

Bebauungsplan Nr. 870a

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 870

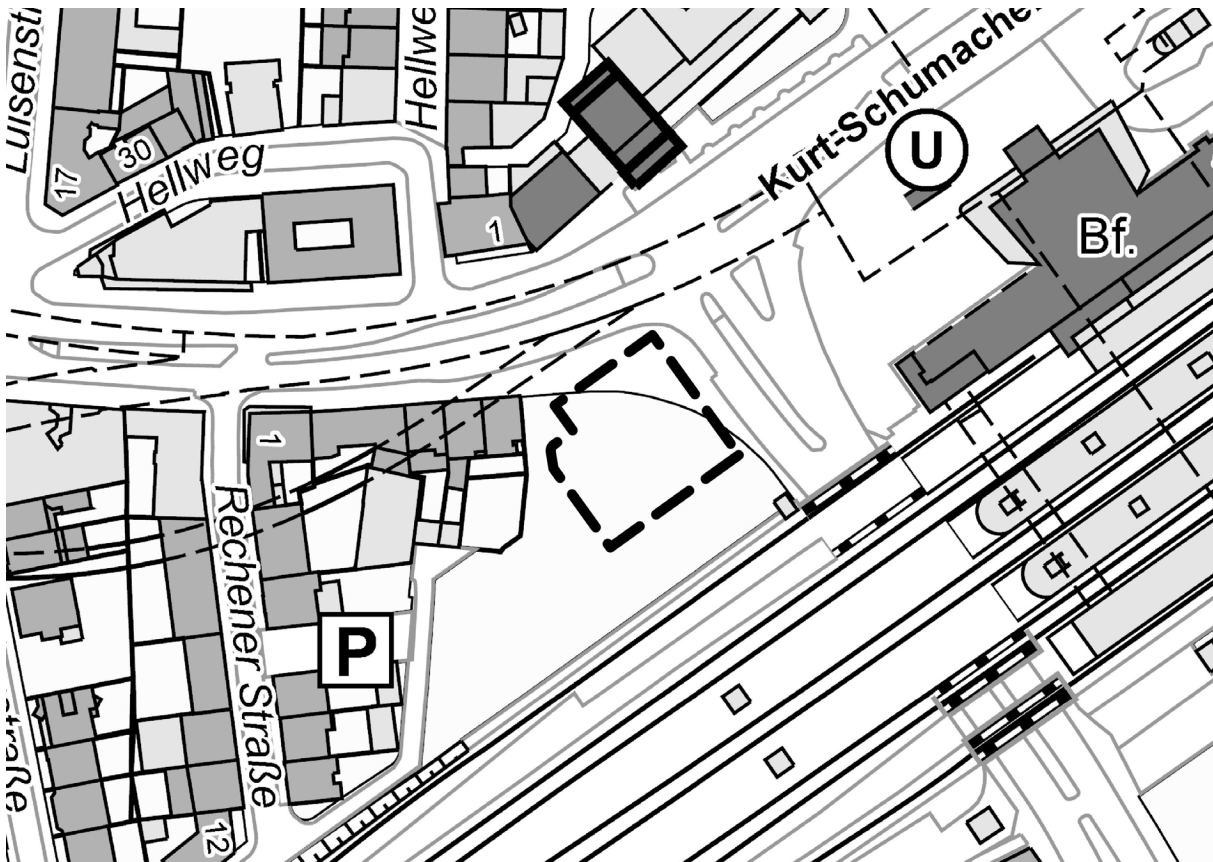
- Südring / Universitätsstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss

22.03.2023



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2.	Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans	3
3.	Bestandsanalyse	5
3.1	<i>Situation im Plangebiet</i>	5
3.2	<i>Verkehr und Erschließung</i>	7
3.3	<i>Ver- und Entsorgung</i>	7
3.4	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	7
3.5	<i>Angrenzende Bebauungspläne</i>	7
4.	Übergeordnete Planungen	8
4.1	<i>Landesentwicklungsplan</i>	8
4.2	<i>Regionaler Flächennutzungsplan</i>	10
4.3	<i>Entwurf des Regionalplans Ruhr</i>	12
4.4	<i>Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan</i>	12
4.5	<i>Ziele der Stadtentwicklung</i>	13
4.6	<i>Fachplanungen</i>	14
5.	Städtebauliches Konzept	15
6.	Verkehrskonzept	17
7.	Freiraumkonzept	22
8.	Grundzüge der Abwägung	23
9.	Geänderte Rechtsgrundlagen	25
10.	Planinhalt	28
10.1	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB</i>	28
10.2	<i>Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW</i>	43
11.	Hinweise	45
12.	Planverfahren	49
13.	Flächenbilanz	50
14.	Umsetzung der Planung	50
14.1	<i>Erschließung</i>	50
14.2	<i>Bodenordnung</i>	51
14.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen</i>	51
14.4	<i>Kosten</i>	51
15.	Gutachten	52

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 0,13 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 919, Flur 17, Gemarkung Bochum sowie das teilweise Flurstück 554, Flur 17, Gemarkung Bochum und wird begrenzt

- durch die Straße Südring im Norden,
- durch die Universitätsstraße im Osten,
- durch die Flächen des Parkhaus-Neubaus P7 im Süden,
- durch die Bebauung Südring 3 im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße -, welcher am 31.01.2019 beschlossen wurde. Dieser wurde mit dem Ziel der Bochum Wirtschaftsentwicklung und eines Vorhabenträgers aufgestellt, das bestehende Parkhaus auf der Fläche des Plangebietes rückzubauen und durch ein Hochhaus und ein neues Parkhaus zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - soll nun durch einen anderen Vorhabenträger für die Flächen des geplanten Hochhauses eine neue planerische Konzeption in der bisher geplanten Kubatur umgesetzt werden. Hierfür ist eine Änderung einiger Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Diese Änderungen erfolgen durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 870a und zwar für die in der Planzeichnung in violetter Farbe gekennzeichneten textlichen Festsetzungen bzw. die violett umrandeten zeichnerischen Festsetzungen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - bleiben weiterhin rechtskräftig. Die hier vorliegende Begründung erfolgt lediglich für die Festsetzungen, die im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen geändert bzw. ergänzt werden sollen. Hinsichtlich der Begründung zu den weiterhin fortbestehenden, rechtskräftigen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - verwiesen.

Da es sich bei dem hier vorgelegten Bebauungsplan Nr. 870a um ein vereinfachtes Änderungsverfahren im Sinne des § 13 BauGB handelt, dürfen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - verfolgte Anlass und die Planungsziele gelten demnach weiterhin fort. Durch die geplanten Festsetzungen der hier vorgelegten Planung, die die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - darstellt, dürfen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB:

1. keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
2. keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen der sog. Umweltschutzgüter bestehen,

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Weder die erstmalige Aufstellung noch die Änderung des Bebauungsplanes entsprechen nach Anlage 1 des BauGB einem Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Weder werden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt, noch sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Die geplante Änderung hat im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere auch keine klimarelevanten Auswirkungen.

Die hier beabsichtigte Planung entspricht dem bisher am Standort geplanten Baukörper, es werden lediglich:

- Änderungen der Art der baulichen Nutzungen, hier der Ausschluss von potenziell störenden Arten von Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben sexuellen Charakters sowie die Zulassung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- geringfügige Änderungen der zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zur Errichtung von Säulen im Bereich des nördlichen Abschlusses des Bauvorhabens,
- Regelung zu einem Unterzug in diesem Bereich,
- Überschreitungen der festgesetzten Baulinien zugunsten der Fassadengestaltung,
- Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien zur Errichtung von statisch erforderlichen unterirdischen Baukörpern,
- verbindliche und abschließende Regelung der erforderlichen und untergeordneten technischen Anlagen als Aufbauten auf dem Gebäude, hier einschließlich einer Fassadenreinigungsanlage, Trafostationen sowie Geräten zur Belüftung,
- Anpassung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz an die aktuellen, einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der veränderten geplanten Nutzungen innerhalb des Gebäudes sowie
- die geänderte äußere Gestaltung des Planvorhabens einschließlich Vorgaben zur Zulässigkeit der Werbeanlagen

geplant.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 sind ausschließlich die geplanten Änderungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Hochhauses bedingt durch den Wechsel des Vorhabenträgers sowie die weiteren oben aufgeführten Änderungen. Die angestrebten Nutzungen lassen sich in den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisieren. Damit das Vorhaben durch den neuen Vorhabenträger umgesetzt werden kann, ist eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus« notwendig.

All diese geplanten Änderungen sind für sich genommen oder in ihren kumulierten Wirkungen nicht dazu geeignet, den Vorgaben des § 13 Abs. 1 BauGB nicht zu entsprechen. Aus den geplanten Änderungen resultieren keine Auswirkungen, die wesentlich von denen der bisherigen Planung abweichen.

Es ist demnach möglich die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - unter Anwendung der verfahrensvereinfachenden Maßnahmen im Sinne des § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wurde im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung einer Umweltprüfung sowie

der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Zudem wurde im Sinne des § 13 Abs. 2 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Vom 06.09.2022 bis zum 06.10.2022 erfolgte die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Als Zielsetzung für das Plangebiet besitzen die folgenden Aspekte weiterhin Gültigkeit: Das Plangebiet liegt in einer herausragenden städtebaulichen Situation. Zum einen mündet mit der Universitätsstraße eine der wichtigsten Cityradialen aus Richtung Süden in den Südring, so dass hier ein wichtiges »Tor zur Innenstadt« ausgebildet wird. Zum anderen befindet sich das Plangebiet im Spannungsfeld zwischen Hauptbahnhof und dem 16-stöckigen Europahochhaus. Im weiteren Umfeld sind weitere Hochhäuser vorzufinden, etwa das Mercure Hotel, die Hauptverwaltung Stadtwerke und das Bochumer Fenster. Aufgrund der exponierten Lage soll im Plangebiet durch die Umsetzung des Planungsvorhabens eine städtebauliche Dominante ausgebildet werden, die diese besondere Situation angemessen betont. Hierdurch ergeben sich für den Bebauungsplan folgende, weiterhin verfolgte Zielsetzungen:

- Städtebauliche Aufwertung des Standortes durch neue bauliche Entwicklung,
- Ausbildung einer städtebaulichen Dominanten in Form eines Hochhauses,
- Anreicherung des Standortes mit neuen Nutzungen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - war es weiterhin, einen Parkhaus-Neubau planungsrechtlich vorzubereiten. Diese Zielsetzung erfolgt weiterhin im Geltungsbereich des weiterhin rechtskräftigen südlichen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - und wird von der hier beabsichtigten 1. Änderung nicht tangiert.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet war bis in die Nachkriegsjahre im Osten und Norden durch Straßen begrenzt, die in ihrem Verlauf etwa dem heutigen Verlauf der Universitätsstraße sowie des Südringes entsprechen. Im Umfeld des Geltungsbereiches des Plangebietes existierten verschiedene vermutlich gemischt oder zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Die Flächen des Plangebietes waren bereits in den Vorkriegsjahren baulich genutzt. Infolge der Kriegszerstörungen wurden Anfang der 1960er Jahre die Flächen vollständig durch den Neubau eines Atom-Tiefbunkers in Verbindung mit einem Parkhaus (vermutlich als Tarnbau) bebaut. Verbliebene Gebäudereste innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden in diesem Zuge entfernt. Rund 60 Jahre lang wurde das Parkhausgebäude in seinen Außenabmessungen nicht verändert.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 870 zu Beginn des Jahres 2019 wurden das alte Parkhaus und ein angrenzendes Geschäftshaus mit der Adresse Südring 3a bereits zurückgebaut.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist entlang des Südrings durch eine überwiegend fünfgeschossige, kerngebietstypische und in geschlossener Bauweise errichtete Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes, entlang der Rechener Straße, befindet sich eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung. Zum Plangebiet orientieren sich die Gebäuderückseiten und entsprechende Nebennutzungen dieser Gebäude, wie private Freiflächen, Parkplätze und Garagen.

Das ehemalige Parkhaus bildete den östlichen Abschluss des Baublocks zwischen Rechener Straße und Universitätsstraße. Seit dessen Rückbau befinden sich keine oberirdischen Gebäude mehr innerhalb des Plangebietes, das Gelände liegt brach bzw. im südlichen Grundstücksteil laufen vorbereitende bauliche Maßnahmen zur Errichtung des neuen Parkhauses P7. Der unterirdische Bunker wurde im Jahre 2016 entwidmet und außer Betrieb genommen. Da auf einen Abbruch der Bunkeranlage verzichtet wird, wurde diese in die zukünftige Struktur des Plangebietes eingebunden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an zentraler, sehr gut wahrnehmbarer Lage innerhalb des Bochumer Stadtgebietes. Östlich schließt sich der Hauptbahnhof Bochum an, südlich wird aktuell das Parkhaus P7 direkt benachbart zu dem nördlichsten Bahngleis des Bahnhofes gebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite des Südringes liegt das Europahochhaus/LUEG-Gebäude, das 16 Geschosse und eine Gebäudehöhe von ca. 60 m aufweist.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Seit dem Rückbau des Parkhauses und des Gebäudes Südring 3a (zuletzt gewerblich genutzt) befindet sich im Plangebiet die Baustelle zur Errichtung des neuen Parkhauses. Hier haben bereits erste bauliche Maßnahmen stattgefunden. Innerhalb des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 870 befinden sich hierfür aktuell Container der eingerichteten Baustelle des Parkhauses.

Teilweise werden die ehemaligen Platzflächen im Kreuzungsbereich von Universitätsstraße und Südring aktuell als Fuß- und Radwege weiter genutzt.

Bis zum Beginn des Abrisses Anfang 2019 bot das ehemalige Parkhaus, das sich auch auf die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 870a erstreckte, im Wesentlichen öffentliche Stellplätze. Im Erdgeschoss waren neben den Ein- und Ausfahrten Betriebe aus dem Dienstleistungssektor sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen untergebracht. Die Ladeneinheiten lagen im nördlichen und östlichen Gebäudeteil, die beiden Einheiten waren durch eine Zufahrt des Parkhauses zum Südring voneinander getrennt. Einige Ladenlokale in der Erdgeschosszone standen vorübergehend leer.

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird aktuell weiterhin, jedoch auf bereits verkleinerten Flächen durch den Fuß- und Radverkehr genutzt und wird von der Baustelle durch einen Bauzaun abgegrenzt. Die aktuell für den Fuß- und Radweg genutzte Fläche entspricht in etwa der künftigen Führung des neuen Fuß- und Radweges.

Vor dem ehemaligen Parkhaus bestand früher eine überwiegend versiegelt Platzfläche, die durch das alte Parkhaus sowie die angrenzenden Straßen begrenzt wurde. Diese Fläche dient

aktuell als Lagerfläche der Baustelle des neuen Parkhauses. Grünstrukturen oder weitere Freiflächen sind darüber hinaus innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des vormaligen Parkhauses erfolgte durch eine Zufahrt vom Südring sowie eine Ein- und Ausfahrt zur Universitätsstraße. Westlich des geplanten Hochhauses ist eine Erschließung von Anliegern über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (außerhalb des Plangebietes), das sich auf die künftige nördliche untergeordnete Ausfahrt des Parkhauses erstreckt und zugleich die Vorfahrt und Anlieferung des Hochhauses darstellt.

