparks ist die Immobilienwirtschaft. Der Branchenmix sieht bauliche Einrichtungen für die Gewerbeimmobilien-, Wohnungs- und Bauwirtschaft vor, wobei der thematische Zusammenhang der drei Teilsparten ("rund um die Immobilie") vielfältige Synergieeffekte und einen übergreifenden Wissensaustausch erwarten läßt. Zur Abrundung eines umfassenden immobilienbezogenen Dienstleistungsangebotes "an einem Ort" sollen Einrichtungen der Finanz- und Ver-

sicherungswirtschaft integriert werden, wobei das Fachgebiet Immobilienfinanzierung zugleich im Lehrplan des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft berücksichtigt wird.

Zweiter Grundgedanke der Konzeption ist die Verknüpfung von Raumangeboten für alle Phasen einer Produkt- bzw. Dienstleistungsentwicklung - von der Mitarbeiter-schulung über die Forschung und Entwicklung bis hin zur Vermittlung, Finanzierung und Vermarktung.

Umfassende Serviceeinrichtungen (Datenverarbeitung, Gastronomie, Hotellerie, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen etc.) sowie Freizeitanlagen komplettieren das Angebotsspektrum.

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.

Aufgrund der Betriebsaufgabe und des Abrisses des Kraftwerkes sowie der neuen Nutzungsvorstellungen ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem vorgenannten Bereich erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mitte. Es ist dabei durch seine zentrale Lage zwischen den Siedlungsschwerpunkten Bochum-Innenstadt, Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte gekennzeichnet.

Eingegrenzt wird das Plangebiet durch östlich und westlich verlaufende Siepen, durch die Bahnlinie Bochum-Nord/Bochum-Weitmar im Süden und durch die verlegte Wasserstraße im Norden.

Durch eine unmittelbare Zuordnung zum Knotenpunkt Westtangente/Wasserstraße ergibt sich eine hervorragende verkehrliche Anbindung.

3. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates am 14.05.85 eingeleitet. Dieser Beschluß wurde am 01.07.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Bei der Erarbeitung des Planinhaltes hat sich herausgestellt, daß eine Überplanung für Teilbereiche nicht erforderlich ist, daher wurde eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich.

Im November 1991 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Mit Schreiben vom 09.10.91 sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.08. bis 25.09.1992.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

4.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II (LEP I/II) in der Fassung vom 01.05.1979, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.1974 dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist nach § 19 Abs. 3 LEPro in den Ballungskernen unter anderem der Flächenbedarf für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder **strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen** zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 LEPro ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, daß die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der **wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft** gefestigt wird, die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden sowie ein angemessenes und

ausgewogenes Wirtschaftswachstum erreicht wird. Dabei ist der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend, die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze gemäß § 25 Abs. 3 LEPro vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern.

Nach § 2 LEPro stehen die natürlichen Lebensgrundlagen unter dem Schutz dieses Gesetzes, das auch den Abwägungsspielraum bestimmt. Danach sollen die nachhaltige Leistungsfähigkeit und das Gleichgewicht des Naturhaushalts erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensverhältnisse oder eine Gefährdung der langfristigen Sicherung der Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu verhindern.

Zur Konkretisierung dieses Gesetzesauftrages enthält der Landesentwicklungsplan III (LEP III) in der Fassung vom 15.09.1987 entsprechende Zielvorgaben. Die Inhalte des LEP III stützen sich außerdem auf § 35 in Verbindung mit § 22 LEPro. Danach sind in einem Landesentwicklungsplan "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen" festzulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im LEP III als "Freiraum" dargestellt.

Nach Punkt 6.6 des Erläuterungsberichtes zum LEP III/87 haben Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen, z. B. Kraftwerke, die sich im "Freiraum" befinden, keine Freiraumfunktionen im Sinne des LEP III. Diese Nutzungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des LEP III bereits Inhalt des GEP waren, werden durch die Darstellung des LEP III "nicht mehr zur Disposition gestellt". Daraus folgt, daß das Gelände des ehemaligen Kraftwerkes Springorum nicht als Freiraum im Sinne des LEP III zu verstehen ist und die Freiraumziele somit nicht zu beachten sind.

Folglich entfällt auch die Auflage, bei einer Inanspruchnahme von Freiraum bei bestehendem Bedarf gleichwertige Flächen dem Freiraum wieder zuzuführen oder in eine innerstädtische Grünfläche umzuwandeln (Pkt. 1.2.3 LEP III).

4.2 Gebietsentwicklungsplanung

In dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis wird der Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe", als "Bereich, in dem der Waldanteil zu vermehren ist" und als "Bereich für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft" dargestellt.

