Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –
in der Fassung vom 27.10.2009

Teil A: Städtebauliche Aspekte

1. **Lage und Abgrenzung des Plangebiets**
2. **Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erfordernis der Planung
 - 2.2 Ziel der Planung
3. **Bestand innerhalb des Plangebiets und Topografie**
4. **Bestand in den umliegenden Gebieten**
5. **Vorhandene Planung und bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 5.1 Ziele der Raumordnung
 - 5.1.1 Landesplanung
 - 5.1.2 Regionalplanung
 - 5.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 5.2.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf)
 - 5.2.3 Masterplan Einzelhandel
 - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Plangebiet
 - 5.3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld
6. **Planinhalt**
 - 6.1 Konzept der Planung
 - 6.2 Begründung der Planungsziele
 - 6.3 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“
 - 6.3.2 Mischgebiet
 - 6.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- 6.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“
 - 6.4.2 Mischgebiet
 - 6.4.3 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.5 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.5.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“
 - 6.5.2 Mischgebiet
 - 6.5.3 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.6 Bauweise
 - 6.7 Flächen für Nebenanlagen
 - 6.7.1 Stellplätze
 - 6.7.2 Garagen
 - 6.8 Festsetzungen zum Schallschutz
 - 6.9 Bepflanzung
 - 6.10 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW
 - 6.11 Verkehrsflächen
 - 6.11.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.11.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 6.12 Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung
 - 6.12.1 Fläche für Versorgungsanlagen für die Energieversorgung
 - 6.12.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - 6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.14 Grünflächen
 - 6.14.1 Öffentliche Grünflächen
 - 6.14.2 Private Grünflächen
 - 6.15 Wald
 - 6.16 Kennzeichnungen
 - 6.16.1 Bergbau
 - 6.16.2 Altlasten
 - 6.17 Hinweise
 - 6.17.1 Kampfmittel
 - 6.17.2 Bodendenkmäler
 - 6.17.3 Bodenschutz
 - 6.17.4 Straßenbegrünung
 - 6.17.5 Beleuchtungs- und Werbeanlagen
 - 6.17.6 Grundwasser
- 7. Erschließung**
- 7.1 Fließender Verkehr
 - 7.2 Ruhender Verkehr
 - 7.3 Fuß- und Radverkehr
 - 7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

8. Verkehrliche Auswirkungen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 9. Flächenbilanz**
- 10. Maßnahmen zur Realisierung**
 - 10.1 Ver- und Entsorgung
 - 10.2 Kosten und Finanzierung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 793 liegt südlich der Bochumer Innenstadt an der Entwicklungsachse zwischen der Innenstadt und der Ruhr-Universität Bochum im Stadtteil Wiemelhausen. Das Plangebiet umfasst zum einen die Fläche des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ westlich der Universitätsstraße und nördlich des Nordhausen-Rings und zum anderen die daran nach Westen anschließenden Flächen der öffentlichen Grünanlage nördlich der Friedrich-Harkort-Straße, der begrünter Anschüttung „Rüggen“ südlich der Friedrich-Harkort-Straße sowie der zwischen diesen beiden Grünflächen liegenden Flächen des Wohngrundstücks Friedrich-Harkort-Straße 34 und der Verkehrsfläche der Friedrich-Harkort-Straße. Im südöstlichen Bereich entspricht die Plangebietsabgrenzung zur Universitätsstraße und zum Nordhausen-Ring hin der Grenze der Planfeststellung für den Ausbau des Nordhausen-Rings zur Autobahn A 44, die geringfügig von den heutigen Flurstücksgrenzen abweicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der insoweit allein maßgeblichen Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich entspricht in etwa dem Plangebiet des 1980 begonnenen, später aber nicht fortgeführten Bebauungsplans Nr. 541 I, in welchem überwiegend die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sowie von Kleingärten vorgesehen war.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufgabe des Steinbruch-Betriebs der Firma Imberg an der Universitätsstraße wurden verschiedene Konzepte von Investoren an die Stadt Bochum herangetragen, welche unterschiedliche gewerbliche Nutzungen für das ehemalige Steinbruchgelände vorsahen. Die planerischen Überlegungen der Investoren – so z.B. die Errichtung eines Baumarkts – entsprachen jedoch nicht den Vorstellungen der Stadt Bochum, das Areal entsprechend seiner besonderen Lage sowohl an der City-Radialen „Universitätsstraße“ als auch an dem im Aufstufungsverfahren zur zukünftigen Bundesautobahn A 44 befindlichen Nordhausen-Ring einer hochwertigen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Daher wurde am 09.04.2002 der Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan mit der Zielsetzung aufzustellen, markante Bauformen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Forschung und Weiterbildung sowie im westlichen Teilbereich für Grünflächen und ggf. Wohnen zu entwickeln. Mittlerweile wurde das ehemalige Steinbruchgelände von einem neuen Investor erworben, der es inzwischen weitgehend saniert hat und als Büropark „Seven Stones“ entwickelt.