Die Erschließung für den Individualverkehr ist somit über den Südring bzw. die Universitätsstraße gewährleistet. Ein Teil des (heutigen) Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche von Südring soll gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan künftig aufgegeben werden und ist in den Geltungsbereich einbezogen. Der Fuß- und Radweg entlang der Universitätsstraße liegt außerhalb des Plangebietes.

Durch direkte Nachbarschaft zum Bochumer Hauptbahnhof ist die Anbindung der Flächen an das ÖPNV-Netz optimal. Es besteht Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz sowie alle Stadtbahnlinien, die das Bochumer Stadtgebiet bedienen. Des Weiteren bietet der zentrale Omnibusbahnhof auf dem Bahnhofsvorplatz Anschluss an diverse Buslinien einschließlich Schnell- und Nachtbussen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet existierten verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die teilweise bereits in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wurden. Dies betrifft insbesondere die Verlegung des in ca. 5 m Tiefe verlaufenden städtischen Mischwasserkanals Ei 800/1200. Die Bunkeranlage unterhalb des Parkhauses verfügt über eine eigene Wasser-, Notstrom- und Notwärmeversorgung. Bei Gründungsarbeiten ist daher besondere Sorgfalt geboten, hierzu nimmt der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Bochum sowie überwiegend im Eigentum der Wirtschaftsförderung Bochum WiFö GmbH.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplanes Nr. 870a ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße –. Somit sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 870a lediglich die gesondert hervorgehobenen Festsetzungen geändert werden und darüber hinaus alle weiteren bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 fortbestehen bzw. weiterhin rechtskräftig bleiben. In dieser Begründung werden demnach auch lediglich die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 870 veränderten Festsetzungen begründet.

Insbesondere im Süden und Westen (sowie wie ausgeführt auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) grenzt der weiterhin rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 870a. Dieser wiederum stellt eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 576 b I dar, der nordöstlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzt und in dem für Teilbereiche des dort an das Plangebiet angrenzenden Straßenraumes weiterhin Festsetzungen zu beachten sind.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein-Westfalen gilt der Landesentwicklungsplan (LEP NRW), der nach seiner Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 5. August 2019 in Kraft getreten ist. Der LEP NRW stellt die Stadt Bochum als Oberzentrum und die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum dar.

Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen zudem einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz. Bezogen auf das Plangebiet sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes somit folgende Ziele des LEP NRW zu beachten und die folgenden Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Diese stehen jeweils im Bezug zu der Darstellung des Siedlungsraumes, der Landesentwicklungsplan LEP NRW enthält hierzu die folgenden Festlegungen (Bezug gesamter Siedlungsraum):

Ziele:

6.1-1 Ziel »Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung«

»Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.«

Die geplante Entwicklung ist an die ortspezifischen Bedarfe, insbesondere bezogen auf die Entwicklung der Wirtschaft ausgerichtet. Der Standort ist angemessen hoch verdichtet und trägt – als Maßnahme der Nachverdichtung – dazu bei, dass die Freirauminanspruchnahme für Siedlungszwecke minimiert wird.

6.1-4 Ziel »Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen«

»Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.«

Die geplante Bebauung liegt siedlungsstrukturell an zentralem Standort und ist als Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches zu verstehen, es entsteht somit keine bandartige Entwicklung bzw. Splittersiedlung.

Grundsätze:

6.1-6 Grundsatz »Vorrang der Innenentwicklung«

»Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.«

Diesem Grundsatz wird mit der Planung vollumfänglich entsprochen, da mit der Planung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet wird und keine neuen Freiflächen im Außenbereich für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

6.1-7 Grundsatz »Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung«

»Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.«

Mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 870 wurde unter anderem die Errichtung eines Neubaus des Parkhauses P 7 sowie zudem auch bereits die jetzt hier im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung auch näher geplante Errichtung eines Hochhauses vorbereitet. Inhalt der damaligen Planung war es, auf einer nahezu vollständig versiegelten Fläche neue Nutzungen zu realisieren, die die hohe Lagegunst des Standortes nutzen.

Dabei sollten die Flächen zwar weiterhin vollständig versiegelt bleiben, um die negativen klein-klimatischen Auswirkungen zu mindern, wurde jedoch eine teilweise extensive Dachbegrünung (auf dem Parkhaus sowie dem Zwischengeschoss) vorgesehen. Hierdurch, bzw. durch die Regenwasser-Retention im Plangebiet, werden geringfügig positive Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter, hier insbesondere auch das Kleinklima erwartet, das im damaligen Bestand überwiegend durch asphaltierte Flächen, überhitzten Stadtraum und eine vollständige und unmittelbare Ableitung des Regenwassers in die städtische Kanalisation bestimmt ist/war. Diesbezüglich sieht die Planung des Bebauungsplanes Nr. 870 bereits einige kleinteilige Verbesserungen vor.

Durch die vorgesehene Dachbegrünung sind zudem geringfügig positive Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten (geringfügige Bindung von Luftschadstoffen und Staub), dem steht jedoch auch und trotz der hervorzuhebenden Lage und Einbindung des Standortes ins ÖPNV-Netz, eine voraussichtliche Erhöhung von Verkehrsmengen, hier bedingt durch die beabsichtigten Nutzungen im Hochhaus gegenüber.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Baus des Hochhauses die aktuellen energetischen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu beachten, die unter anderem eine energieeffiziente Bauweise sowie auch passive und aktive Nutzung von Solarenergie und den Einsatz anderer erneuerbarer Energien sowie auch potenziell den Einsatz von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung begünstigt.

Die Planung erfüllt somit in summarischer Betrachtung die Anforderungen des Grundsatzes 6.1-7.

6.1-8 Grundsatz »Wiedernutzung von Brachflächen«

»Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein

regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.»

Die Planung auf dem Gelände des ehemaligen Parkhauses und des Tiefbunkers entspricht dem Grundsatz 6.1-8. Es handelt sich um eine Wiedernutzung in dem hier beabsichtigten Sinne.

Die beabsichtigte Planung im Rahmen dieses Bebauungsplanes steht den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes somit nicht entgegen. Auch hinsichtlich der Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) im LEP NRW erfolgt die Planung in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben.

Diese richten sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Da in den hier festgesetzten Sonstigen Sondergebieten lediglich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, sich die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bochum (Hauptgeschäftszentrum) befinden und sich zudem die Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung auch auf ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO stützen (unter Berücksichtigung der näher bestimmten Art der baulichen Nutzung wurde hier kein Sonstiges Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zugunsten der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sondern ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt), betreffen die Ziele und Grundsätze des LEP NRW das Vorhaben nicht.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan vom 2. Mai 2010 (zuletzt geändert am 14.01.2022) ist die Fläche des Plangebietes als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung von gemischten Bauflächen im RFNP entspricht auf Ebene der Regionalplanung der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Eine eigene Sonderbaufläche/ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, Wohnen und Parkhaus ist in den Darstellungen des RFNP nicht vorhanden.

Die festgesetzten Nutzungen wie auch die im vorliegenden Verfahren geplanten Nutzungen lassen sich mit dem allgemeinen Nutzungskatalog eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO vergleichen, die mit der Flächennutzungsplandarstellung einer Gemischten Baufläche korrespondiert. Diese sowie auch Sonstige Sondergebiete können aus der Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), hier also der entsprechenden Regionalplanerischen Darstellung des RFNP, abgeleitet werden. Aus diesen Gründen lassen sich die geplanten Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickeln.

Gemäß der Beikarte »Vorsorgender Hochwasserschutz« liegt das Plangebiet außerhalb der dortigen Vermerke (vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie Hochwasserrisikogebiete HQ extrem) und nachrichtlichen Übernahmen (festgesetzte Überschwemmungsgebiete). Um bezüglich möglicher Überflutungen infolge von Starkregenereignissen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinreichende Vorsorge zu betreiben, wurde im Rahmen des

Bebauungsplanes Nr. 870 ein entsprechendes Gutachten erstellt, das im Rahmen der Umsetzung seitens der Bauherrenschafft zu beachten ist.

Die hier vorgesehene Planung steht somit diesbezüglich in Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Vorgaben des RFNP.

Aus der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan sind des Weiteren folgende Ziele in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 870a relevant:

Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(1) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird.

(2) Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches sind dabei vorrangig in Anspruch zu nehmen.

(3) Nicht mehr erforderliche oder umsetzbare Bauflächen sind für Freiraumfunktionen zu sichern.

Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

(1) Neue Baugebiete sind im Interesse einer optimalen Ausstattung räumlich auf Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auszurichten. Die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen sind bei der Planung neuer Anlagen zu berücksichtigen.

(2) Siedlungsbereiche, die an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen oder in absehbarer Zeit angebunden werden bzw. die durch leistungsfähige Buslinien mit solchen Haltepunkten verknüpft sind, sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen 2 und 3, die beabsichtigte Entwicklung erfolgt auf bisher bereits genutzten Flächen an einem Standort, der optimal an den ÖPNV angebunden ist. Durch die geplante Ansiedlung der hier vorgesehenen Nutzungen (insbesondere Einzelhandel, Gewerbe, Hotel) wird eine Stärkung des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Bochum angestrebt.

In Bezug auf die Ziele 13 bis 16 zum Themenfeld Einzelhandel ist darauf hinzuweisen, dass diese im Rahmen der 13. Änderung des RFNP mit Rechtskraft vom Juni 2014 aufgehoben wurden. Die Aufhebung der Ziele erfolgte unter Verweis auf die diesbezüglich weiterreichenden Regelungen des LEP NRW.

Zur Entwicklung von Gemischten Bauflächen sowie zum Schutz der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Grundsatz 13: Gemischte Bauflächen/ASB

(1) Gemischte Nutzungsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten und so weiter entwickelt werden, dass ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten planerisch gesichert ist.

(2) Bei der (Weiter-)Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen soll das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden.

Grundsatz 14: Schutz der Zentren

Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

Grundsatz 15: Nahversorgung

Die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

Durch die beabsichtigte Realisierung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus« erfolgt die Realisierung einer Nutzung innerhalb der Darstellung einer Gemischten Baufläche, die ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Letzteres wird unter anderem durch die Anwendung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Planausführung sichergestellt. Die Entwicklung erfolgt zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bochum, hier dem Hauptgeschäftszentrum der Bochumer Innenstadt. Die mit der Planung beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes erfolgt in Übereinstimmung mit den Grundsätzen 14 und 15.

4.3 Entwurf des Regionalplans Ruhr

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Planung innerhalb des Plangebietes sieht Nutzungen vor, die innerhalb der ASB realisiert werden sollen.

Die Unterlagen des Regionalplanes Ruhr werden aktuell (bis einschließlich zum 29.04.2022 erfolgt) erneut ausgelegt. Die beabsichtigten Änderungen der Planunterlagen betreffen jedoch nicht das Plangebiet. Somit entspricht der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen den in Aufstellung befindlichen Vorgaben des Regionalplans Ruhr.

4.4 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 870 ist am 19.02.2019 in Kraft getreten. In dem qualifizierten Bebauungsplan sind im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweck-

bestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus« sowie angrenzend verschiedene Verkehrsflächen festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet wird in zwei wesentliche Teilbereiche SO 1 (für das Hochhaus) und SO 2 (für das Parkhaus) differenziert, und diese Teilflächen für gesonderte Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und weitere) weiter untergliedert.

Diese Festsetzungen ermöglichen bereits die Errichtung des hier geplanten Hochhauses als städtebauliche Dominante, mit dem damals seitens eines Investors vorgesehenen Nutzungsmix sowie einer im Bebauungsplan fixierten äußeren Gestaltung (einschließlich Werbeanlagen) und Kubatur. Der zwischenzeitlich geänderte Vorhabenträger möchte in den Grenzen des bisher wirksamen Bebauungsplanes ein Hochhaus errichten, hierfür sind jedoch nach näherer Konzeption des Gebäudes durch das Büro Gerber Architekten GmbH geringfügige, insbesondere hochbaulich bedingte und auf die Nutzung bezogene, planungsrechtliche Anpassungen erforderlich. Das nun verfolgte Nutzungs- und Gestaltungskonzept weicht geringfügig von der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes ab. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

4.5 Ziele der Stadtentwicklung

4.5.1 Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012, Neujustierung 2017 – des Büros Junker und Kruse (Stand: Mai 2018) stellt das Plangebiet als Zentrentyp I - Hauptgeschäftszentrum Bochum dar. Damit sind die Flächen in der höchsten Zentrenhierarchie eingestuft. Deshalb können am Standort somit Einzelhandelsnutzungen, auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. Kap. 15), im Einklang mit den Zielen des Masterplanes realisiert werden.

Aufgrund der erforderlichen Abwicklung entstehender Kunden- und Lieferverkehre, eignet sich der Standort nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sofern die weiteren geplanten Nutzungen umgesetzt werden sollen. Dabei stehen insbesondere solche Einzelhandelsnutzungen in Konkurrenz zu den weiteren geplanten Nutzungen, die aufgrund der Zentralität ihrer angebotenen Hauptsortimente ein relevantes Kundenverkehrsaufkommen auslösen.

4.5.2 Strategische Umweltplanung

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die StrUP beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter Boden, Gewässer, Arten und Biotope, Klima sowie Mensch (Gesundheit).

Kern der StrUP ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der StrUP. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen Räumliches Zielkonzept und Umweltzielkataloge. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert. In Bezug auf das Plangebiet zielt die StrUP darauf ab, dass die Vorgaben des § 1 zur Innenentwicklung sowie die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a BauGB eingehalten werden.

Durch die hier geplante Maßnahme der Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen im Außenbereich vermieden und somit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan werden zudem lediglich die zulässigen Nutzungen sowie das geplante Aussehen des Gebäudes und in untergeordnetem Maße auch die Lage des geplanten Hochhauses verändert. Diese geplanten Änderungen stellen jeweils keinen Eingriff in die formulierte Zielsetzung der StrUP dar.

4.5.3 Klimaanpassungskonzept

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum vom Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum, Dezember 2012 stellt die Flächen des Plangebietes als »Gebiet mit einer Hitzebelastung im ist-Zustand« dar und empfiehlt die Hitzeentwicklung am Tag zu reduzieren. Eine Erhöhung der Verschattung insbesondere von öffentlichen Platzflächen trägt demnach zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei, ebenso offene Wasserflächen oder begrünte Flächen.

Eine erhöhte Verschattung öffentlicher Platzflächen wird durch das Vorhaben ermöglicht. Insbesondere am Nachmittag und Abends wird der Schattenwurf des geplanten Hochhauses den Kurt-Schumacher-Platz erreichen. Darüber hinaus soll auf dem geplanten Parkhaus eine Dachbegrünung realisiert werden, von der positive klimatische Effekte auf das Mikroklima zu erwarten sind. Wasserflächen können aufgrund des begrenzten Platzangebotes innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden.

Die hier geplanten Änderungen und Ergänzungen verursachen zudem gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf das Klima. Die Planung steht dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum somit nicht entgegen.

4.6 Fachplanungen

4.6.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4.6.2 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost untersucht verschiedene Straßenabschnitte hinsichtlich der Überschreitung von Grenzwerten für Feinstaub und Stickoxide in der Stadt Bochum. Dabei werden industrielle, durch Straßenverkehr verursachte und durch Schienenverkehr verursachte Emissionen ermittelt sowie berechnet. Auch Hintergrundbelastungen werden berücksichtigt.