Laut dem neu formulierten Ziel 31 a zum GEP ist der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich "Springorum" in Bochum-Weitmar als intensiv durchgrünter Gewerbepark zu entwickeln. Eine Größenordnung von 10 ha (Bruttofläche) darf nicht überschritten werden.

Bei der weiteren Planung und Realisierung muß eine besonders aufgelockerte, intensiv durchgrünte bauliche und sonstige Nutzung sichergestellt sein. Hierdurch soll eine wirksame Vernetzung des umgebenden Freiraumes geschaffen werden. Durch landschaftsgestaltende Maßnahmen ist der Gewerbepark unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente in die Umgebung einzubinden.

Gemäß Ziel 98 ist wegen der ökologischen und sozialen Bedeutung des Waldes eine Erhöhung des Waldanteils in einigen besonders waldarmen Gebieten, vor allem im nördlichen Plangebiet des GEP's, in denen der Wald aber außerordentliche Leistungen erfüllen kann, notwendig. Die Aufforstungsflächen sind dabei in das Gesamtgefüge des Freiraums sinnvoll einzugliedern.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Waldes als Ausgleichsraum im überaus stark besiedelten und belasteten Ruhrgebiet ist eine Erhöhung des Waldanteils vor allem in den Städten notwendig, die einen Waldanteil von weniger als 10 % aufweisen.

"Bereiche, für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft" sind in der Regel solche Teile des GEP-Plangebiets, in denen zur Verbesserung der Umweltbedingungen, zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, zur Beseitigung von Landschaftsschäden und/oder zur gezielten Verbesserung der lufthygienischen und geländeklimatologischen Wirkung besondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

In Ihrem derzeitigen Zustand können diese Bereiche, wie im speziellen Fall auch der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, jedoch nur sehr bedingt als funktionsfähige Elemente des Freifächensystems angesehen werden. Vielmehr müßte ihre Funktionsfähigkeit erst durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wiederhergestellt oder zumindest gestützt werden.

5. Stadtentwicklungsplanung

5.1. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet aufzeigt. Dieses vom Rat am 18.12.1975 beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf.

Neben den Ausweisungen im räumlichen Ordnungskonzept werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Zielkatalog der Stadt Bochum umgesetzt.

5.2 Ziele für den Planbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 601 weist als besondere Standortqualitäten auf:

- o Hohe Bedeutung im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen und den Siepen als Freiraum mit teils besonderer ökologischer Bedeutung;
- o Verkehrsknotenpunkt Königsallee/Donetsk-Ring in Verbindung mit der topographischen Lage (Plateau) vermittelt einen hohen stadtbildprägenden Wert;
- o Wertvolle Lagegunst innerhalb des Stadtgebietes mit regionaler und überregionaler Bedeutung aufgrund der teils geplanten, teils im Bau befindlichen Westtangente als Teil der Verknüpfung des Außentangentenringes und der Verknüpfung mit der zu verlegenden Wasserstraße;
- o Günstige Erreichbarkeit der Innenstadt;
- o Direkte Anbindung an das DB-Güterzugstreckennetz durch den vorhandenen Gleisanschluß.

Aus diesen Standortqualitäten lassen sich konkurrierende Ansprüche mit zum Teil divergierenden Nutzungen ableiten:

- o Freiflächenwidmung in Richtung Vermehrung des Waldanteils mit ökologischer Bedeutung;
- o Besondere Gewerbenutzung aufgrund der zukünftig hohen Lagegunst.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum stellt die Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen im Stadtgebiet mit ihren Wohlfahrtswirkungen unter Beachtung der Ökologie ein Hauptziel dar.

Weitere Hauptziele sind jedoch auch die Sicherung der Arbeitsplätze und die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl. Dementsprechend sollen unter anderem die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, insbesondere der wachstumsintensiven Wirtschaftszweige angesiedelt werden.

Aus den geschilderten konkurrierenden Ansprüchen hat sich für den Planbereich ein Nutzungsvorschlag entwickelt, der sowohl die freiräumlichen als auch die gewerblichen Gesichtspunkte berücksichtigt und somit zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche führt:

- Nutzung der Brachflächen zwischen östlich und westlich angrenzendem Siepen als Sonderbaufläche unter Zunahme des Waldanteils und Intensivierung der ökologischen Funktionen.