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich derzeit um einen Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB), in dem – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich kein Baurecht besteht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Lediglich die Flächen der im Nordosten des Plangebietes befindlichen Tankstelle und der Polizeidienststelle sowie des im Westen des Plangebietes südlich an die Friedrich-Harkort-Straße angrenzenden Wohngebäudes zählen zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und können auch ohne das Vorliegen eines Bebauungsplans bebaut werden. Für die Realisierung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ eine der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Standortes angemessene, markante höhergeschossige Bebauung für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Forschung und Weiterbildung sowie – in geringerem Umfang – Wohn- und gemischt genutzte Bebauung zu entwickeln. Dabei kommt dem Standort nicht nur durch die exponierte Lage an der Entwicklungsachse Innenstadt – Ruhr-Universität, sondern auch aufgrund des laufenden Aufstufungsverfahrens des Nordhausen-Rings zur Bundesautobahn A 44 eine besondere Bedeutung zu.

In die vorgesehene städtebauliche Entwicklung einbezogen werden soll auch die städtische Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße. Zur Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung wird für einen Teilbereich dieser Fläche ebenfalls die Errichtung von Wohngebäuden angestrebt.

Schließlich sollen die vorhandenen Grünflächen – nördlich der Friedrich-Harkort-Straße unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung – bauplanungsrechtlich gesichert werden.

3. Bestand innerhalb des Plangebiets und Topografie

Das Gelände des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ stellt sich heute nach dem Abbruch der im Norden und Süden auf der Fläche vorhanden gewesenen Gebäude sowie bereits erfolgter Bodensanierung und Auffüllung als Brachfläche dar. Während dessen Ränder dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind, ist das Innere der Fläche zum überwiegenden Teil vegetationslos. Im Nordosten des Geländes befinden sich eine Tankstelle sowie nach Süden daran anschließend das Gebäude einer neu errichteten Polizeidienststelle.

Der nördlich der Zufahrt von der Universitätsstraße liegende Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes bildet ein Plateau, das etwa auf gleicher Höhe liegt wie die Grundstücke der Tankstelle und der Polizeidienststelle sowie die Fahrbahn der Universitätsstraße. An dieses Plateau schließt sich nach Süden derzeit eine bogenförmige, bis ca. 2,5 m tiefe Geländekante an, unterhalb der sich eine nach Süden abfallende, bis zur Böschung des Nordhausen-Rings erstreckende Ebene befindet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im Osten grenzt an diese Ebene die Böschung der Universitätsstraße an, deren Fahrbahn in diesem Bereich mehrere Meter über dem Geländeniveau der Ebene verläuft.

Im Westen schließt sich der im Plangebiet liegende Teil der Grünfläche „Rüggel“ an, in dem sich eine mehrere Meter hohe, bewachsene Anschüttung befindet.

Nordwestlich des Geländes des ehemaligen Steinbruches liegt eine städtische Grünfläche. Diese befindet sich auf dem gleichen Geländeniveau wie der nördliche Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes und ist insbesondere im mittleren sowie im südlichen Bereich bis hin zur westlichen Grundtücksgrenze des „Imberg“-Geländes dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Norden und Westen der Fläche befinden sich dagegen grasbewachsene Bereiche ohne Baumbestand, durch die im nördlichen Teil von Westen nach Osten sowie im westlichen Teil von Norden nach Süden ein Fußweg verläuft. Ein mehrere Meter tiefer Streifen im Nordwesten des Plangebietes entlang der nördlichen Grenze der Grünfläche ist an die Eigentümer der benachbarten, sich nach Norden anschließenden Wohnhäuser verpachtet und wird als Hausgärten genutzt. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes fällt das Gelände in Form einer Geländekante um ca. einen Meter nach Norden ab.