Für Feinstaub (PM₁₀) ist die Anzahl der Tage mit Tagesmittelwerten > 50 µg/m³ (»Überschreitungstage«) in der Praxis das entscheidende Beurteilungskriterium. Für Stickoxide ergibt sich

ein zulässiger Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pro Jahr. Beide Werte werden in dem Modellierungsmodell des Luftreinhalteplanes für den Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung aller potenziellen Emittenten unterschritten. Dies wird auch durch erfolgte stationäre Messungen bestätigt. Dennoch sind Überschreitungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Verursacher potenzieller Überschreitungen von Stickstoffbelastungen ist in der größten Ursache der Straßenverkehr, daneben Industriebetriebe, Hausbrand und Kleinf Feuerungsanlagen. Für Feinstaubbelastungen liegt der Anteil des »regionalen Hintergrundes« zum Teil deutlich über 60 %, danach folgen Straßenverkehr und Industrie als Verursacher.

Das Plangebiet wurde infolge der Empfehlungen des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet Ost in die Umweltzone der Stadt Bochum aufgenommen.

4.6.3 Lärmaktionsplanung

Im strategischen Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Bochum vom Juli 2015 werden verschiedene Informationen zu Schallemissionsarten zusammengetragen. Für den Standort sind die Bahntrassen südlich des Plangebietes sowie der Südring und die Universitätsstraße die relevanten Schallquellen.

Der Lärmaktionsplan stellt zu den verschiedenen Schallquellen, je nach Einflussmöglichkeiten, Minderungsmaßnahmen und Handlungsstrategien zur Reduzierung der Schallemissionen vor. Für die relevanten Schallquellen am Plangebiet sind keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, lediglich allgemeine Schritte zum Umstieg auf den ÖPNV, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs und die Förderung von Elektromobilität enthalten für das Plangebiet potenzielle Maßnahmen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplante Bebauung und Nutzung

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes sieht die Errichtung eines Hochhauses mit südlich und westlich erweitertem Sockelgeschoss vor. Das Hochhaus wird künftig die östliche Stirnseite des Kurt-Schumacher-Platzes begrenzen und soll vorwiegend für die Errichtung einer nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und darüber ein Hotel mit üblichen Nebennutzungen (Restaurant/Bar, Fitnessbereich, Tagungs- und Konferenzräume, Büroräume, Gemeinschafts-, Veranstaltungs- und Seminarräume etc.) sowie ggf. auch eigenständige Büros/gewerbliche Flächen genutzt werden. Das Dach des geplanten Sockelgeschosses soll als Terrasse ausgebaut werden und für außergastronomische Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der Tiefbunker muss seinen ursprünglichen Zweck zukünftig nicht mehr erfüllen, aber soll an Ort und Stelle verbleiben. Das neue Gebäude sollen in Teilen auf der bestehenden Bunkeranlage aufgebaut werden. Für die Räume ist eine Wieder-/ Nachnutzung (z.B. als Flächen für technische Anlagen) grundsätzlich denkbar. Hierzu müssten die bestehenden Räume saniert werden.

Höhenentwicklung, Gebäudeanordnung und -stellung

Durch die Lage am südlichen Eingangsbereich der Bochumer Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof befindet sich das Plangebiet in einer städtebaulich herausragenden Situation. Die Planung trägt diesem Umstand durch die Höhenentwicklung sowie Anordnung und Stellung des geplanten Gebäudes Rechnung.

Die Anordnung und Maße des Hochhauses wurden im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - geregelt und sollen im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung nicht geändert werden. Hier werden lediglich geringfügige und untergeordnete Anpassungen, die der Gliederung der Fassade dienen sollen, vorbereitet.

Das geplante Hochhaus wird demnach weiterhin mit 21 Geschossen bei einer Gebäudehöhe von ca. 69 m geplant. Das erweiterte Sockelgeschoss bildet eine bauliche Verbindung zwischen Hochhaus und benachbartem Parkhaus.

Durch die unterschiedliche Höhenentwicklung wird in Form des Hochhauses eine städtebauliche Dominante ausgebildet. Hierdurch entsteht ein neuer markanter Punkt in der Stadtsilhouette, der in Beziehung zu den umgebenden, stadtbildprägenden Gebäuden steht. Dies sind im Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes insbesondere das Europahaus und das Mercure Hotel Bochum City. Im erweiterten Umfeld steht das geplante Hochhaus zudem im Wechselspiel mit dem Exzenterhaus weiter südlich der Universitätsstraße.

Die konkrete Verortung des Hochhauses im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist bewusst gewählt, um den Kurt-Schumacher-Platz an seiner westlichen Seite städtebaulich einzufassen. Aufgrund der Dimensionierung der Platzfläche (die zentrale Verkehrsachsen der Stadt aufnimmt/verbindet und die in ihrer Längsausdehnung rund 250 m überspannt) muss ein Gebäude mit einer entsprechenden Mindesthöhe vorgesehen werden, um eine städtebauliche Dominante und den Abschluss des Platzes zu erreichen.

Die Stellung bzw. Drehung des geplanten Hochhauses betont die besondere städtebauliche Situation an dem Kreuzungspunkt von Südring und Universitätsstraße. Dabei springt die Fassade im nordöstlichen Bereich mit den beiden untersten Geschossen zurück bzw. ragt der Baukörper mit den übrigen Obergeschossen in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche hinein. Im Bereich der Lichten Höhe oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung von vier Säulen zur Stützung des Hochhauses vorgesehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche unter dem nördlichen Teil des geplanten Baukörpers, werden die bestehenden Strukturen gesichert. Hier wird im bisherigen Verlauf des vorhandenen Gehweges weiterhin für Fußgängerinnen und Fußgänger ausreichend Platz geboten.

Durch die Lage des geplanten Parkhauses im südlichen Teil des Plangebietes kann ein Teil der vorhandenen Schallemissionen der Bahnflächen im Bereich des Hochhauses sowie in der Umgebung des Plangebietes abgeschirmt werden.

Das geplante Gebäude muss bei der Gründung auf die bestehende Bunkeranlage Rücksicht nehmen. Daneben ist auch die Lage eines U-Bahn-Tunnels zu berücksichtigen. Diese Zwangspunkte schränken die Lage und Stellung des Gebäudes zusätzlich ein.

Gestaltung der Fassade

Aufgrund der herausragenden städtebaulichen Funktion des Gebäudes und dessen künftig weithin sichtbaren Figur, besitzt die äußere Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung. Die konkrete Gestaltung der Fassade ist daher Bestandteil eines Abstimmungsprozesses zwischen Investor und zuständigen Fachämtern. Der Bebauungsplan regelt hierzu die wesentlichen Rahmenbedingungen, hinsichtlich der geplanten Farben und zu den vorgesehenen Werbeanlagen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen, die im Sinne des ehemaligen Investors eine bestimmte Ausgestaltung bereits sehr konkret regeln, wird im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ein größerer Umsetzungsspielraum verbindlich geregelt und weitere Vorgaben künftig vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart.

Im Hinblick auf die vorgesehene Fassadengestaltung sind zudem die artenschutzrechtlichen Empfehlungen aus der durchgeführten Artenschutzvorprüfung zu berücksichtigen (vgl. Grünplan – Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, 2018). Aufgrund der geplanten Errichtung eines Hochhauses mit entsprechend großzügigen verglasten Flächen und einem damit verbundenen möglichen Kollisionsrisiko von Vögeln (Vogelschlag) sind vorbeugende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen, die in den weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - geregelt sind.

6. VERKEHRSKONZEPT

Das Plangebiet ist in besonderem Maße an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Dies verursacht einerseits eine relativ einfach mögliche Abwicklung entstehender Verkehre im Umweltverbund, also über die Angebote des ÖPNV, die hier fußläufig erreichbar sind und auf den Verkehrsmittelverbund abstellen. Das Areal des Hauptbahnhofes Bochums liegt unmittelbar östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Universitätsstraße. In geringer Entfernung zum Plangebiet sind zudem die Flächen der Innenstadt Bochums fußläufig erreichbar, anliegende Radwege dienen der übergeordneten Anbindung.

Das Plangebiet bietet somit alle Voraussetzungen, dass die geplanten Nutzungen nicht auf die Verwendung von KFZ bzw. den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet werden müssen. Andererseits befindet sich das Plangebiet an einem Knotenpunkt von zentralen Straßen des Hauptverkehrsstraßennetzes in der Innenstadt Bochums, die bereits ohne das Vorhaben ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufnehmen bzw. abwickeln.

Im Hinblick auf den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. »Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 870 „Südring/Universitätsstraße“ in Bochum«, Brilon, Bondzio und Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 2022). Darin wurde ein mögliches Szenario mit Nutzungen, die besonders viel Neuverkehr erzeugen können aufgestellt und untersucht. Dieses Szenario besteht entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus Wohnungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, Anlieferungszone und nicht großflächiger Einzelhandel. Im Gebäude wurde eine Bruttogeschossfläche von ca. 18.700 qm angenommen und hierin Nutzungen aus den Bereichen:

- EG: Einzelhandel (Lebensmittel, Drogerie) bis max. 799 qm Verkaufsfläche
- 1. OG Gastronomie inkl. Außenterrasse
- 2-3. OG Fitnessstudio
- 4. OG Arztpraxis
- 5. OG Bürgercenter (öffentliche Verwaltung)

- 6-15. OG Hotelnutzung
- 16-17. OG Büronutzung
- 18. OG Skybar

als Nutzungsszenario angenommen. Dabei kann das aufgestellte Szenario als besonders verkehrsintensiv angesehen werden, sodass innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen auch andere zulässige Nutzungen ebenfalls umsetzbar sind.

Trotz Berücksichtigung aller Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen (würden), kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten sowohl im Analysefall, als auch im Prognose-Planfall jederzeit leistungsfähig und mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Verkehre des demnach ermittelten Szenarios ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von maximal 1.837 Kfz/24h (52 Sv/24 h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wären unter Annahme des Nutzungskonzeptes gemäß Verkehrsbegutachtung 111 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde 164 Kfz/h zu erwarten.

An den zwei näher untersuchten Knotenpunkten entlang der Universitätsstraße wird sowohl in den morgendlichen als auch in den nachmittäglichen Spitzenstunden jeweils eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) einstellen und diese entsprechen damit der aktuellen Verkehrsqualität. Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Ausbaustand und mit der aktuellen Signalsteuerung auch nach Realisierung des Vorhabens im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Bei der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Universitätsstraße über die geplante vorfahrtsgeregelte Parkhauszu- und -ausfahrt kann mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich das geplante Bauvorhaben als unproblematisch dar, die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Vorhabens ist gesichert.

Dabei werden jeweils die ungünstigsten Bedingungen berücksichtigt, die sich bei den zulässigen Nutzungen ergeben können und somit demnach ein insgesamt höheres Verkehrsaufkommen angenommen, als dies in der Realität voraussichtlich eintreten wird. Zudem wurde hier auch die oben genannte bevorzugte Lage hinsichtlich der Nutzbarkeit von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes bisher nicht angesetzt. Da in dem Verkehrsgutachten zum geplanten Vorhaben eine Abwicklung der voraussichtlich entstehenden Verkehre im vorhandenen Straßennetz ohne wesentliche Auswirkungen sowie ohne Einschränkungen möglich ist, ergibt sich hieraus noch keine Notwendigkeit die entstehenden Verkehrsmengen möglichst weit zu mindern oder die künftigen Nutzer zu einer Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu verpflichten.

Bestehende Schallemissionen

Das Verkehrsgutachten dient auch dazu, Werte als Eingangsbedingungen der Schallbegutachtung zusammen zu tragen und hier vor dem Hintergrund der Verkehrsmengen eine Begutachtung der entstehenden Schallemissionen und -immissionen durchzuführen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist gemäß dieser Prognose bereits im Bestand ein hohes Maß an Schallemissionen festzuhalten. So werden die Immissionswerte an den Häusern entlang der Verkehrswege Südring sowie Universitätsstraße bereits ohne das geplante Hochhaus mit

Werten oberhalb der Gesundheitsgefährdung belastet. Ursächlich dafür sind in erster Linie die hohen Verkehrsbelastungen auf den bestehenden Straßen.

Seitens der verantwortlichen Fachstelle für die Lärmaktionsplanung der Stadt Bochum wurde dies bereits im Rahmen des formellen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Universitätsstraße/Südring – als kritische Eingangsbedingung angemerkt. Zur Lärmaktionsplanung wurden auf Grundlage einer gesamtstädtischen Verkehrsmodellierung die hier anliegenden Bereiche von Südring und Universitätsstraße als besonders schallkritische Bereiche identifiziert. Auch bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung würde eine Situation verbleiben, die Auswirkungen auf die Gesundheit und den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch für Anwohnerinnen und Anwohner der Straßen im weiteren Planumfeld besitzen.

Unter anderem infolge der Lärmaktionsplanung sowie infolge der erforderlichen Verlegung eines Kanales, wurde die Situation auf der Universitätsstraße zuletzt geringfügig verbessert (Einbau entsprechend schallmindernder Materialien der Straßendecke). Ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsmengen auf dem Südring oder zur Minderung der Auswirkungen verbleibt dort ein Handlungserfordernis bereits im Prognose-Nullfall, also ohne Realisierung von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/des hier geplanten Vorhabens.

Prognostizierte Schallemissionen durch das Vorhaben

Zur Bewertung der Schallemissionen, die durch das Vorhaben entstehen werden, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 die oben genannte Schallbegutachtung (vgl. »Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 870 „Südring/Universitätsstraße“ in Bochum«, Brilon, Bondzio und Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 2022) durchgeführt.

Hinsichtlich des konkret geplanten Vorhabens wird im Gutachten berücksichtigt, dass sowohl bereits im Verkehrsgutachten als auch im Schallgutachten jeweils die schlechteste Variante angenommen wurde und zwar unter Berücksichtigung der Verkehrszählung und -modellierung der Stadt Bochum sowie anhand der möglichen schlechtesten Annahmen für die jeweils geplanten zulässigen Nutzungen.

Nach Realisierung des Vorhabens kann somit insbesondere infolge einer anderen Zusammensetzung der Nutzungen innerhalb des geplanten Gebäudes ein besserer Fall, jedoch kein schlechterer Fall eintreten. Letzteres ist weder über die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch über die bisherige Begutachtung abgedeckt und wäre somit auch im Rahmen einer Baugenehmigung nicht genehmigungsfähig.

Für die Abwägung im Rahmen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren ist zudem zu berücksichtigen, dass die vorbereiteten Nutzungen im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits ein Mehr an Verkehr verursachen dürfen, welche die Situation (wenn auch nur geringfügiger) verschlechtern kann. Die Beschlüsse zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgten bereits unter Kenntnis dieser Ausgangslage, auf die Thematik wurde infolge der oben genannten Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in besonderem Maße eingegangen.

Gegenüber diesem Stand ergibt sich nun gemäß der erneut durchgeführten Schallbegutachtung und unter Berücksichtigung der konkret beabsichtigten Nutzungen eine zusätzliche Belastung der Nachbarschaft. Im Rahmen der Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 ist nun im Wesentlichen diese Mehrbelastung zu bewerten.

Die Beurteilungspegel im Verlauf des Südrings und der Universitätsstraße liegen im Analysefall mit bis zu 74/66 dB(A) tags/nachts über der Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung im Umfeld des Plangebietes reduzieren sich die Beurteilungspegel um bis zu 0,5 dB(A) tags und nachts aufgrund der prognostizierten Abnahme des Verkehrsaufkommens.