Der Nutzungsvorschlag basiert neben den zuvor aufgeführten Kriterien auf der hervorragenden Lagegunst des Standortes innerhalb des Stadtgebietes und der Region. Im Verhältnis zu weiteren Gewerbeflächen besitzt diese Fläche eine optimale verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die topographische Lage - Plateauwirkung -, verkehrliche Anbindung und die Grundbesitzverhältnisse ermöglichen einen einheitlichen städtebaulichen Entwurf, der der Unverwechselbarkeit des Standortes unter stadtbildprägenden Gesichtspunkten gerecht werden kann und ökologische Funktion einbezieht.

Zielsetzung ist daher die Realisierung eines Innovationsparks, der in ein schlüssiges Gestaltungskonzept eingebettet ist. Leitidee ist der Begriff "Park", eine Vorstellung von Natur und gestalteter Umwelt. Für die Unternehmen soll dieser Ort eine

"vornehme" Adresse, und für die Arbeitnehmer eine humane Umwelt darstellen, wobei auch die Natur in die Planung einbezogen wird. Durch ein breitgefächertes Infrastrukturangebot und durch zwischenbetriebliche Kooperation sollen zusätzlich, bessere Entwicklungsbedingungen für die Unternehmen angeboten werden.

5.3 Gewerbeflächenanalyse

5.3.1 Quantitative Bewertung

In Bochum befinden sich größere zusammenhängende Gewerbeflächen - von wenigen Ausnahmen abgesehen - nur auf altindustriell genutzten Standorten. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan (Stand 1980) 1.698 ha Gesamtgewerbeflächen ausgewiesen, davon nicht genutzte Gewerbeflächen von 247 ha (Bestandsaufnahme 1988). Eine entsprechende Bestandsaufnahme des RP Arnsberg (1988), die nur Flächen größer 5 ha erfaßt hat, ermittelte insgesamt 206 ha nicht genutzter gewerblicher Bauflächen. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen wird in Bochum durch folgende Restriktionen gravierend eingeschränkt:

- fehlende Verhandlungsbereitschaft
- Reserveflächen für Betriebserweiterungen
- keine ausreichende Erschließung
- Kontaminationen
- Bergbaueinwirkungen

Diese Restriktionen zusammen ergeben eine extrem schlechte Bilanz der Gewerbeflächen, so daß unmittelbar verfügbare größere Gewerbeflächen nicht zur Verfügung stehen.

Da auf jeder größeren nicht genutzten Fläche Kontaminationen gefunden werden (Gefährdungsabschätzungen) bzw. vermutet werden müssen, ist dies der entscheidende Grund für Engpässe in die Verfügbarkeit der Gewerbeflächen. Es ist dringend erforderlich, noch ausstehende Gefährdungsabschätzungen kurzfristig durchzuführen, da erst dann abschließend Programme zur Sanierung der Flächen aufgestellt werden können.

Eine kurzfristige Lösung des Flächenengpasses durch Altlastsanierung ist nicht zu erwarten, da Altlastensanierungen nicht nur kostenaufwendig sind, sondern auch in der zeitlichen Abwicklung Probleme darstellen. Kurzfristige Lösungen lassen sich z. B. durch Inanspruchnahme brachgefallener Gewerbeflächen anderer Nutzungen und,

wenn nötig, durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen erreichen.

5.3.2 Qualitative Bewertung

1977 wurde eine "Nutzwertanalytische Bewertung der Standortgunst von Flächen in der Stadt Bochum" von Prof. Klemmer durchgeführt.

Die Gewerbebrache Springorum, die kurzfristig zu wirtschaftlichen Konditionen wiedergenutzt werden kann, liegt in der Standortgunst mit an erster Stelle. Aufgrund der Analyse von Prof. Klemmer ist diese qualitativ hochwertige Gewerbebrache, in Verbindung mit einem nicht zu unterschätzenden Imagefaktor und den daraus resultierenden Fühlungsvorteilen für potentielle Interessenten geeignet, Unternehmen für eine Ansiedlung in Bochum gewinnen und eine gewerbliche Nutzung hohen Standards zu schaffen, die mit der Innovationsparkplanung korrespondiert.

6. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den engeren, bebauten Teil des Kraftwerk-Betriebsgeländes als "Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizitätswerk" und dem übrigen Bereich für Freiflächennutzung dar.

Im Parallelverfahren wird der Bereich des Bebauungsplanes in der 35. Änderung, Teil II des Flächennutzungsplanes in "Sonderbaufläche - innovatives Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgelände - " geändert.