4. Bestand in den umliegenden Gebieten

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befinden sich ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von Einfamilien-Reihen- und -Doppelhäusern sowie nördlich des Tankstellen-Grundstücks an der Universitätsstraße ein Bürogebäude mit bis zu sechs Stockwerken. Östlich des Plangebietes liegen jenseits der Trasse der vierspurigen Universitätsstraße ein Reiterhof, landwirtschaftliche Flächen sowie eine Tennisanlage. Südlich schließen sich die Trasse des ebenfalls vierspurigen, aufgrund der vorgesehenen Hochstufung zur Autobahn jedoch deutlich breiteren Nordhausen-Rings sowie daran nach Süden angrenzend ein weiteres Wohngebiet an. Westlich des Plangebietes befinden sich südlich der Friedrich-Harkort-Straße eine Kleingartenanlage sowie direkt an diese Straße angrenzend eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung. Nördlich der Friedrich-Harkort-Straße schließt sich westlich der Grünfläche ein Wohngebiet mit ebenfalls vorwiegend zweigeschossiger Bebauung an. Dabei besteht die Bebauung zum größten Teil aus Mehrfamilienhäusern und zu einem geringen Teil aus Doppel- und Reihenhäusern.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5. Vorhandene Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Ziele der Raumordnung

5.1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des § 23 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro).

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

Entsprechend Kapitel C.II.2 des LEP NRW haben Regional- und Bauleitplanung durch Darstellung und Festssetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands insbesondere für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen ein. Dabei sind vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen, soweit städtebau- und umweltverträglich, auszuschöpfen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung entsprochen, da eine ehemals gewerblich genutzte Fläche einer neuen, qualitativ hochwertigen gewerblichen Nutzung zugeführt wird.

Gemäß § 7 LEPro soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten i.V.m. zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushalts, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Nach § 10 LEPro sollen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden. Auch dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung gefolgt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

5.1.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

5.2 Ziele der Stadtentwicklung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum vom 31.01.1980 ist das den zentralen sowie den östlichen Bereich des Plangebietes einnehmende Gelände des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ weit überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lediglich ein schmaler Teilbereich im Süden dieser Fläche ist parallel zum Nordhausen-Ring als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die städtische Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße ist als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ und die Kleingartenanlage südlich der Friedrich-Harkort-Straße als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Kleingärten“ und „Spielplatz“ dargestellt. Das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Friedrich-Harkort-Straße 32 ist in die benachbarten Grünflächen einbezogen.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich im Norden der Friedrich-Harkort-Straße ist ebenso wie der unmittelbar südlich an die Straße anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Universitätsstraße östlich sowie der Nordhausen-Ring südlich des Plangebietes sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Festsetzung des Großteils des zentralen sowie östlichen Bereichs des Plangebietes als Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bis zum vorgesehenen Satzungsbeschluss wird jedoch voraussichtlich der Regionale Flächennutzungsplan in Kraft getreten sein oder Planreife erlangt haben, dessen Darstellungen der Bebauungsplan entsprechen wird.

5.2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf)

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom Juni 2008 sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Die für die Errichtung des Dienstleistungsparks vorgesehene Fläche des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ ist im Entwurf des RFNP nahezu vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Spezifische gewerbliche Nutzung“ sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Bei diesem Sondergebiet handelt es sich um die „herausgehobene, in den Siedlungszusammenhang eingebundene, gewerbliche Potenzialfläche an der Cityradiale Universitätsstraße“.

Das Sondergebiet umfasst neben dem Großteil des ehemaligen Steinbruch-Grundstücks den nördlich daran anschließenden Bereich der ersten Gebäudereihe westlich der Universitätsstraße bis zur Wasserstraße sowie den gesamten Bereich östlich der Universitätsstraße im Süden der Wasserstraße bis zur Paulstraße bzw. Stoodtstraße und den westlich des Plangebietes liegenden Dienstleistungspark „Trimonte“. Wie bereits im FNP ist auch im RFNP ein schmaler Teilbereich im Süden des ehemaligen Steinbruch-Grundstücks als Verkehrsfläche vorgesehen, indem dieser Bereich als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt sowie nachrichtlich als Fläche für den überörtlichen Verkehr übernommen ist.

Die städtische Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße ist ebenso wie die westlich und nördlich daran angrenzenden Bereiche außerhalb des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Gleiches gilt für den bebauten Bereich südlich der Friedrich-Harkort-Straße. Die Kleingartenanlage südlich der Friedrich-Harkort-Straße ist als Grünfläche sowie als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Dies bezieht sich sowohl auf den im Plangebiet liegenden als auch auf den westlich daran anschließenden Bereich.