Bei einer vollständigen Umsetzung der Planung steigen die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognose-Nullfall um bis zu 0,3 dB(A). Im Vergleich zur Ist-Situation ist auch bei einer vollständigen Umsetzung der Planung und dem durch die Planung zusätzlich erzeugtem Verkehrsaufkommen ein Rückgang der Beurteilungspegel um bis zu 0,4 dB(A) möglich.

Durch Kombination mehrerer Maßnahmen ist eine Reduzierung der Lärmbelastung im Verlauf der Straßen Südring und Universitätsstraße möglich, so dass sichergestellt werden kann, dass die Grenze von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts unterschritten wird.

Vorhabenseitig wurde infolge eines ersten Standes der Schallbegutachtung zur Eindämmung der Schallemissionen im Rahmen des zwischenzeitig fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens besonders kritische Nutzungen ausgeschlossen (Discothek, Spielhallen und Wettbüros) bzw. weiter eingeschränkt (Einzelhandel bis maximal 799 qm Verkaufsfläche).

Weitergehende Maßnahmen

Für die Minderung der Lärmbelastung im Verlauf der Straßen Südring und Universitätsstraße bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten. Aufgrund der Funktion und der Lage der beiden Straßen im Straßennetz der Stadt Bochum ist eine maßgebende Reduzierung der Verkehrsbelastung nicht zu erwarten. Dabei ist zu beachten:

- Bei Beurteilungspegeln von bis zu 74/66 dB(A) wäre eine Reduzierung um mehrere dB(A) erforderlich, um die Beurteilungspegel unter die Grenze von 70/60 dB(A) zu senken.
- Als Faustregel ist zu berücksichtigen: Für eine Minderung der Geräuschemissionen um 3 dB(A) wäre eine Halbierung der Verkehrsmenge erforderlich.
- Bei einem Verkehrsaufkommen von mehr als 22.000 Kfz/24h müssten mindestens 11.000 Kfz/24h auf alternative Routen oder Verkehrsmittel verlagert werden, was als unrealistisch anzusehen ist.

Abschirmende Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich, weil:

- die Erschließung der Grundstücke behindert würde,
- die vorhandenen Nutzungen im Seitenraum eingeschränkt würden,
- die vorhandene Querschnittsbreite zwischen den Gebäuden nicht ausreicht und
- bei der mehrgeschossigen Bebauung eine städtebaulich vertretbare Höhe von Lärmschutzwänden nicht möglich ist.

Durch den Einbau einer lärmoptimierten Asphaltdecke könnte eine Minderung der Beurteilungspegel zwischen 2 und 4 dB(A) erzielt werden.

Darüber hinaus wäre eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf den Straßen Südring, Universitätsstraße, Ferdinandstraße und Kurt-Schuhmacher-Platz

theoretisch denkbar. Im Vergleich zwischen dem Prognose-Planfall mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und dem Prognose-Planfall mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zeigt sich, dass die Geschwindigkeitsreduzierung zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3,4 dB(A) führen kann. Damit könnte an einigen Immissionsorten die Grenze von 70 dB(A) tagsüber unterschritten werden. Des Weiteren könnte damit auch an allen Immissionsorten die Grenze von 65 dB(A) nachts unterschritten werden.

Zudem sieht die Stadt Bochum mittelfristig vor, den Südring im Bereich des Plangebietes umzugestalten. Die Planungen für diese Umgestaltung befinden sich noch im Anfangsstadium. Drei bisher vorliegende Varianten für den Umbau des Südrings auf die schalltechnische Wirkung wurden vom Schallgutachter im Vergleich zum Bestandsquerschnitt untersucht:

- Umbauvariante A: bei dieser soll für beide Fahrrichtungen ein Fahrstreifen des Südrings in einen Radfahrstreifen umgewandelt werden. Dem MIV steht dann nur noch ein Fahrstreifen zur Verfügung.
- Umbauvariante B: In der Umbauvariante B ist für den MIV auch nur noch ein Fahrstreifen vorgesehen. Dazu sieht diese Variante eine Umweltspur in beiden Fahrrichtungen vor, auf dem Radverkehr und Busse geführt werden sollen.
- Umbauvariante C: bei dieser ist ebenfalls, wie bei Variante A für beide Fahrrichtungen ein Radfahrstreifen vorgesehen ist. Der Unterschied zur Variante A besteht in einem überbreiten Fahrstreifen für den MIV.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass durch den Wegfall eines Fahrstreifens für den MIV (Bestandteil aller drei Varianten) eine Reduzierung der Beurteilungspegel im Bereich des Südrings zwischen 0,4 und 1,5 dB(A) möglich sind.

Darüber hinaus bietet sich nach Fertigstellung der Planung eine weitere Zählung für die Knotenpunkte Südring/Universitätsstraße und Universitätsstraße/Ferdinandstraße an, um den tatsächlichen Neuverkehr der geplanten Nutzungen zu erfassen. So kann festgestellt werden, ob die geplanten Nutzungen tatsächlich zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führen.

Geprüft wurde des Weiteren eine ergänzende Möglichkeit zum Schutz der Bevölkerung vor dem Verkehrslärm, hier die Ertüchtigung der Wohngebäude mit entsprechenden Schallschutzfenstern (sogenannter passiver Schallschutz). Zur Bewältigung hoher Belastungen durch Verkehrslärm betreibt die Stadt Bochum ein Schallschutzfensterprogramm. Hier werden Zuschüsse für den Einbau von Schallschutzfenstern an hoch belasteten Straßen in ihrer Baulast gewährt. Anspruch auf Schallschutz haben dabei Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2018.

Für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die hier vorbereitete Errichtung des Hochhauses einen konkreten Anlass darstellt, auf den anliegenden Straßen Maßnahmen des »Verkehrskonzeptes Innenstadt« konkreter vorzubereiten bzw. eingehender zu prüfen. Durch das vorgestellte mehrstufige Handeln, das in Verantwortung der Verwaltung umgesetzt werden soll, ist für das Bauleitplanverfahren sichergestellt, dass die beabsichtigte Planung umgesetzt werden kann. Durch Kombination mehrerer Maßnahmen ist eine Reduzierung der Lärmbelastung im Verlauf der Straßen Südring und Universitätsstraße möglich, so dass sichergestellt werden kann, dass die Grenze von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts unterschritten wird.

MIV-Erschließung und Anlieferung

Alle erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen innerhalb des Hochhauses werden im südlich angrenzenden Parkhaus-Neubau nachgewiesen. Dieser sowie auch das Hochhaus selbst sind über eine Ein- und Ausfahrt an der Universitätsstraße südöstlich des geplanten Hochhauses (außerhalb des Änderungsbereiches dieser 1. vereinfachten Änderung) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Von der Universitätsstraße besteht aus beiden Fahrtrichtungen die Möglichkeit ins künftige Parkhaus hinein zu fahren, die Ausfahrt ist jedoch nur in Richtung Süden möglich.

Für die Belieferung des Hochhauses sowie für Entsorgungsfahrzeuge ist zudem eine Ausfahrt in Richtung Norden zum Südring (ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches dieser 1. vereinfachten Änderung) vorgesehen. Dort besteht die Möglichkeit rechts auf den Südring in Richtung des Knotenpunktes mit der Universitätsstraße abzubiegen.

Die Befahrbarkeit der vorhandenen Zufahrten für die Träger der Ver- und Entsorgung wird durch Grunddienstbarkeiten abgesichert. Die für die Anlieferung des Hochhauses erforderlichen Verkehre durch das Parkhaus werden durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Rad-, Fußwege- und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung der neuen Nutzungen im Plangebiet ist zudem auf die Nutzung des ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr ausgelegt.

Das Plangebiet liegt benachbart zum Hauptbahnhof der Stadt Bochum mit Anschluss an diverse Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien sowie an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Busbahnhof wurde in etwa 120 m Entfernung zum Plangebiet im Januar 2018 neu eröffnet, unmittelbar gegenüber den geplanten Nutzungen im Kreuzungsbereich Universitätsstraße/Kurt-Schumacher-Platz befindet sich der zentrale Taxistand der Stadt Bochum.

Die geplanten Nutzungen sind fußläufig über den Kreuzungsbereich Universitätsstraße/ Südring an diese zentralen ÖPNV-Haltestellen sowie auch an die Innenstadt von Bochum unmittelbar angeschlossen. Weitere zentrale Nutzungen, etwa das Musikforum Bochum, das Bochumer Schauspielhaus oder das Ausgehviertel Bermuda3Eck liegen in einem Radius von 500 – 700 m Entfernung zum Plangebiet.

7. FREIRAUMKONZEPT

Die planerische Konzeption sieht die vollständige Bebauung der Flächen im Plangebiet vor. Die Dachflächen im Plangebiet sollen teilweise als Freiflächen genutzt werden. Die Flächen des erweiterten Sockelgeschosses zwischen Hochhaus und Parkhaus sollen einer Gastronomie als nutzbare Außenfläche dienen.

Lediglich im nördlichen Eingangsbereich des geplanten Hochhauses wird es öffentlich zugängliche Flächen geben, die nur teilweise überbaut werden. Dieser Randbereich soll für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg genutzt werden, die Flächen werden oberhalb einer einzuhaltenden Lichten Höhe (weiterhin) durch das geplante Hochhaus überbaut und von insgesamt vier Säulen unterbrochen, die der Errichtung des Hochhauses dienen.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren studentische Wohnungen als Appartements vorgesehen, diese Nutzung bleibt auch weiterhin zulässig. Mit diesem Bebauungsplan werden lediglich unmittelbar erforderliche Eingriffe in die planerischen Festsetzungen vorbereitet, die mit der geplanten Errichtung des Hochhauses, hier mit der vorgesehenen Einzelhandels- und der Hotelnutzung sowie dem gastronomischen Begleitangebot in Konflikt gestanden hätten.

Für das Plangebiet ergibt sich unter Berücksichtigung dieser geplanten Nutzungen kein unmittelbares Erfordernis zur Anwendung der Spielplatzsatzung der Stadt Bochum. Sofern abweichend von den aktuell vorgesehenen gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen innerhalb der überplanten Flächen vorgesehen werden, sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Nachweise zu erbringen.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 870 richtet sich mit seinen Festsetzungen nach den bisherigen Bedarfen zu Nutzungen und städtebaulicher Prägung des Standortes, die zusammen und zugunsten eines konkreten Investors ausgearbeitet wurden. Die Festsetzungen lassen bezüglich der zulässigen Nutzungen und der Fassadengestaltung jedoch die Umsetzung des aktuell geplanten Vorhabens durch einen neuen Investor nicht weiter zu. Aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das geplante Gebäude nicht entwickelbar, da:

- die geplanten Nutzungen (hier insbesondere eigenständige Büros und nicht großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss – Plangebiet liegt innerhalb des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Bochum) nicht mit den bisher zulässigen Nutzungen übereinstimmen,
- die geplanten gewerblichen Betriebe hinsichtlich der Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetrieben sexuellen Charakters, jeweils mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bisher nicht, bzw. lediglich durch vertragliche Vereinbarungen sicher ausgeschlossen sind, diese sind weiterhin am Standort nicht vorgesehen und können potenziell insbesondere an diesem Standort negative Auswirkungen auf das Plangebiet, dessen Umfeld sowie auch das Image der Stadt Bochum auslösen,
- die Errichtung von Säulen (Stützpfeilern), die der Abfangung von Lasten/aus statischen Gründen zur Errichtung des Gebäudes erforderlich sind sowie auch Rücksprünge zur Fassadengliederung aktuell innerhalb der festgesetzten Baulinien nicht realisiert werden können,
- einzelne untergeordnete, zur Gebäudeausrüstung und technischen Ausstattung erforderliche Bauteile auf dem Dach des Zwischenbauwerkes (hier: Lüftungs-, Umspannanlagen und dergleichen) sowie auf dem Dach des Hochhauses (Fassadenreinigungsanlage) in den Festsetzungen unzulässig wären und
- die Vorgaben zur Gestaltung der Fassade nicht mit den aktuellen Planungen übereinstimmen.

Neben den bereits im Hauptverfahren aufgeführten Abwägungsbelangen (diese werden von der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – im Wesentlichen nicht berührt; Weitergehendes hierzu ist im Detail der Begründung zu entnehmen bzw. wird weiter unten in diesem Kapitel näher ausgeführt), stellen diese Aspekte potenziell Belange der Abwägung dar, die im Rahmen der Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – geprüft werden sollen.

Auch die voraussichtlichen Auswirkungen der neu geplanten Nutzungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich neuer Schallemissionen und Verkehrsaufkommen wurden hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen erneut gutachterlich überprüft.

Für die Umsetzung des Vorhabens spricht in erster Linie und weiterhin die herausragende Lage des Vorhabens, die eine entsprechende städtebaulich adäquate Repräsentanz erfordert.

Der Standort liegt am südwestlichen Rand des Kurt-Schumacher-Platzes und damit in der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof der Stadt Bochum. Insbesondere für die »Cityradiale« Universitätsstraße markiert das geplante Hochhausgebäude den Auftakt in die Bochumer Innenstadt. Die aktuelle städtebauliche Situation weist im Bereich des Plangebietes städtebauliche und gestalterische Mängel auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Aufwertung des Kurt-Schumacher-Platzes sowie positive Impulse im Bereich des Südrings erwartet. Die Änderung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Umsetzung des komplexen Vorhabens durch den neuen Vorhabenträger erheblich erleichtern.

Der Standort besitzt eine hohe Lagegunst und ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit öffentlichem Nahverkehr sehr gut zu erreichen. Durch die direkte Nachbarschaft zum Bochumer Hauptbahnhof besteht ein direkter Zugang zum regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Der Standort ist für die hier geplante Hotelnutzung besonders attraktiv. Die hervorragende verkehrliche Anbindung, auch in Bezug auf die gesamte Region, und die zentrale Lage innerhalb des Bochumer Stadtgefüges sind für potenzielle Übernachtungsgäste wichtige Kriterien. Die geplanten gastronomischen Nutzungen tragen zu einer Bereicherung des lokalen Angebotes und der Belebung des Kurt-Schumacher-Platzes bei.

In Bezug auf die Stellplatzversorgung wird sich keine beachtliche Änderung ergeben, im angrenzend geplanten Parkhaus P 7 wird in Zukunft ein ausreichendes Parkraumangebot geschaffen.

Infolge der Planung wird ein Zusatzverkehr entstehen, der über die bereits vorbelasteten anliegenden Straßen abgewickelt werden soll. Dabei wird im Sinne einer Betrachtung des schlechtesten anzunehmenden Falles in der Verkehrsbegutachtung unter Berücksichtigung aller zulässigen Nutzungen (hier im Weiteren ohne Diskothekennutzung) mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von + 1.837 Kfz/24h (52 Sv/24 h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) gerechnet. In der morgendlichen Spitzenstunde wären unter Annahme des Nutzungskonzeptes gemäß Verkehrsbegutachtung 111 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde 164 Kfz/h zu erwarten. Diese Verkehrsmengen können auf den anliegenden Straßen mit befriedigender Verkehrsqualität abgewickelt werden, sie haben jedoch auch Auswirkungen auf das bereits durch Schall stark belastete Umfeld.

Die Beurteilungspegel im Verlauf des Südrings und der Universitätsstraße liegen im Analysefall mit bis zu 74/66 dB(A) tags/nachts über der Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung im Umfeld des Plangebietes reduzieren sich die Beurteilungspegel um bis zu 0,5 dB(A) tags und nachts aufgrund der prognostizierten Abnahme des Verkehrsaufkommens.