Nach Abschluß des Verfahrens sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude, eine private Grünfläche - Sportanlage -, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Innerhalb der Sondergebietsfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude soll eine aufgelockerte bis zu fünfgeschossige gewerbliche Bebauung entstehen, wobei ein

Informationszentrum im Innenbereich der Ringstraße den städtebaulichen Mittelpunkt bilden soll. Dieses Informationszentrum für Immobilien-, Bau- und Wohnungswirtschaft, Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie Informationstechnik beinhaltet:

- Zentrale Information über die Leistungsangebote des Gewerbeparks;
- Agenturen für immobilienbezogene Dienste (Beratung, Vermittlung, Projektentwicklung, Finanz- und Versicherungsdienste);
- Büros für Anbieter branchenbezogener Software, für Fachverlage und Verbände/Organisationen;
- Gewerberaumangebote für Starter-Firmen;
- Cafeteria und Ausstellungsflächen.

Weitere überbaubare Flächen sind rund um dieses Zentrum sowie längs der Erschließungsstraße angeordnet. Die Neubauten sind jeweils mit dem Eingang zur Straße hin orientiert, so daß die Straßenrandbebauung die werbewirksame Schauseite mit Verwaltung und Besuchereingang darstellt. Die untergeordneten Gebäudeteile und Anbauten (Produktionshallen, Werkstätten) sind im rückwärtigen Bereich mit der Möglichkeit für spätere Erweiterungen vorgesehen.

Folgende Vorhaben sind hier derzeit geplant:

- o AWOS - Forschungsinstitut für Wohnungswirtschaft:
Drehscheibe zur Kommunikation zwischen Wissenschaft und Praxis, ergänzt um technische Themenbereiche
- o Einrichtungen der Finanz- und Versicherungswirtschaft:
Agentur- und Büroflächen, Ausbildungs- und Veranstaltungsräume
- o Innovationsinstitut der Bauwirtschaft:
Hochinstallierte Flächen für Forschung und Entwicklung, z. B. auf den Gebieten Baustoffe, Bautechnologie, und "intelligente Gebäudetechnik" (Kooperationsmöglichkeiten mit Hochschulinstituten ausgelotet).
- o Baubörse:
Ausstellungsbereiche für Unternehmen von Bauwirtschaft, Bauhandwerk und Baustoffhandel zur Präsentation ihrer Produkte nebst zugehöriger Büroräume zur Abwicklung von Aufträgen.
Ggf. Integration von Räumen für Qualifizierungsmaßnahme für Handwerkbetriebe

- o Ateliers-, Werk- und Büroräume
für Architektur- und Fachplanungsbüros, Makler- und Bauträgerfirmen..
bei geringem Flächenbedarf z. T. integriert in das Informationszentrum
(Starter-Firmen).
- o Freizeit- und Sportanlagen:
u. a. Turnhalle
- o Weitere Komplementäreinrichtungen:
Technik, Stellplatzanlagen etc.

Am nördlichen Haupteingang ist als markantes Wahrzeichen des Gewerbeparks die Errichtung eines Kongreßhotels mit Restauration beabsichtigt. Das Kongreßhotel bietet u. a. Raumangebote für Veranstaltungen (Kongresse, Ausstellungen etc.). Darüber hinaus sind Hotel und Restauration zugleich Ergänzung bzw. Ersatz für Übernachtungsräume oder Kantinen der geplanten Schuleinrichtungen.

Ein weiterer Schwerpunkt des Gewerbeparks bildet das "Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft", bestehend aus privater Berufsschule, Fachschule und Akademie im südlichen Bereich des Plangebietes.

Diesem Schulungszentrum sind im Westen des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage sowie Stellplätze zugeordnet.

Das Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft soll von seinem jetzigen Standort in Hösel nach Springorum verlagert werden. Das hierauf bezogenen Gutachten eines unabhängigen Instituts bewertet diese Verlagerung äußerst positiv. Die abschließende Zustimmung des Aufsichtsgremiums des Schulträgers steht derzeit an.

Im Entwurf für ein neues Veranstaltungsprogramm der Akademie werden die steigende Nachfrage nach fachlicher Fortbildung, der enorme Know-how-Bedarfschub aus den neuen Bundesländern und das veränderte Wissens- bzw. Leistungsprofil auf dem Immobiliensektor berücksichtigt. Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wie auch weitere, auf diesen Feldern tätige Gewerbezweige fragen immer mehr den "ganzheitlich" ausgebildeten Fachmann nach. Dieser Mitarbeiter solle neben seinem speziellen Wissensgebiet (z. B. Technik) zumindest die Grundzüge der benachbarten Zweige (kaufmännisches, rechtliches, finanztechnisches Grundwissen) mit abdecken können.