Die Universitätsstraße im Osten des Plangebietes ist als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Darüber hinaus ist die innerhalb der Verkehrsfläche der Universitätsstraße verlaufende Trasse der Stadtbahnlinie U 35 als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sind als aus dem RFNP entwickelt anzusehen. Dies gilt sowohl für das Sondergebiet als auch für das Misch- und das Allgemeine Wohngebiet. Auch die Teile der beiden letztgenannten Baugebiete, die im Bereich des im RFNP dargestellten Sondergebietes liegen, sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit als aus dem RFNP entwickelt einzustufen

5.2.3 Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt das Vorhaben außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die nächstgelegenen im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich jenseits der Universitätsstraße an der Wasserstraße (Nahversorgungszentrum Wasserstraße) sowie südlich des Nordhausen-Rings an der Brenscheder Straße (Stadtteilzentrum Brenschede).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Plangebiet

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen keine Bebauungspläne. Mit Ausnahme von kleinen Bereichen im äußersten Nordosten sowie im Westen im Bereich des Ausbauendes der Friedrich-Harkort-Straße, die dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen sind und für die somit bereits Baurecht besteht, ist das Plangebiet im Übrigen als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

5.3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Umfeld

Für die Umgebung des vorliegenden Bebauungsplans bestehen ebenfalls keine Bebauungspläne.

6. Planinhalt

6.1 Konzept der Planung

Das Plankonzept sieht für den östlichen, mittleren sowie südlichen Teil des Geländes des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ – und damit entlang der benachbarten Hauptverkehrsstraßen Universitätsstraße und Nordhausen-Ring – die Realisierung einer Bürobebauung in Form von Solitären mit bis zu 12 Stockwerken und einer Mindestgeschossigkeit von vier Stockwerken vor. Die solitären Gebäudekörper sollen sich zum zentralen Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes zu einem verdichteten Gebäudeensemble gruppieren, das in den äußeren Bereichen von offenen Freiflächen umflossen wird. Die Bebauung des Büroparks nimmt im Norden die Flucht und Geschossigkeit der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Universitätsstraße auf, entwickelt dann nach Süden jedoch eine eigene Struktur mit einer Höhenstaffelung von der niedrigergeschossigen Bebauung entlang der Universitätsstraße zu der höhergeschossigen Bebauung im zentralen sowie im südwestlichen Bereich. Dabei sind die Gebäude so angeordnet, dass auch die Baukörper im zentralen sowie im von den Hauptverkehrsstraßen aus gesehen hinteren Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes von der Universitätsstraße sowie vom Nordhausen-Ring aus gut sichtbar sind und somit keine „zweite“ Reihe entsteht. Neben der bereits errichteten neuen Polizeiwache, welche den ersten Baustein für die Wiedernutzung des ehemaligen Steinbruchgeländes bildet, wurde auch der heute noch mit einer Tankstelle bebaute Bereich im Nordosten des Plangebietes in das Plankonzept miteinbezogen. Die vorhandene Tankstelle soll an diesem Standort aufgegeben und die dadurch frei werdende Fläche ebenfalls mit hochwertigen Bürogebäuden bebaut werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Für den westlichen, diesen Hauptverkehrsstraßen abgewandten Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes ist die Schaffung von Wohn- sowie gemischt genutzter Bebauung geplant. Nördlich der Friedrich-Harkort-Straße ist die Arrondierung der westlich und südlich vorhandenen Wohnbebauung durch zusätzliche Wohngebäude im Süden der städtischen Grünfläche vorgesehen. Ein weiteres Wohngebäude kann südlich dieser Straße als städtebaulicher Übergang zum benachbarten Büroпарк entstehen.

Da die Friedrich-Harkort-Straße derzeit über keine planerisch gesicherte Wendeanlage verfügt, soll an deren Ausbauende eine entsprechende Wendemöglichkeit geschaffen werden. Darüber hinaus sieht das Plankonzept für den Fußgänger- und Radverkehr eine Verbindung der Friedrich-Harkort-Straße mit der Universitätsstraße durch einen neuen Weg vor.

Im Westen der städtischen Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße sollen ferner zusätzlich zu der unmittelbar westlich davon bestehenden Garagenanlage weitere Garagen errichtet werden können. Die nicht für die bauliche Entwicklung benötigten Teile der Grünflächen sollen durch die Planung in ihrem Bestand gesichert werden.