Bei einer vollständigen Umsetzung der Planung steigen die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognose-Nullfall um bis zu 0,3 dB(A). Im Vergleich zur Ist-Situation ist auch bei einer vollständigen Umsetzung der Planung und dem durch die Planung zusätzlich erzeugtem Verkehrsaufkommen ein Rückgang der Beurteilungspegel um bis zu 0,4 dB(A) möglich. Durch Kombination mehrerer Maßnahmen ist eine Reduzierung der Lärmbelastung im Verlauf der Straßen Südring und Universitätsstraße möglich, so dass sichergestellt werden kann, dass die Grenze von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts unterschritten wird.

Im Rahmen der Abwägung sind die Änderungen zu berücksichtigen, da es sich um einen stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Abschnitt von Südring und Universitätsstraße handelt. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen.

9. GEÄNDERTE RECHTSGRUNDLAGEN

Ein zu beachtender Belang ergibt sich aus den Rechtsgrundlagen, die seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – am 31.01.2019 teilweise geändert wurden. Auf dem bisher (sowie überwiegend auch weiterhin) rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 870 sind die folgenden Rechtsgrundlagen genannt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Dieses wurde zwischenzeitig mehrfach geändert, zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), bzw. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674). Am 14.06.2021 wurde das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) rechtskräftig, am 16. Juli 2021 das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung und am 10.10.2021 das Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021). Die letzte Änderung umfasst eine Änderung des Absatzes 14 des § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte und ist für die hier geplante Änderung des Bebauungsplanes ohne Relevanz. Keine der Änderungen des BauGB besitzt eine wesentliche Auswirkung auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Dieses wurde seitdem durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 geändert. Dabei wurde im § 14 unter dem neuen Absatz 1a explizit eine Regelung aufgenommen, die innerhalb der Baugebiete nach den §§ 2 bis 11 BauNVO die Zulässigkeit von »Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen« regelt. Diese Anlagen waren bisher zwar über die BauO NRW i.V.m. § 14 BauNVO bereits allgemein geregelt, hier jedoch nur bedingt eine jeweils gesonderte Regelung möglich. Durch die allgemeine Zulässigkeit wird deren Errichtung als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO erleichtert. Zudem wurden die bis dahin allgemeinverbindlichen Obergrenzen des § 17 zu GRZ, GFZ und BMZ zu Orientierungswerten. Überschreitungen, wie innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – vorgesehen, sind seitdem einfacher zu begründen.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Auch diese Verordnung wurde durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 geändert. Hiermit wurde die seitdem zulässige Nutzungsart Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO eingeführt. Die Änderung besitzt somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016, in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (GV.NRW S. 1162).

Bei der Landesbauordnung (BauO NRW) ist im Vergleich zur aufgeführten Fassung der Planurkunde des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – zwischenzeitig eine Neufassung beschlossen und seitdem mehrfach verändert worden. Für

die im Rahmen der 1. Änderung nun beabsichtigten Festsetzungen besitzt dies hinsichtlich der folgenden Punkte eine Relevanz:

- die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich im Weiteren nicht mehr auf § 86, sondern auf den neu gefassten § 89 Örtliche Bauvorschriften. Neben einer redaktionellen Straffung der Inhalte wurde mit der Neufassung der Landesbauordnung insbesondere die Möglichkeit eröffnet, Regelungen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradstellplätze, Regelungen zu abweichenden Maßen der Abstandsflächentiefe sowie die Begrünung baulicher Anlagen näher geregelt.
- Besondere Relevanz für diesen Bebauungsplan besitzen dabei die Regelungen zu abweichenden Maßen der Abstandsflächentiefe: Hier wurde die Ermächtigung der möglichen Abweichungen der Abstandsflächentiefe erweitert – es sind hier somit nicht mehr nur geringe Abweichungen zulässig; zudem wurden zugleich auch die Motive geöffnet (entsprechend der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung, hier also dem Bebauungsplan) und die Formulierung hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzen geschärft (nunmehr nur: ausreichende Belichtung und Brandschutz).
- Zudem wurde § 6 Abstandsflächen insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Tiefe der Abstandsflächen vollständig neu gefasst. Hier wurde eine Regelung aufgenommen, die auf den neuen § 89 Örtliche Bauvorschriften abstellt und damit insbesondere die Bebauungsplan-Begründung hinsichtlich abweichender Abstandsflächen vereinfacht. Die war vorher bereits im Sinne der Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – möglich, mit der Neufassung wurde diesbezüglich jedoch eine deutliche Vereinfachung eingeführt. Demnach finden die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW keine Anwendung mehr, wenn im Bebauungsplan davon abweichende Regelungen festgesetzt wurden, wie dies hier im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist.
- Da die Bauordnung insbesondere auch zur Anwendung kommt, sobald eine Baugenehmigung eingereicht wird, und es sich hier um einen eigenen Rechtsakt handelt, der auf Grundlage der jeweils aktuellen Fassung der BauO NRW erteilt wird, ist diese Änderung auch nachträglich der Satzungskraft des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes relevant. Die festgesetzten Maße des neuen Baukörpers entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – können demnach einfacher angewendet und auch im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert werden (hier nur in geringfügigem Maße geplant).

Die weiteren Änderungen der BauO NRW betreffen sicherlich auch den Vorgang der Baugenehmigung zum geplanten Hochhaus, diese besitzen jedoch für den Bebauungsplan keine weitere, hier besonders hervorzuhebende Relevanz.

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018.

Die Gemeindeordnung wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – mehrfach geändert. Die hier vorgenommenen Änderungen sind im Rahmen des Verfahrensablaufes zu beachten, u.a. wurde der § 7 Abs. 6 GO NRW dahingehend geändert, dass nunmehr die Frist zur Rüge von Verfahrens- und Formfehlern von Satzungen

oder sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen nur noch sechs Monate umfasst. Die Änderungen beziehen sich darüber hinaus jedoch nicht auf die Festsetzungsinhalte dieser Begründung.

10. PLANINHALT**10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB****10.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 u. § 11BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus« festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 sind zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- b) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen*
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen*
- d) Schank- und Speisewirtschaften*
- e) Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher*
- f) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- g) Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken sowie Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution*
- h) Anlieferungszone*
- i) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Verkaufsstätten von Erotikartikeln (Sexshops)*

Sonstiges Sondergebiet SO 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1.2 sind zulässig:

- a) Wohnungen*
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- c) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen*
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen*
- e) Schank- und Speisewirtschaften*

- f) *Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher*
- g) *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- h) *Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution*

Begründung:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus« sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandels- sowie eines Hotelbetriebes zuzüglich zugehöriger und untergeordneter Nutzungen geschaffen werden. Die durch den Bebauungsplan definierte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den beabsichtigten Nutzungen (s. Kapitel 5). Die Gliederung des Sondergebietes in die Teilbereiche SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 trägt den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der geplanten Gebäudeteile Rechnung.

Die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3 sollen gemäß hochbaulichem Konzept vorwiegend der Errichtung von Eingangsbereichen für die weiteren geplanten Nutzungen, der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes und gastronomischer Nutzungen sowie für Neben- und Technikräume genutzt werden. Auf der Dachfläche des geplanten SO 1.3 sollen extensiv begrünte Flächen und eine außergastronomische Nutzung realisiert werden. Das SO 1.2 umfasst die Obergeschosse des geplanten Hochhauses, hier sind gemäß Konzept in erster Linie Hotelzimmer sowie gewerblich genutzte Flächen vorgesehen.

Die beiden unteren Geschosse des Hochhauses (im Bebauungsplan ist hierzu lediglich eine maximale Gebäudehöhe, jedoch nicht die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt - realistisch möglich und geplant ist innerhalb der Höhenfestsetzungen jedoch die Errichtung von zwei Vollgeschossen entsprechend der Nebenzeichnung »Vertikale Differenzierung SO 1.1 und SO 1.2«) springen entsprechend im Raum zurück, um auf der Straße am Südring Platz für Fußgänger zur gewährleisten.

Die Obergeschosse ragen in diesem Bereich über die geplante Verkehrsfläche und müssen aus statischen Gründen mit vier Säulen abgesichert werden. Diese werden in Form von punktuellen Sonstigen Sondergebieten SO 1.1 in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und dienen der Abtragung der Lasten in den Untergrund. Unterirdisch sind zudem weitergehende bauliche Anlagen zur Gründung des geplanten Hochhauses vorgesehen, die über die festgesetzten Baugrenzen und -linien hinausreichen. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sollen diese über entsprechende Gestattungsverträge rechtlich abgesichert werden.

Für die geplanten Sonstigen Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3, in denen die Nutzungen der unteren Geschosse des geplanten Hochhauses geregelt werden, erfolgen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zur Realisierung der beabsichtigten Planung zwei Änderungen der bisher geltenden Art der baulichen Nutzung:

Einerseits werden nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm zugelassen, jedoch unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Verkaufsstätten von Erotik-Artikeln (Sexshops). Andererseits werden bei den bisher zulässigen Vergnügungsstätten künftig weitere Ausschlüsse definiert. Hier sind künftig auch Diskotheken

sowie Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution unzulässig.

Dieser Ausschluss wird auch für die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2, also für die weiter oben liegenden Geschosse des geplanten Hochhauses, vorgesehen. Beim Katalog der zulässigen Nutzungen wird innerhalb des SO 1.2 darüber hinaus die bisherige Unterordnung von Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros zu Wohnungen sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes aufgehoben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren diese Nutzungen nur für die ersten beiden Geschosse allgemein zulässig und die bisherige Unterordnung erfolgte, da innerhalb des damals vorgesehenen Nutzungskonzeptes oberhalb des ersten Obergeschosses keine eigenständigen entsprechenden Nutzungen vorgesehen waren.

Die nun allgemein zulässigen Nutzungen verursachen jeweils für sich genommen und auch in ihrer kumulativen Wirkung keine unzulässigen eigenen Emissionen, was im Rahmen der aktualisierten Begutachtung zu den zu erwartenden Verkehrsmengen sowie zu den Schallemissionen und -immissionen geprüft wurde. Im Rahmen der ursprünglichen Fassung der Gutachten wurden diese Nutzungen aufgrund des damals vorgesehenen Nutzungskonzeptes nicht gesondert geprüft. Mit dem vorgesehenen Wechsel des Investors/Vorhabenträgers sollen diese in Übereinstimmung mit der neuen Begutachtung (Stand jeweils 2022) künftig als eigenständige Nutzungen zulässig sein.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kein weitergehender Ausschluss von Nutzungen und auch keine Anpassung des Hauptnutzungszweckes der geplanten Sonstigen Sondergebiete, auch wenn hier seitens des Investors eben nicht die Realisierung aller bisher bereits zulässigen Nutzungen angestrebt wird.

Einzelhandel

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 werden mittels der hier vorgesehenen 1. Änderung Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm zulässig. Der Einzelhandel ist dabei als sinnvolle Ergänzung zu den weiteren geplanten Nutzungen zu verstehen und wurde auch bereits im Rahmen von zwischenzeitlichen Verfahrensständen zum Bebauungsplan Nr. 870 diskutiert.

Der hier bisher rechtskräftige Bebauungsplan umfasst lediglich deshalb keine Einzelhandelsnutzungen, da hier seitens des damaligen Investors eine Einzelhandelsnutzung nicht gewünscht wurde. Grundsätzlich wurde der Standort jedoch im Rahmen des damaligen Verfahrens als geeigneter Einzelhandelsstandort identifiziert, was sich unter anderem durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Bochum manifestiert.

Am 14.12.2017 hat der Rat der Stadt Bochum den »Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017« des Büros Junker + Kruse, Dortmund/Bochum Dezember 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Demgemäß liegt das Plangebiet innerhalb des Bochumer Hauptgeschäftszentrums als zentralem Versorgungsbereich im Sinne der § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a sowie § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Dieses erfüllt gemäß Standortstrukturmodell der Stadt Bochum die höchste Funktions- und Arbeitsteilung mit innerstädtisch lokaler und regionaler Bedeutung. Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum zeichnet sich durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen sowie ein breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen aus.

Zielsetzung entsprechend des »Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017« sowie eines vertiefenden Teilgutachtens Innenstadt für den Bereich entlang des Südringes ist es, hier vorhandene Ergänzungsbereiche des Hauptgeschäftszentrums kleinteilig bzw. kleinflächig fortzuentwickeln.

Gemäß »Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten« sollen Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Gemäß »Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten« sowie »Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten« gilt selbiges für Betriebe mit zentren- sowie auch mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die hier nun geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes entspricht somit allen relevanten Ansiedlungsgrundsätzen und Vorgaben des »Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017«.

Begrenzung max. 799 qm Verkaufsfläche

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 799 qm stellt sicher, dass innerhalb des Bebauungsplanes keine großflächigen Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß »Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017« grundsätzlich dazu geeignet, nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen auszulösen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten können auch innerhalb der formal gemäß § 34 Abs. 3 BauGB festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche unerwünscht sein, sofern etwa durch die neuen Betriebe negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind. Daher wird die Errichtung großflächiger Betriebe grundsätzlich an die Prüfung weitergehender Anforderungen, hier insbesondere die Übereinstimmung mit diesbezüglichen regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen sowie die Untersuchung der Auswirkungen auf konkurrierende Mitbewerber unter Beachtung der Versorgungssituation geknüpft. Solche Betriebe sind zudem grundsätzlich nur innerhalb von Sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO oder innerhalb von Kerngebieten MK im Sinne des § 7 BauNVO zulässig, die sich aus den Darstellungen der Flächennutzungspläne ableiten lassen müssen (üblicherweise mit entsprechenden Regelungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen bereits auf dieser übergeordneten Ebene).

Bei kleinflächigen Betrieben innerhalb des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Bochum entfallen diese erweiterten Prüfanforderungen, da hier von der Errichtung entsprechender Betriebe auch unter Berücksichtigung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die langfristige Einzelhandelsversorgung erwartet werden.

Für die hier geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt demnach die Begrenzung, dass ausschließlich nicht großflächige Betriebe im Sinne des »Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017« zulässig sind. Ein weiteres Steuerungsbedürfnis hinsichtlich der zulässigen Kernsortimente ist entsprechend der Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes nicht gegeben.

Unzulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter und Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Erotik-Artikeln

Die bisher vorgesehenen Nutzungen sahen unter anderem die Errichtung von Vergnügungsstätten ohne nähere Einschränkungen vor. Eine Begrenzung der möglichen Errichtung dieser Anlagen war durch deren Unterordnung zu den Hauptnutzungen, hier ehemals »Wohnen« sowie »Betriebe des Beherbergungsgewerbes« sowie durch mögliche Nachfolgeregelungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (bzw. notfalls Veränderungssperren i.V.m. einer Änderung des Bebauungsplanes) gegeben.

Aufgrund der nun vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit dieser Nutzungen, ist es erforderlich, Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie auch Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betrieben mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution auszuschließen. Zu den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zählen u. a. auch Spielhallen wie Spielcasinos oder Automatenhallen, Wettbüros, Varietés, Diskotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe ohne weitergehende Beschränkungen der Zulässigkeit von Kern- oder Randsortimenten zulässig, sodass auch hier ein gesonderter Ausschluss stattfinden.

Die aufgeführten Nutzungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig. Die Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgt, um den geplanten hochwertigen Charakter des gesamten Standortes vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

Städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist unter anderem die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe, wie Büros, Dienstleistungen, Handel, eines Hotels sowie einer geplanten Einzelhandelsnutzung, hier voraussichtlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese stellen auf die äußerst hochwertige sowie die zentrale Lage zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt ab.