Zugleich bietet sich aus der Integration in den Gewerbepark die Chance, das Weiterbildungsangebot gezielt auf den Bedarf weiterer hier angesiedelter Unternehmen (Bauwirtschaft, Finanzwirtschaft u. a.) auszuweiten. Kooperationsmöglichkeiten mit der Fachhochschule Bochum wurden vorab mit positivem Ergebnis ausgelotet.

In der Neubaukonzeption für das Ausbildungswerk sind diese neuen Felder bereits weitgehend räumlich mit berücksichtigt. Auf der Grundlage des gegenwärtigen Raumprogramms sind je nach gewählter Lösung für den Akademiebereich und das Internat zwischen 8.000 und 12.000 qm Bruttogeschoßfläche vorgesehen. Einschließlich Turnhalle, Stellplätzen und Außenanlagen werden für dieses Neubauprojekt rd. 15.600 qm Grundstücksfläche beansprucht.

Um die beabsichtigten Projekte des Gewerbeparks planungsrechtlich absichern zu können und evtl. Vorhaben, die nicht der Zielsetzung des Gewerbepark entsprechen, verhindern zu können, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1 zur Art der baulichen Nutzung

- § 11 BauNVO -

Planzeichen 1:

Das Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal oberhalb des II. Obergeschosses
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nebst Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke sowie
- nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind nicht großflächige Handelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der zulässigen Produktion stehen.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen großzügig festgelegt worden. Hierdurch wird der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes, die in Form von Wettbewerben entwickelt werden soll, ein möglichst großzügiger Freiraum gegeben.

Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen sollen Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein. Aus diesem Grunde erhält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

§ 2 zur Bauweise

Planzeichen 2:

„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).“

Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen Bochum (Neu) - Bochum (Neuling) (234001/010) und Essen (Neu) - Schwerte (201011/002) der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 165 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

Um die Richtfunkverbindungen nicht zu stören, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 4 zum Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen 4:

„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Höhe der Gebäude 165 m über NN nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).“

7.3

Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine neu zu erstellende Verbindungsstraße zwischen der im Süden verlaufenden Prinz-Regent-Straße und dem nordwestlich liegenden Knoten Wasserstraße/Westtangente: Durch diese Straße soll gleichzeitig eine Entlastung des Gewerbegebietes Prinz Regent erreicht werden.

Für die Verbindungsstraße ist folgendes Straßenprofil vorgesehen:

Fahrspur	=	6,50 m
beidseitiger Parkstreifen		
2 x 2,00	=	4,00 m
beidseitiger Fuß- und Radweg		
2 x 3,00	=	6,00 m
		<hr/>
Gesamtbreite	=	16,50 m
		=====

Als innere Erschließungsform ist eine Ringstraße vorgesehen. Diese Erschließungsform ist wirtschaftlich, flächensparend und bietet eine gute Orientierung.

Für die Ringstraße ist folgendes Straßenprofil vorgesehen.

Fahrspur	=	6,50 m
beidseitiger Parkstreifen		
2 x 2,00	=	4,00 m
beidseitiger Gehweg		
2 x 2,00	=	4,00 m
		<hr/>
Gesamtbreite	=	14,50 m
		=====

Der ruhende Verkehr und die private Andienung erfolgt im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung. Besucherparkplätze sind teils im Straßenraum, teils in den rückwärtigen Bereichen oder auch unterirdisch geplant.

Um eine Auflockerung der oberirdischen Stellplatzbereich zu erreichen, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

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

Planzeichen 3:

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

7.4

Versorgung

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung von Versorgungsstationen erforderlich.

Da der genaue Standort der Versorgungsstationen erst nach detaillierten städtebaulichen Vorgaben festgelegt werden kann, die aber zunächst noch in städtebaulichen Wettbewerben festgelegt werden müssen, wird auf die Festsetzung eines Standortes im Bebauungsplan verzichtet. Statt dessen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 5 Versorgung

Planzeichen 5:

Die Stadtwerke Bochum GmbH müssen für die Stromversorgung im Plangebiet je nach Bedarf eine oder mehrere Transformatorenstationen und eine Gasdruckregelschranke errichten. Der jeweilige Planträger muß sich rechtzeitig mit den Stadtwerken in Verbindung setzen, um den Raumbedarf abzuklären (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Für die Sicherung der Gas- und Wasserversorgung, die über die Straße "An der Holtbrücke" erfolgen soll, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke erforderlich.

7.5

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die von der vorgesehenen Änderung betroffene Fläche liegt z. Z. nicht im Erschließungsbereich der VRR-Linien.

Nach Vollzug der im Zusammenhang mit dem Weiterbau der Westtangente vorgesehenen Verlegung der Wasserstraße kann der nördliche Teil des geplanten Innovationsparks durch die Omnibuslinien 354 und 360 bedient werden.

Die genaue Lage einer möglicherweise notwendigen Haltestelle kann erst im Zuge des weiteren Ausbaus festgelegt werden.

Die Omnibuslinie 353 verläuft südlich des Plangebietes (Prinz-Regent-Straße). Die Erreichbarkeit über die gepl. Erschließungsstraße in Höhe der Haltestelle Prinz-Regent-Straße ist gegeben.

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

Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW bzw. § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Die zur Kompensation erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem durch das Büro Heimer-Montag-Herbstreit vorgelegten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 601 - Kraftwerk Springorum - auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens nach Adam/Nohl/Valentin¹ ermittelt worden. Die Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden damit für den Bebauungsplan Nr. 601 verbindlich. Kompensationsflächenbedarf entsteht für den Bau des Gewerbeparks Springorum für eine Fläche von 3,108 ha und für die Straßenneubau-maßnahme bis zur Prinz-Regent-Straße für eine Fläche von 0,3482 ha.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Straßeneubau werden auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes realisiert.

Auf diesen beiden Flächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Untersuchungsgebietes:

Der Hangwald entlang des Gräbenwiesentals wird in seiner derzeitigen Form erhalten. Kranke Hybrid-Pappeln werden entfernt. Nachpflanzungen sind nicht erforderlich.

¹ Heimer, Montag, Herbstreit:
Bebauungsplan Nr. 601 Kraftwerk Springorum
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Erläuterungsbericht
Bochum 1992

Das Magergrünland wird auch weiterhin extensiv gepflegt und von Gehölzbewuchs freigehalten. Schafbeweidung bietet sich als extensive Pflegeform an. Die Gebüschgruppen werden durch Verjüngungsschnitt vitalisiert und im fünfjährigen Turnus durch Pflegeschnitt erhalten.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Untersuchungsgebietes:

Aufforstung des Marbachtalhanges

Erhalt der Feldgehölze und Hangwaldreste. Aufforstung der brach liegenden und der mit Landschaftsrassen angesäten Flächen bis an die Uferkanten des Marbaches. Es wird ein Eichenwald initiiert. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Als Utersaat wird eine Kleemischung verwendet. Die Pflanzung wird in den ersten beiden Jahren 2 x jährlich ausgemäht.

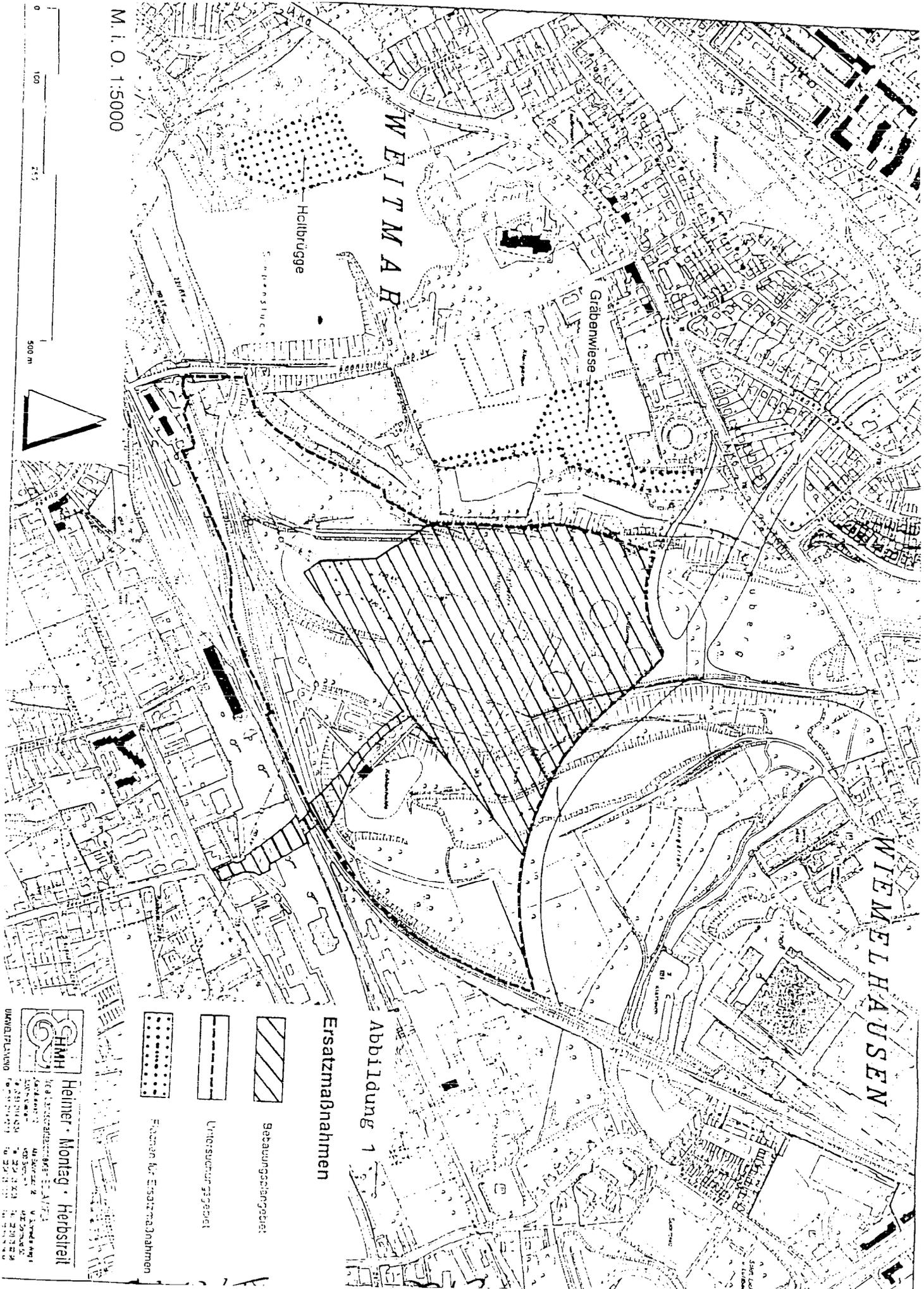
Der nach landschaftspflegerischem Fachbeitrag erforderliche Bedarf an Kompensationsfläche von 3,108 ha steht innerhalb des Springroum-Geländes nicht zur Verfügung. Der südliche Teil des Geländes ist im FNP als Fläche für die Dü-Bo-Do dargestellt und ist daher für Ausgleichsmaßnahmen nicht verfügbar.