Das geplante Hochhaus soll einen besonderen städtebaulichen Hochpunkt und Auftakt der Universitätsstraße und auch der Innenstadt darstellen. Insbesondere soll somit die Nachfrage nach besonders hochwertigen gewerblich genutzten Flächen gedeckt und ein attraktives, hochwertiges Angebot geschaffen werden. Die Flächen entlang des Südringes und im Bahnhofsumfeld besitzen hinsichtlich der Außenwahrnehmung der Stadt Bochum eine besondere Bedeutung, sowohl die Flächen im Bahnhofsumfeld als auch auf der stark befahrenen Straße prägen die überregionale Wahrnehmung und den Ersteindruck/das Bild der Stadt.

Nutzer der geplanten gewerblichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen dabei alle denkbaren Gruppen von Menschen sein, hier einschließlich Familien mit Kindern. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie der genannten Vergnügungsstätten oder von Sex-Shops würde die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele erschweren, denn mit deren Ansiedlung werden negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen ausgelöst:

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben, den aufgeführten Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben als Verkaufsstätten von Erotik-Artikeln eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst würde. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, für die diese Flächen hier eine besondere Relevanz besitzen. Die hier überplanten Flächen besitzen zudem auch entsprechende Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen, die wiederum aufgrund ihrer zentralen Lage ein eigenes Interesse an einer möglichst positiven Außendarstellung besitzen.

Das für diesen Standort besonders wichtige Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Sex-Shops sowie der genannten Vergnügungsstätten verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für Unternehmen wird eindeutig erschwert. Im Stadtgebiet werden für entsprechende Nutzungen ausreichende Möglichkeiten geboten, auch im weiteren Umfeld des Plangebietes sind Flächen vorhanden, an denen diese Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Darüber hinaus werden zudem Diskotheken ausgeschlossen. Grund dafür ist, dass dem vorliegenden Verkehrsgutachten sowie dem Schallgutachten zufolge, mit der Ansiedlung einer Diskothek ein besonders hohes Verkehrsaufkommen (230 Kfz/24 h) konzentriert auf die Nachtzeiten erwartet wird (vgl. verkehrstechnische Untersuchung von Brilon, Bondzio und Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 2022). Mit den Verkehrsbewegungen würden auch Schallemissionen einhergehen, die für den bereits durch Schallbelastungen vorgeprägten Raum eine zu hohe Belastung schutzwürdiger benachbarter Nutzungen sowie auch für die weiteren im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen (insbesondere Wohnen) darstellen würde.

In Kombination mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld und den übrigen neuen Nutzungen im Hochhaus würden sich daraus vergleichsweise hohe Schallzusatzbelastungen insbesondere in den schutzbedürftigen Nachtzeiten ergeben. Dieser potenziellen Zunahme an Schallemissionen und -immissionen wird mit dem Ausschluss entgegengewirkt.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

10.1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – stellt diesbezüglich keine Änderung gegenüber dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – mit Rechtskraft vom 31.01.2019 verwiesen.

10.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß § 18 BauNVO als Maß über Normalhöhennull (NHN) sowie – mit Ausnahme des SO 2.3, hier erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe – als zwingendes Maß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Oberkante (OK) und – im Falle des SO 1.2 – einer Unterkante (UK) des Gebäudes in der Planzeichnung. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert. Als Gebäudeunterkante wird der niedrigste Punkt eines Gebäudeteils definiert.

Davon abweichend darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten der Anordnung von Photovoltaikanlagen sowie der Errichtung einer Fassadenreinigungsanlage überschritten werden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2 darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten untergeordneter technischer Anlagen wie z.B. Photovoltaikanlagen, Fassadenreinigungsanlagen, Trafostationen oder Belüftungsgeräte um maximal 3,0 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2 sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile des Sonstigen Sondergebiets SO 1.2 von der festgesetzten Unterkante (UK) um maximal 1,1 m nach unten abweichen.

Begründung:

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – ändert einen Teil der bisher zulässigen Maße der Oberkanten (OK) baulicher Anlagen für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1.1 sowie das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1.3 (Untere Sockelgeschosse).

Beim SO 1.1 wird die OK von 104,3 m ü. NHN auf 104,8 m ü. NHN, also um 0,5 m erhöht, beim SO 1.3 erfolgt eine Änderung der bisher festgesetzten OK von 101,5 m ü. NHN auf max. 102,0 m ü. NHN, also ebenfalls ein Plus von 0,5 m:

Die untergeordnete Änderung im Bereich des festgesetzten SO 1.1 (Eingangsbereich des Hochhauses) erfolgt, um hier die erforderlichen Geschosshöhen entsprechend der hochbaulichen Planung umsetzen zu können. Ebenso soll auch für den Zwischenbaukörper eine um maximal 0,5 m höhere bauliche Ausführung zuzulassen werden, als dies bisher geplant war, sodass hier ein höhengleicher Ausgang für die auf dem Dach des SO 1.3 geplante außengastronomische Nutzung ermöglicht wird.

Um für das geplante SO 1.2, hier also den oberen Teil des geplanten Hochhauses einen nahtlosen Übergang zu dem geplanten Sockel in den SO 1.1 und SO 1.3 herstellen zu können, erfolgt eine Anpassung der Festsetzung der Unterkante (UK) im SO 1.2 ebenfalls auf 104,8 m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe, die als Maß der Oberkante (OK) des Daches innerhalb des SO 1.2 festgesetzt wird, bleibt hingegen (mit Ausnahme der im Folgenden näher erläuterten, geänderten Regelungen zu untergeordneten technischen Anlagen) im Vergleich zur bisherigen Festsetzung unverändert.

Allgemein zulässige untergeordnete technische Anlagen auf den Dächern

Bereits bisher war es zulässig die festgesetzten Gebäudehöhen grundsätzlich zu Gunsten von Photovoltaikanlagen zu überschreiten. Diese Festsetzung diente dazu, einer etwaigen unmittelbaren oder auch einer nachträglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu entsprechen und hier eben deren Errichtung grundsätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes positiv zu begleiten. Für entsprechende Anlagen sind in der Regel lediglich geringe Überschreitungen der Dachhaut erforderlich, die durch den technischen Aufbau der Anlagen sowie die Aufständigung der Solarpaneele in einem optimalen Winkel zur Sonne begründet liegen.

Seitens des Investors wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 ein Plan vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass auf dem Dach des Hochhauses die Errichtung einer Fassa-

denreinigungsanlage erforderlich wird. Hier ist ein schwenkbarer Kran mit einem Korb vorgesehen, von dem aus alle vier Fassade gereinigt werden können. Bereits in nicht ausgefahrenem Zustand wird die Krananlage bereits über die zulässige Gebäudehöhe reichen, wenn Reinigungsarbeiten stattfinden, überspannt die Anlage zusätzlich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. In den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre eine entsprechende Anlage regulär unzulässig. Die Fassadenreinigungsanlage soll durch die geänderte Festsetzung somit den bisher bereits entsprechend geregelten Photovoltaikanlagen gleichgestellt werden.

Weitere untergeordnete technische Anlagen auf dem Dach des Hochhauses

Zugunsten der Errichtung dieser sowie weiterer untergeordneter technischer Anlagen auf dem Dach des Hochhauses (SO 1.2) erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung der zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe. Dabei wird die maximale Überschreitungsmöglichkeit auf maximal 3,0 m oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

Diese Festsetzung wird auch daher ergänzt, da bereits zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – für das Dach des Hochhauses klar wurde, dass dorthin voraussichtlich Antennenanlagen verlegt werden müssen. Um diese nun im Weiteren auch regulär ausführen zu können (und nicht lediglich als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB), erfolgt eine allgemeinverbindliche Regelung zur regulären Zulässigkeit von untergeordneten technischen Anlagen auf dem Dach geplanten Hochhauses innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2. Diese sind zulässig bis maximal 3,0 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe und dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab der Oberkante der Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Als untergeordnete technische Anlagen werden beispielhaft Photovoltaikanlagen, die geplante Fassadenreinigungsanlage, Trafostationen sowie Belüftungsgeräte aufgeführt. Ebenso sind hier weitere, mit der Errichtung des Gebäudes unmittelbar oder mittelbar zusammenhängende technische Anlagen zulässig, sofern sie den genannten Vorgaben entsprechen (maximale Höhe, Abrücken von der Außenkante). Hier sind etwa Antennenanlagen, ggf. Fahrstuhlüberfahrten, ein Treppenhaus (um die Dachfläche erreichen zu können) oder auch erforderlichenfalls Leuchtfener übliche, mit dem Gebäude verbundene technische Anlagen, die in den Grenzen der Festsetzung zulässig sein sollen.

Hier ist aufzuführen, dass die Änderung der Festsetzung eine Abkehr von der bisher im Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – beabsichtigten Zielsetzung zur Begrenzung der Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen auf dem Dach des geplanten Hochhauses darstellt. Ursprüngliches Ziel war es, dass in einem oder zwei oberen Technikgeschossen entsprechende technische Anlagen realisiert und durch eine verlängerte, bis zur maximalen Oberkante weitergezogene Fassade, kaschiert werden sollten. Diese Abkehr der Zielsetzung erfolgt, da sich aus der weiteren Konkretisierung des Vorhabens auch konkrete Bedarfe für entsprechende bauliche Anlagen ergeben haben, die sich in der kaschierenden Bauweise nicht realisiert werden können. Nach vorliegender, konkreterer, hochbaulicher Planung soll demnach diese Festsetzung des Bebauungsplanes geändert werden.

Um die Auswirkungen der untergeordneten baulichen Anlagen zu begrenzen, erfolgt die Regelung zur maximalen Höhe sowie zum abrücken der technischen Anlagen mindestens um das Maß der Höhe von den Außenfassade. Damit werden diese Bauteile erst ab einer Entfernung von rund 70 m vom Straßenniveau überhaupt wahrnehmbar, aus größeren Entfernungen sind zwar bauliche Anlagen sichtbar, diese werden infolge des Abstandes jedoch nicht im Straßenraum als störend wahrnehmbar sein.

Unterkante SO 1.2/Lichte Höhe Verkehrsfläche

Als weitere Festsetzung wird für die festgesetzte Unterkante (UK) des Sonstigen Sondergebietes SO 1.2 eine neue Regelung ergänzt, mit der die festgesetzte Unterkante ausnahmsweise unterschritten werden darf. Dabei soll im Bereich des auskragenden Gebäudeteiles ein Unterzug realisiert werden, der maximal 1,1 m unterhalb der festgesetzten Unterkante liegen darf. Mit diesem Maß wird gegenüber der heutigen Geländehöhe eine Lichte Höhe von rund 5,75 m sichergestellt, die für erforderliche Arbeiten an dem in diesem Bereich unterirdisch verlegten Kanal geboten sind. Innerhalb dieser Lichten Höhe sollen erforderliche Ausschachtungsarbeiten durch Baustellenfahrzeuge im Rahmen von baulichen Maßnahmen am Kanal weiterhin möglich sein. Die Unterschreitung ist als ausnahmsweise zulässige Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen der aufgeführten Änderungen auf die Abstandflächen

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen bleiben ohne relevante Auswirkungen auf die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandflächen im Sinne des § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW und zudem insbesondere auch ohne wesentliche Auswirkungen auf die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – geprüften Aspekte Brandschutz, Ausblick, Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand), Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht, Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen, Witterungsschutz / Windschutz, Schallschutz, Gestaltung des städtebaulichen Raumes oder des Denkmalschutzes.

Aus den geplanten Änderungen der zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich lediglich sehr untergeordnete Veränderungen, die zudem in erster Linie die Höhe des Sockelgeschosses und des künftigen Arkadenbereiches betreffen.

Auswirkungen Hochhaus

Die zulässigen Überschreitungen im Bereich des geplanten Hochhauses dienen ausschließlich der Errichtung untergeordneter technischer Anlagen auf dem Gebäude, die teilweise (hier im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für Werbeanlagen sowie Solaranlagen) bereits zulässig waren. Konkret wurde hier in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – die Errichtung einer Mobil- bzw. Richtfunkanlage auf dem Dach des geplanten Hochhauses als möglicher Bestandteil einer Ausnahme im Sinne § 31 BauGB entsprechend der hier nun vorgesehen regulären Regelung vorbereitet.

Die geänderte Festsetzung regelt hinsichtlich der zulässigen Art der untergeordneten baulichen Anlagen offener, schränkt diese jedoch insofern ein, als dass sie auf eine maximale Höhe begrenzt werden und künftig mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Fassaden abrücken müssen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Dadurch werden negative Auswirkungen dieser Festsetzung vermieden, die untergeordneten baulichen Anlagen werden erst ab einer Entfernung von rund 70 m vom Hochhaus überhaupt sichtbar (entspricht etwa der Entfernung zum Eingang des Bahnhofes). Entsprechend sind hiervon keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des städtebaulichen Raumes, auf den Denkmalschutz oder die Belichtung/Besonnung zu erwarten.

Die bisher geltende maximale Gebäudehöhe bleibt entsprechend der bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – zudem hingegen bestehen.

Auswirkungen Sockelgeschoss

Die geplanten Änderungen für den Sockelbereich des geplanten Gebäudes besitzen ggf. geringfügige Auswirkungen auf die Durchlüftung sowie den Witterungs- und Windschutz sowie den Schallschutz des Gebäudes. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen lediglich auf den geplanten Zwischenbaukörper bzw. auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erstrecken.

Für Auswirkungen auf die Plangebietsumgebung sind die vorgenommenen Änderungen an der Kubatur zu kleinteilig, um hier nennenswerte Änderungen auszulösen. Zudem waren die geplanten Änderungen bereits teilweise in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Hinsichtlich des grundsätzlich besonders sensiblen Themas Schallschutz wurde eine neue Begutachtung unter Beachtung des geplanten Nutzungsprofils des geplanten Hochhaus-Baukörpers durchgeführt. Hier sind entsprechende geänderte Festsetzungen für die Fassaden zu beachten. In dem Gutachten wurden insbesondere auch die Auswirkungen auf die Plangebietsumgebung untersucht.

Auf die Belichtung und Besonnung haben die geplanten Änderungen lediglich im unmittelbaren Nahbereich des Zwischenbaukörpers eine Auswirkung. Diese bleiben jedoch ohne negative Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes.

Hinsichtlich der Gestaltung des städtebaulichen Raumes sowie potenziell auch des Denkmalschutzes bewirken die Änderungen insbesondere zur nordöstlich angrenzenden Platzfläche eine Änderung, da dort nun kein optisch eingeschossiger Baukörper realisiert wird, sondern ein optisch zweigeschossiger Baukörper. Auch ein solcher fügt sich jedoch in die städtebauliche Situation ein und stellt insbesondere keine Beeinträchtigung des südöstlich angrenzenden denkmalgeschützten Bahnhofsareales dar.