Westlich des Untersuchungsgebietes sind zwei Ackerflächen vorhanden, die nach Art und Umfang geeignet sind, die gestörten Funktionen des naturhaushaltes wiederherzustellen. Eine Ackerfläche liegt im Gräbenwiesental, die andere in der strukturreichen Freifläche "An der Holtbrücke" (Abb. 1). Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum und stehen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Beide Gebiete sind Teil einer Grünachse, die sich vom Park bei Haus Weimar, über das Weitmarer Holz bis ins Ruhrtal zieht. Diese Achse ist zwar durch Verkehrswege an zahlreichen Stellen zerschnitten, aufgrund der engen Nachbarschaft wird es aber zahlreichen wandernden oder flugfähigen Tieren ermöglicht diese Barrieren zu überwinden.

Diese lokalen Bezüge machen den räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriffsfläche und den Flächen für Ersatzmaßnahmen deutlich.

Zu detaillierteren Ausführungen zu den Kompensationsmaßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.



M. i. O. 1:5000

WEITMARR

Halbbrücke

Gräbenwiese

WIEMELHAUSEN

Ersatzmaßnahmen

Abbildung 1

-  Bebauungsganggebiet
-  Untersuchungsgebiet
-  Flächen für Ersatzmaßnahmen

SHMHL
 Heimer · Montag · Herbstreit
 Heilbrunn
 UMWELTPLANUNG

7.7

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen soll hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung verhindert, vermindert oder merklich verlangsamt werden. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende und neu zu verlegende Kanalisationen über die genossenschaftlichen Vorfluter Marbach, Hüller Bach und Emscher abgeführt, in der vorhandenen genossenschaftlichen Kläranlage Bochum mechanisch und in dem Klärwerk Emschermündung biologisch gereinigt werden.

Gewerbe- bzw. Industriebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

O. g. Auflagen sind in entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

7.8

Altlasten

- Ehemaliges Kraftwerkgelände und angrenzende Wiesen -

Die auf dem ehemaligen Kraftwerkgelände durchgeführten Untersuchungen sollten möglicherweise während des Kraftwerksbetriebes eingetretene Kontaminationen ermitteln. Dabei konnten, bis auf die leicht erhöhten PAK-Konzentrationen im Bereich der ehemaligen Kraftwerkskamine, keine weiteren Verunreinigungen im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden. Bei Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Kraftwerkskamine muß mit PAK-haltigen Bodenaushubmaterial gerechnet werden. Das Bodenmaterial ist zu beproben und gegebenenfalls entsprechend zu entsorgen. Aus dem Abbruch der Kraftwerkskühltürme stammen die auf dem Gelände verstreuten und in der Bauschutthalde angetroffenen Asbestzementstückchen. Wie die Untersuchungen zeigten, konnten bisher im Staubsediment keine Asbestfasern angetroffen werden. Es ist aber damit zu rechnen, daß durch Verwitterungseinflüsse, aber auch bei jeder Umlagerung des betreffenden Materials, bisher im Zement gebundene Asbestfasern freigesetzt werden können und somit eine

Gefährdung für die Umwelt darstellen.