Auf den Brandschutz, den Ausblick, die Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand), die Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht und den Schutz vor Luftverunreinigungen sind durch die geplanten Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderte Festsetzungen

Hinsichtlich der definitorischen Festsetzungen sowie auch der weitergehenden Regelungen, hier zum geplanten SO 2, erfolgt keine Änderung gegenüber dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße –. Diesbezüglich wird auf die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – mit Rechtskraft vom 31.01.2019 verwiesen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den daraus resultierenden begrenzten räumlichen Verhältnisse ist es nicht möglich und auch städtebaulich nicht gewünscht, gegenüber allen Nachbargrundstücken bzw. zur Mitte der Verkehrsfläche die Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW einzuhalten. Daher wird von der Möglichkeit zwingender planungsrechtlicher Vorschriften im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, nach der mit einem geringeren Grenzabstand gebaut werden muss. Mögliche Auswirkungen, die aus einer Unterschreitung der Abstandflächen resultieren könnten, werden im Kapitel Abstandflächen beschrieben (s. Kapitel 10.1.5).

10.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Begrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen werden zeichnerisch festgesetzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – werden die Baulinien im Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 870a geringfügig verschoben (betroffene Baulinien sind in der Planzeichnung hervorgehoben).

Zudem erfolgt als Änderung im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Festsetzung die Sicherung der geplanten Säulen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.1 nördlich des Hauptbaukörpers im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen von Südring/Universitätsstraße (Fuß- und Radweg) über neue Baugrenzen des Sonstigen Sondergebietes SO 1.1 sowie die Änderung der Grenze zwischen geplanten Sonstigen Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.3 im Bereich der Universitätsstraße. Dort ist künftig ebenfalls die Errichtung eines Gebäudes mit einer Oberkante von 104,8 m ü. NHN zulässig, was durch das Baufeld des Sonstigen Sondergebietes SO 1.1 sowie eine entsprechende Baugrenze gesichert wird.

Begründung:

Die festgesetzten, geänderten Baulinien und Baugrenzen der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 orientieren sich an der konkreten Planung für das geplante Hochhaus sowie den hierfür erforderlichen Baukörper des Sockelgeschosses. Hierdurch wird die Kubatur des geplanten Gebäudes in seinen wesentlichen Grenzen nachgezeichnet, für künftig zulässige Vor- und Rücksprünge von den Baulinien werden abweichende Regelungen aufgenommen (siehe unten). Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen hier die folgenden Anpassungen:

Verschiebung der Baulinien

Durch die vorliegend geänderte Planung wird ein Baukörper gesichert, der in den maximalen Abmessungen, ohne Aufbauten der Fassade, exakt dem entspricht, was hierfür bisher zulässig war. Als Maß zwischen den Baulinien des Hauptbaukörpers ist somit weiterhin ein Abstand von 29,6 m in beide Ausrichtungen vorgesehen.

Das Gebäude wird jedoch von der östlichen sowie der nördlichen Plangebietsgrenze um jeweils 30 cm nach Westen bzw. nach Süden verschoben. Zuzüglich der geplanten maximal zulässigen Überschreitungen der Baulinien von maximal 30 cm, verbleibt der Baukörper somit zur Universitätsstraße und zum Südring exakt in den bisher zulässigen Grenzen. Die Überschreitung soll hier für die geplanten Säulen sowie die Auskragung des Sockelbereiches (im Abschluss des geplanten Sonstigen Sondergebietes SO 1.1 zum SO 1.2 vorgesehen – diese soll voraussichtlich bündig mit den Säulen abschließen und sich vom eigentlichen Hochhaus geringfügig absetzen) ausgenutzt werden.

Mit dem geänderten § 89 BauO NRW sind geplante Unterschreitungen der Abstandflächen im Rahmen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes möglich, sofern die ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz sichergestellt sind. Diese sowie weitere Aspekte wurden grundsätzlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – geprüft. Hinsichtlich des Brandschutzes erfolgt keine relevante Änderung durch die hier vorgesehene 1. Änderung.

Infolge der Verschiebung des Gebäudes ergeben sich geringfügig verschobene Schattenwürfe des Gebäudes, was sich in der Plangebietsumgebung durch – im Vergleich zur bisher diesbezüglich vorliegenden Begutachtung – geänderte Belichtung und Besonnung sowie die Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht auswirken wird. Da das Gebäude lediglich gering-

fällig und lediglich um ein Maß verschoben wird, was der nachträglichen Ausstattung mit einem Wärmedämmverbundsysteme entspricht (dürfen gemäß BauO NRW üblicherweise auch über festgesetzte Baulinien hinausragen und haben eine vergleichbare Auswirkung, wie die hier geplante Änderung), sind die Auswirkungen der geplanten Änderung als marginal bzw. untergeordnet zu bewerten. Zudem verbessert sich durch die geplante Verschiebung des Baukörpers die Situation etwa im gleichen Maße, wie sie an anderer Stelle verschlechtert wird.

Bezüglich des Gutachtens wird auf die Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – sowie die weiterführenden Aussagen des Gutachtens im Original verwiesen. Durch den Hochhausneubau waren demnach Auswirkungen auf die nördlich auf der anderen Straßenseite (Südring) benachbarten Gebäude festgehalten worden. Aufgrund der Entfernung des geplanten Hochhauses zu dieser gegenüberliegenden Fassade waren Auswirkungen nur in begrenztem Maße zu erwarten. Im Rahmen der Begutachtung wurde bezüglich der Gebäude dort lediglich eine grobe Einschätzung der konkreten Auswirkungen vorgenommen. Das Gutachten kam so bereits zu dem Ergebnis, dass die Planung hier keine wesentliche negative Auswirkung auf die Bestandsbebauung auslöst, die weitergehende Maßnahmen oder eine vertiefende Begutachtung erforderlich gemacht hätte. Zudem können bis zur Mitte der vorhandenen Straßenverkehrsfläche die Abstandsflächen des geplanten Hochhauses hier voraussichtlich vollständig nachgewiesen werden.

Für die Verschattungssituation der anliegenden Bebauung Südring 3/3a spielt das Hochhaus lediglich eine untergeordnete Rolle, hier waren entsprechend Begutachtung insbesondere Auswirkungen durch den geplanten Baukörper des Parkhauses südlich dieser Gebäude zu berücksichtigen. Dieses bleibt im Rahmen der hier vorliegenden geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 unberührt.

Säulen

Die erforderlichen Säulen für die Umsetzung des Hochhauses werden über in der Planzeichnung neu aufgenommene Baugrenzen gesichert. Die Säulen dienen dazu, Lasten der Fassade des Hochhauses abzuleiten, zur Umsetzung des Hochhauses ist die Errichtung der Säulen zwingend erforderlich. Die Säulen sollen zusammen mit dem darüber anstehenden Hochhaus (über die Festsetzungen der Nebenzeichnung in SO 1.2 gesichert) dabei eine Art Arkade ausbilden, der Bereich zwischen Sockelgebäude und geplanten Säulen als straßenbegleitender Fußweg genutzt werden. Die Säulen erfordern unterirdisch eine Gründung, die in den Bereich der Verkehrsflächen hineinreichen wird. Hierzu erforderliche Vereinbarungen sollen Inhalt eines Gestattungsvertrages sein. Die Stützpfeiler schränken die öffentlichen Verkehrsfläche im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan punktuell ein. Dennoch kann auch künftig der geplante Gehweg ohne wesentliche Einschränkungen genutzt werden.

10.1.4 Über- und Unterschreitung der Baulinien zugunsten der Fassadengestaltung

Zum Zweck der Fassadengestaltung kann für die Gesamtlänge der Fassade oder für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,5 m sowie ein Vorspringen vor die Baulinie um bis zu 0,3 m zugelassen werden.

Begründung:

Zur geplanten Ausführung der Fassade des Hochhauses wird es erforderlich, von der bisher festgesetzten Baulinien in geringfügigem Maße abzuweichen. Dabei ist vorgesehen, dass Vorsprünge zur Universitätsstraße sowie zum Südring lediglich in dem Maße zulässig sind, wie dies durch die festgesetzten Baulinien des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 870 –

Südring/Universitätsstraße – bereits zulässig ist. Eine Anpassung der Plangebietsgrenze wird somit nicht erforderlich.

Die geplante Überschreitung wird erforderlich, um die geplanten Säulen des Hochhauses umsetzen zu können. Diese sollen künftig bis zu 0,3 m vor die eigentliche Fassade hervorspringen und dienen dazu, die künftigen Lasten der Fassade zu tragen.

Um sicherzustellen, dass das geplante Hochhaus weiterhin innerhalb des eigenen Grundstückes verbleibt, findet die oben ausgeführte Verschiebung des geplanten Baukörpers in Richtung Süden und Westen statt. Die geplanten Überschreitungen der Baulinie, hier um das maximal zulässige Maß von 0,3 m, erfolgt somit vollständig innerhalb des Plangebietes sowie auch innerhalb der bisher rechtsverbindlichen Festsetzung der Baulinien.

Die geplante Unterschreitung der festgesetzten Baulinie erfolgt insbesondere zur Ausbildung von Rücksprüngen wiederum im Bereich des geplanten Sockelgeschosses, durch nach hinten versetzte, großformatige Fensterflächen. Die Unterschreitung soll zudem dazu dienen, durch aufgesetzte Metallprofile im Bereich der Fassadenflächen, eine Gliederung der Fassadenfläche herbei zu führen. Da die geplanten Rücksprünge hinter die Baulinien hinsichtlich der Auswirkungen des Baukörpers auf die Plangebietsumgebung generell weniger kritisch zu bewerten sind, wird hierzu ein maximales Maß der Unterschreitung von 0,5 m hinter den festgesetzten Baulinien festgesetzt.

10.1.5 Abstandflächen

Durch die geplante Bebauung käme es bei einer Anwendung des § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW weiterhin zu Konflikten mit den bauordnungsrechtlich geforderten Abstandflächen. Die geplanten Änderungen an den Gebäudehöhen sowie auch die geringfügigen Verschiebungen der Baulinien besitzen jedoch keine relevanten Auswirkungen auf die im Rahmen des Hauptverfahrens bereits ausgeführten Belange: Brandschutz, Ausblick, Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand), Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht, Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen, Witterungsschutz / Windschutz, Schallschutz, Gestaltung des städtebaulichen Raumes und Denkmalschutz.

Diesbezüglich wird insbesondere auf die Ausführungen der Kapitel 10.1.3.2 Höhe baulicher Anlagen, 10.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – mit Rechtskraft vom 31.01.2019 verwiesen. Demgegenüber wurde zwischenzeitlich, hier durch die Neufassung der BauO NRW, die Möglichkeit der Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsfächentiefe im Sinne des § 6 Abs. 5 i.V.m. § 89 Abs. 6 BauO NRW vereinfacht bzw. an offeneren Grenzen sowie auch klarer definierte Bedingungen geknüpft.

Demnach sind im Rahmen der Anwendung geringerer Maße der Abstandsfächentiefe zwischenzeitlich nicht mehr nur geringfügige Abweichungen möglich, sondern im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes können allgemein abweichende Maße festgesetzt werden. Zudem müssen gemäß § 89 Abs. 6 BauO NRW lediglich eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet werden. Dies ist entsprechend der Ausführungen in den o.g. Kapiteln sichergestellt.

Die Definition von Baulinien erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung der zwingenden Gebäudehöhe. Durch das Zusammenspiel beider Festsetzungen sind Abstandflächen nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a) BauO NRW nicht erforderlich. Es wird eine zwingende planungsrechtliche Vorschrift definiert, wodurch mit einem geringeren Grenzabstand gebaut werden

muss, als nach § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW zulässig wäre. Dies ist notwendig, um die städtebauliche Zielsetzung, die durch das Vorhaben erreicht werden soll, umzusetzen.

10.1.6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Begründung:

Der als Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist Teil der Platzfläche im Einmündungsbereich der Universitätsstraße in den Südring. Mit Ausnahme der geplanten Säulen und der Über- sowie der Unterbauung der Flächen ändert sich gegenüber den bisher festgesetzten Flächen nichts. Auf die genannten Aspekte wird bereits in anderen Kapiteln dieser Begründung, hier in Kapitel 10.1.3.2 Höhe baulicher Anlagen sowie in Kapitel 10.2 Bodenordnung eingegangen.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – stellt darüber hinaus keine Änderung gegenüber dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – mit Rechtskraft vom 31.01.2019 verwiesen.

10.1.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der DB-Gleistrasse und der umliegenden Straßen für die geplanten Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)

2.2. *in allen übrigen Gebieten*

40 dB(A)

3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber

3.1. *Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,*

40 dB(A)

wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und

Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume,

Kirchen, Aulen

3.2. *Büros für mehrere Personen*

45 dB(A)

3.3. *Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden*

50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Hotelzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorgaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Begründung:

Die Festsetzungen bzgl. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus dem schallschutztechnischen Gutachten (Brilon, Bondzio und Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 2022). Das Gutachten zeigt, dass Wohnnutzungen im Hochhaus grundsätzlich möglich sind, soweit die jeweiligen Mittelungspegel entsprechend der oben aufgeführten Tabelle eingehalten werden. Da sich an den Fassaden aufgrund unterschiedlicher Einwirkungen von Verkehrsimmissionen und je nach beabsichtigter Nutzung unterschiedliche Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß ergeben und diese zudem durch verschiedene bauliche Maßnahmen erreicht werden können, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine abschließende und letztverbindliche Regelung. Der Nachweis der Erreichung der Vorgaben für das Gebäude muss vielmehr im Rahmen der Baugenehmigung erbracht werden.

Als Maßnahmen kommen etwa der Einbau entsprechender Bauteile mit definierten, hohen Schalldämmmaßen, die schalltechnische Entkoppelung von Bauteilen (zur Vermeidung der Übertragung von Körperschall), der Einbau von nicht-öffnbaren Fenstern zuzüglich eines Belüftungssystemes, der Einbau konkreter schallmindernder Dämmschichten oder etwa auch die Errichtung einer zweiten, hinterlüfteten Fassade in Frage. Wie die schalltechnischen Vorgaben

erfüllt werden, muss somit im vorliegenden Fall der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Im Rahmen der Baugenehmigung sind jedoch entsprechende Nachweise zu erbringen (und in der Regel durch einen Fachgutachter zu belegen).

Auf eine vertikale Differenzierung (nach Höhe in m ü. NHN) als auch eine horizontale Differenzierung (Einteilung der Fassaden) wird im Weiteren unter Verweis auf die konkret zu ermittelnden Maßnahmen zur Schallminderung verzichtet. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan stellt die hier beabsichtigte Festsetzung eine Änderung dar. Bisher waren konkrete Schalldämmmaße für bestimmte Abschnitte der Fassaden sowie für definierte Höhen entsprechend DIN 4109 festgesetzt worden. Die neue Festsetzung erfolgt entsprechend der vorgenommenen, oben näher benannten Schallbegutachtung und berücksichtigt nun die Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719.

10.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

(gem. Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 in der Fassung vom 4. August 2018 und 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086))

10.2.1 Werbeanlagen

1.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe auf Name, Beruf, Öffnungszeiten oder Ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.

1.2 Werbeanlagen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

1.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.4 Werbeanlagen sind ausschließlich als horizontal angeordnete Flachwerbeanlagen zulässig. Flachwerbeanlagen sind nur als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder verketteten Einzelbuchstaben sowie ergänzenden Logos zulässig. Sie sind ohne Grundplatte direkt oder mittels Trägerschiene an der Fassade anzubringen. Die Fassadenoberfläche muss zwischen den Buchstaben sichtbar bleiben.

1.5 Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig.

1.6 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an den Fassaden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1,5 m in der Höhe zulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 20,0 m der Gebäudefront nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen folgende Abstände einhalten:

- *Mindestens 0,25 m zur Außenkante eines Gebäudes,*
- *Mindestens 0,50 m zwischen zwei Flachwerbeanlagen,*
- *Mindestens 0,10 m zu Fensteröffnungen und fassadengliedernden Elementen.*

Werbeanlagen sowie auch Hinweisschilder im Sinne der unter 1.1 aufgeführten Definition dürfen davon abweichend nicht an den Stützpfeilern sowie der Deckenplatte im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

1.7 Flachwerbeanlagen sind unbeleuchtet, selbstleuchtend sowie von hinten beleuchtet zulässig. Indirekte Beleuchtung der Flachwerbeanlage durch auskragende Wandstrahler ist unzulässig. Werbeanlagen, die als bewegliche Anlagen, Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen ausgeführt sind sowie Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen, sind unzulässig.

1.8 Abweichend von 1.6 sind im SO 1.2 im Bereich der Attika bis maximal 2,5 m unterhalb des Dachrandabschlusses Werbeanlagen zulässig, wenn sie der Kennzeichnung des Eigennamens des Objektes dienen, eine Länge von 10,0 m und eine Höhe von 2,0 m einschließlich Befestigung nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind rechtsbündig zu errichten. Abweichend von 1.7 sind diese ausnahmsweise als Leuchtwerbeanlage jedoch ohne Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet besitzt infolge der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt am Bahnhofsvorplatz sowie aufgrund der geplanten Höhe des Hochhauses eine herausragende Bedeutung für die äußere Wahrnehmung der Stadt Bochum. Werbeanlagen besitzen zudem eine besondere Bedeutung für die äußere Wahrnehmung eines Baukörpers, sie können entweder als angemessen oder auch als störend empfunden werden. Letzteres ist für den hier vorliegenden Standort durch angemessene Festsetzungen auszuschließen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll ein geordnetes Siedlungsbild gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt am Rande, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Innenstadt Bochum, die im August 2020 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich zudem die Anforderungen hinsichtlich der geplanten Werbeanlagen (auch infolge der Vertiefung der hochbaulichen Planung) weiter konkretisiert.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet orientiert sich zudem auch an den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – sowie an den konkreten Anforderungen des Investors. Die Regelungen weichen dabei hinsichtlich der maximal zulässigen Größe von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ab und berücksichtigen hierbei im Wesentlichen die bisher zulässigen Maße der Werbeanlagen. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Weiteren auf eine Werbeanlage auf dem Dach des Hochhauses verzichtet und zudem wird die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Werbeanlagen weitergehend eingeschränkt.

Neben den örtlichen Bauvorschriften sollen weitere Vorgaben für die Ausführung der zulässigen Werbeanlagen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der zwischen Bauherrenschaft und Stadt Bochum zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen wird.

10.2.2 Fassadengestaltung

3.1. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Die Verhinderung von Reflexionen und Blendwirkungen der Fassaden sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

3.2. Eine Ausführung der Fassaden in Form von Klinker ist unzulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 ist die Ausführung der Fassaden in Form von Blech oder Metall (etwa als Aluminium-Blech) zulässig.

3.3. Die Hauptfassaden im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind in heller Farbe auszuführen. Als hell werden solche Farben definiert, deren Schwarz- und der Buntanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) jeweils maximal 10 % betragen.

Die Hauptfassaden im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3 dürfen davon abweichend auch in dunkler Farbe ausgeführt werden. Als dunkel werden solche Farben definiert, deren Schwarzanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) mindestens 80 % betragen. Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden.

Begründung:

Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben zur Fassadengestaltung sind nicht weiter mit der geplanten Ausführung des Hochhauses vereinbar. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung sollen im Weiteren andere Materialien eingesetzt, andere Farben vorgesehen und auch eine vom benachbarten Parkhaus abweichende Gestaltung ausgeführt werden können. Der Bebauungsplan regelt hierzu die zentralen und wesentlichen Vereinbarungen, die nähere Regelung ist Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Investor.

Durch die geänderten, planungsrechtlich fixierten Regelungen wird weiterhin sichergestellt, dass die Gestaltung des Gebäudes den hohen Anforderungen des Standortes gerecht werden kann. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll ein geordnetes Siedlungsbild gewährleistet werden.

Weitere Vorgaben für die Ausführung sind als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Dieser wird zwischen Bauherrenschaft und Stadt Bochum zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen.

11. HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - bleiben unveränderter Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes und werden demnach ebenfalls in unveränderter Fassung (nachrichtlich) auf der Planurkunde dieser 1. vereinfachten Änderung übernommen. Davon abweichend werden die folgenden Hinweise wie folgt geändert:

Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet.

Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwi-

ckelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlich werdender Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW – in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen zugunsten von unterirdischen Baukörpern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen die Baulinien und die Baugrenzen zum Unterbau von Fundamenten überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für die öffentliche Straßenverkehrsfläche und soll über Gestattungsverträge weitergehend geregelt werden.

Bisher geltende Festsetzungen/Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 870a werden nur die in violetter Farbe gekennzeichneten textlichen Festsetzungen bzw. violett umrandeten zeichnerischen Festsetzungen geändert. Für diese Flächen gilt, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 870, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 870a außer Kraft treten.

Alle weiteren übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 870 bleiben weiterhin bestehen.

Einsichtnahme in DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, 44787 Bochum, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.

Die folgenden Hinweise werden auf der Planzeichnung nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße – übernommen:

Bergbau

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 Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Bodenschutz und Altlasten

Für die Umnutzung des Bunkers ist eine umwelttechnische Erstbewertung durchzuführen. Die Maßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Am Südring 1 wurde von 1966 bis 1982 eine Tankstelle durch die Deutsche Shell AG betrieben. Die unterirdischen Tanks im Gehwegbereich wurden 1999 entfernt und einschließlich des im Untergrund vorhandenen kontaminierten Erdreichs ordnungsgemäß entsorgt (Gutachten zum Ausbau der stillgelegten Tanks an der ehem. Shell-Tankstelle Bochum, Südring; Dipl.-Geol. Steinberg, 05.07.1999).

Da mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen im Rahmen von geplanten Erdarbeiten die folgenden Auflagen berücksichtigt werden:

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dabei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen (ehemalige Tankstelle) ist die untere Wasserbehörde zu informieren.

Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbilddauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich.

Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbilddauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zulassen.

Beprobungsstellen Grundwasser

Im Keller des Parkhauses befindet sich eine atomsichere Bunkeranlage mit einer eigenständigen Wasserversorgung über 3 Brunnen. Diese Brunnen sind unter Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes W 135 zurückzubauen. Dieser Rückbau ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Alternativ können diese Brunnen einschließlich einer entsprechenden Zugänglichkeit zum Zwecke der Grundwasserprobenentnahme für Dritte (z.B. Gutachter) erhalten bleiben.

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 Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Fristverlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die Kanalisation einzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes sind zu ergreifen. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des Gutachtens zum Überflutungsschutz und zur Entwässerung.

Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der OKFE (= Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.3 in einer Höhe von mind. 97,85 m ü. NHN empfohlen. Im Bereich des SO 2.1 wird eine Höhe von mind. 97,92 m ü. NHN empfohlen. Öffnungen in der Fassade sollten nicht unterhalb der empfohlenen OKFE liegen. Entlang der Rechner Straße sollten Öffnungen in der Fassade oberhalb von 101,05 m ü. NHN liegen. Einer Unterschreitung der empfohlenen Höhen kann zugestimmt werden, soweit der Eigentümer den Überflutungsschutz durch geeignete Maßnahmen gewährleistet.

Funktrasse

Die Funkversorgung für den Betrieb der BOGESTRA ist bei nachgewiesener Beeinträchtigung auf Kosten des/der Bauherren durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind jedoch nur geringe Reflexionswirkungen durch die Bebauung zu erwarten, so dass voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schallschutz

Die Einhaltung der Schallschuttimmissionsrichtwerte sowie des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Rahmen sind auch weitergehende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die schall-

technische Untersuchung weist darauf hin, dass bei außergastronomischen Nutzungen die Einhaltung der Nachtruhe gemäß § 6 Landes-Immissionsschutzgesetz gewährleistet sein muss.

Artenschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 BNatSchG zu verfahren. Die weitere Vorgehensweise ist umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bochum abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hochhauses kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch nur unter Beachtung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung potenzieller Vogelkollisionen sind an größeren spiegelnden / reflektierenden Fronten und an Fronten mit Durchsicht wie beispielsweise Eckverglasungen, die eine Durchflugsmöglichkeit suggerieren, möglichst flächige Muster und Strukturierungen anzubringen. Die Anforderungen an flächige Muster und Strukturierung sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – definiert. Alternativ können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde andere Maßnahmen gegen potenzielle Vogelkollisionen getroffen werden, sofern eine gleichwertige Wirksamkeit gegeben ist. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung der baulichen Vorhaben mit den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger, sowie zur Koordinierung der Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt werden.

12. PLANVERFAHREN

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 870 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und zwar unter der eigenständigen Nr. 870a – 1. Änderung des Bebauungsplans 870 - Südring/Universitätsstraße -. Die Bedingungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 13 BauGB werden erfüllt, die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung nicht berührt. Zudem entspricht weder die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes, noch die 1. vereinfachte Änderung einem Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend Anlage 1 des BauGB. Darüber hinaus werden weder Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt, noch sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wurde entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Aufstellung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltbericht abgesehen. Zudem

wurde bei der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB davon abgesehen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie ebenfalls von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Satz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Zudem wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verzichtet.

Vom 06.09.2022 bis zum 06.10.2022 erfolgte die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Möglichkeit die Frist für diese Verfahrensschritte zu verkürzen, wurde kein Gebrauch gemacht.

13. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,13 ha. Die Fläche unterteilt sich in folgende Bestandteile:

<i>Sondergebiet:</i>	<i>1.279,7 qm (ohne Auskragung des SO 1.2)</i>
<i>Verkehrsfläche:</i>	<i>67,6 qm</i>
<i>Summe:</i>	<i>1.347,3 qm</i>

Die vorgesehene Änderung hat lediglich geringfügige Abweichung der bisherigen Flächenbilanz zur Folge, die auf die Aufnahme der geplanten Stützpfeiler zurückzuführen sind.

14. UMSETZUNG DER PLANUNG

14.1 Erschließung

Es ist beabsichtigt, die von der Planung betroffenen Leitungen im Rahmen der Ausführung zu verlegen. Bereits umgesetzt wurde die Verlegung eines städtischen Abwasserkanales, der in Richtung Norden und Osten in den verbleibenden Fuß- und Radwegbereich verlegt wurde und im Rahmen der hochbaulichen sowie planerischen Konzeption beachtet wurde.

Im Rahmen erforderlicher Bodenarbeiten sowie zur Gebäudeausführung wird empfohlen, mit der entsprechend erforderlichen Sorgfalt vorzugehen. Für die unbekannten Leitungen sind zudem ggf. Suchschächte anzulegen, um die vorhandenen und in Betrieb zu erhaltenden Leitungen nicht zu kappen. Für die Leitungen sind zudem verschiedene Anforderungen zu berücksichtigen, die bei den jeweiligen Leitungsträgern erfragt werden können. Es wird empfohlen, allen potenziell betroffenen Leitungsträger frühzeitig von Bauarbeiten in Kenntnis zu setzen, um mögliche gemeinsame Verlegungen vorbereiten zu können und dadurch Kosten für die Verlegung einzusparen. Hierzu wurde bereits zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 870 - Südring/Universitätsstraße - ein entsprechender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

14.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung müssen im Weiteren Grundstücke ausparzelliert und der Eigentumsübergang abschließend geregelt werden. Zudem ist zwischen Investor und Stadt Bochum voraussichtlich ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Gestattungsvertrag zu schließen.

Zwischen Investor und Bochum Wirtschaftsentwicklung sind im Zuge des Eigentumsüberganges und entsprechend einer bestehenden Grundsatzvereinbarung privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

Zur Umsetzung der Planung sind für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 870a bzw. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 870 – zudem hier im Bereich der Universitätsstraße östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 870 – Eigentumsübergänge von der Bochum Wirtschaftsentwicklung an die Stadt Bochum vorzusehen.

Hier soll, für die Errichtung des entsprechenden Fuß- und Radweges entlang der östlichen Grenze des geplanten Parkhauses, eine Fläche künftig öffentlich gewidmeter Teil der Verkehrsfläche werden. Das entsprechende Widmungsverfahren wird im Zusammenhang mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes angestrebt.

Auf einen Teilbereich dieser Flächen sollen Abstandsflächen des geplanten Hochhauses/des Parkhauses fallen bzw. eine Überkragung durch die geplante Gebäudefassade sowie auch die Gestattung der Errichtung erforderlicher unterirdischer Teile des Hochhausgebäudes erfolgen. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen zu schließen. Der Bebauungsplan nimmt zu den geplanten Überschreitungen für unterirdische Baukörper einen entsprechenden Hinweis auf. Im Bereich des Südringes sind für die geplanten Verkehrsflächen Verträge zu schließen.

14.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Anwendung einer dezidierten Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird verzichtet, da das Vorhaben keine Änderung der Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge hat. Im Bestand existierte lediglich eine untergeordnete Fläche von rund unter 100 qm, die nicht versiegelt war. Diese ist bereits im Rahmen der Baureifmachung des Geländes und entsprechend der Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universitätsstraße – entfallen und stellt heute keine ausgleichsbedürftige Qualität mehr dar. Zudem wird im Rahmen der Umsetzung des Parkhauses eine Dachbegrünung vorgesehen, welche die Inanspruchgenommene untergeordnete Fläche bereits in ausreichendem Maße ausgleicht.

14.4 Kosten

Im Rahmen der erforderlichen Maßnahmen zur Bodenordnung sind zwischen Stadt Bochum, Bochum Wirtschaftsentwicklung und Investor verschiedene Grundstückskäufe abzuschließen. Darüber hinaus entstehen der Stadt potenziell Kosten für die Herstellung der geplanten Straßenverkehrsflächen. Zu beidem sind entsprechende Verträge zur Übernahme der entsprechenden investiven Maßnahmen vorzubereiten.

Nach Planumsetzung sollen zudem Flächen im Eigentum der Stadt Bochum verbleiben, für die künftig Kosten für Instandhaltung, Straßenreinigung etc. anfallen.

Darüber hinaus entstehen mit der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Kosten für die Stadt Bochum.

15. GUTACHTEN

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden zwei neue Gutachten erstellt:

1. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 870 „Südring/Universitätsstraße“ in Bochum, Brilon, Bondzio und Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrsweisen, Bochum, 2022
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 870 „Südring/Universitätsstraße“ in Bochum, Brilon, Bondzio und Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrsweisen, Bochum, 2022

Weiterhin gültig sind vier weitere Gutachten, die im Mai und Juni 2018 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden:

1. Windkanaluntersuchung zur Ermittlung des Windkomforts in der Umgebung des BV „BASECAMP“ in Bochum (ruscheweyh consult, Würselen), Stand: 22.05.2018.
2. Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplan für das Bauvorhaben „BaseCamp“ in Bochum (peutz consult, Dortmund), Stand: 01.06.2018.
3. Erläuterung der Entwässerung im Rahmen des Überflutungsnachweises für die Bauflächen des BaseCamps Bochum sowie des angeschlossenen Parkhauses (U Plan, Dortmund), Vierte Fassung, Stand: 25.05.2018.
4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Abriss des Parkhauses P7 bzw. der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 870 „Südring/Universitätsstraße“ in Bochum (grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund), Stand: Mai 2018.