Bei der Versiegelung bzw. Abdeckung mit unbelastetem Boden (mind. 0,5 m) in unversiegelten Bereichen bestehen bei gewerblicher Nutzung keine Bedenken.

Bei baulichen Maßnahmen anfallendes Bodenmaterial ist gemäß deren Art und Grad der Verunreinigung auf dem Gelände zu verbringen oder zu entsorgen.

Bei einer zukünftigen Nutzung des ehemaligen Kraftwerkgeländes und der angrenzenden Wiesen als Gewerbegebiet sind, nach Entsorgung des Asbestzements, keine Nutzungsbeschränkungen vorzusehen.

- Ehemalige Klärteiche im Marbachtal -

Im Bereich der ehemaligen Klärteiche wurden im Eluat der Bodenproben hohe Sulfatkonzentrationen festgestellt. Desweiteren liegen geringe Belastungen mit kokereispezifischen Parametern vor.

Bei Bauarbeiten in diesem Bereich ist mit starker Betonaggressivität zu rechnen. Der anfallende Boden sollte auf kokereispezifische Parameter untersucht und sachgerecht entsorgt werden. Auf den südlich an diesen Bereich angrenzenden Flächen sind Verunreinigungen durch Schmelzkammergranulat festgestellt worden. Die Abgrenzung dieser Verunreinigung zum Plangebiet läßt sich nicht eindeutig festsetzen. Die für den Bereich der ehemaligen Klärteiche im Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung ist jedoch auch im Hinblick auf möglicherweise vorhandenes Schmelzkammergranulat ausreichend.

- Ehemalige Kohlenhalde und ehemalige Chemische Fabrik Weitmar -

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurden in tieferen Bodenhorizonten (4,0 - 6,0 m) der ehemaligen Kohlenhalde bzw. in den stellenweise 14 m mächtigen Auffüllungen der Chemischen Fabrik Weitmar teilweise hohe Konzentrationen von kokereispezifischen Substanzen angetroffen.

Im Oberboden (0 - 1 m) wurden hohe Konzentrationen an PAK und Schwermetallen (bs. Quecksilber) festgestellt.

Im Stauwasser der Aufhaltung (bei ca. 5 m) wurden hohe Belastungen mit organischen Schadstoffen beobachtet.

Eine Beeinträchtigung des Planbereiches ist auf der Grundlage der vom Gutachter nach Nordosten angenommenen Grundwasserfließrichtung nicht wahrscheinlich, kann aber aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hier müssen weitere Grundwasseruntersuchungen durchgeführt werden. Von einer Nutzung des Grundwassers ist sowohl für Trink- als auch für Brauchwassernutzung abzugehen.

Die Haupterschließung des Plangebietes von der Wasserstraße bis zur Prinz-Regent-Straße führt im südlichen Teil über die möglicherweise kontaminierten Flächen der ehemaligen Chemischen Fabrik.

Im Bereich der endgültigen Trassenführung sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich.

Für weitergehende Ausführungen wird auf die Gefährdungsabschätzung des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling GmbH, Bochum, verwiesen.

Zusammenfassend wird empfohlen, die Erdbauarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen. Der anfallende Bodenaushub sollte vor Ort durch den Gutachter sensorisch angesprochen und entsprechend wiederverwendet bzw. entsorgt werden.

8. Flächenbilanz

Sondergebiet	8,8 ha
Private Grünfläche	0,2 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	4,3 ha
Verkehrsfläche	2,0 ha
Gesamt	<hr/> 15,3 ha =====

9.

Kosten:

Erschließungsstraße von der Wasserstr. bis zur Prinz-Regent-Straße (einschl. Kanalbauten, Beleuchtung usw.)	ca. 3,4 Mio. DM
Erschließungsstraße/Schleife (einschließlich Kanalbauten, Beleuchtung usw.)	ca. 1,0 Mio. DM
Eisenbahnbrücke	ca. 1,6 Mio. DM
Erwerb der Grünflächen	ca. 215.000 DM
Erstellung	ca. 430.000 DM
Gesamtkosten	ca. 6.645.000 DM

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 07. APR 1993


Stellv. Schriftführer