6.2 Begründung der Planungsziele

Durch die Planung wird eine ehemals gewerblich genutzte, zuletzt brachliegende Fläche einer neuen, dem Standort angemessenen hochwertigen Nutzung durch einen Büroпарк sowie Wohn- und gemischt genutzte Bebauung zugeführt. Der Lagegunst an der City-Radialen „Universitätsstraße“ sowie der zukünftigen Autobahn A 44 – dem Nordhausen-Ring – auf der einen Seite steht eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärm auf der anderen Seite gegenüber. In Abhängigkeit von der Nähe zu der jeweiligen Hauptverkehrsstraße und der abschirmenden Wirkung straßenseitig vorgelagerter Gebäude kommt es an Gebäuden im gesamten Plangebiet zu diversen, örtlich differenzierten und deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Als örtlich lärmindernd wirken sich dabei die jeweiligen straßenseitig vorgelagerten Nachbargebäude oder Gebäuderiegel aus.

Untersucht wurden auch die Effekte einer 6 m hohen und 240 m langen Lärmschutzwand entlang des nördlichen Randes des Nordhausen-Rings sowie eines geschlossenen fünfgeschossigen Gebäuderiegels im Süden des Teilbereichs SO 2 des Sondergebietes parallel zum Nordhausen-Ring. Bei der letztgenannten Variante tritt der fünfgeschossige Gebäuderiegel an die Stelle der geplanten vier- bis 12-geschossigen Bebauung, welche durch (lediglich) zweigeschossige Gebäudeteile miteinander verbunden sind. Die lärmindernde Wirkung der Lärmschutzwand ist trotz ihrer beachtlichen Ausmaße jedoch im Vergleich zum – insbesondere finanziellen – Aufwand nur gering. Auch die Errichtung eines geschlossenen fünfgeschossigen Gebäuderiegels im Süden des SO 2 bewirkt keine derart große Minderung des Lärmpegels, dass es gerechtfertigt wäre, die zwingende vorherige Errichtung eines solchen Gebäuderiegels als Voraussetzung für die dahinter liegende Bebauung des Plangebietes zu fordern.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Daher wird die Einhaltung vertraglicher Immissionspegel in den Gebäuden über Festsetzungen zum passiven Schallschutz wie Schallschutzfenster u.ä. gewährleistet. Wegen der besonderen Qualität einer durch den ÖPNV gut erschlossenen Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Grünflächen und hochwertigen Arbeitsplätzen ist deren Ausweisung trotz der überschrittenen Orientierungswerte städtebaulich sinnvoll.

Im westlichen Teil des Plangebietes treffen insbesondere die Belange des Naturschutzes im Sinne der Erhaltung einer innerstädtischen Grünfläche auf die städtebaulichen Belange der Arrondierung der vorhandenen Bebauung und der baulichen Nutzung bereits durch eine Straße erschlossener Flächen im Zuge der Innenentwicklung sowie der Schaffung zusätzlicher Stellplätze für ein Gebiet mit erhöhtem Parkdruck.

Die Ziele der Arrondierung der Bebauung an der Friedrich-Harkort-Straße und der baulichen Nutzung bereits erschlossener Flächen sollen durch die Errichtung einer Straßenrandbebauung erreicht werden, wie sie dort auch im übrigen Straßenverlauf gegeben ist. Neben dem städtebaulich-stadtgestalterischen Aspekt einer Arrondierung bietet sich mit der Nutzung des südlichen Teils der Grünfläche – wenn auch nur in beschränktem Maße – auch die Möglichkeit, auf einer städtischen Fläche an einem städtebaulich integrierten Standort Wohnraum im Sinne des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Bochum zu schaffen und damit zur Erreichung folgender Ziele beizutragen:

- Unterstützung der Wohnraumbeschaffung für junge Familien mit Kindern,
- Förderung weiterer Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (z.B. Senioren, Mehrgenerationenwohnen),
- Förderung ökologischer Zielsetzungen (z.B. klimafreundliches Bauen),
- Förderung innovativer Wohnformen und Eigentumsmodelle.

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf der Variante I der beiden Varianten, auf deren Grundlage die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden. Damit fällt u.a. der Eingriff in den Baum- bzw. Strauchbestand im Bereich der städtischen Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße geringer aus, als es bei dem Rückgriff auf Variante II der Fall wäre. Durch die Verschiebung des bestehenden, von Norden nach Süden durch die v.g. Grünfläche verlaufende Weges nach Osten und seine Anordnung zwischen dem westlichen und dem mittleren Baugrundstück im Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes entstehen im WA 1 einerseits gut nutzbare Baugrundstücke für die beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung, bleibt aber andererseits der Zugang zu der Grünfläche von der Friedrich-Harkort-Straße aus weiterhin gut erkennbar.

6.3 Art der baulichen Nutzung

6.3.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“

Das Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dient vorrangig der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zulässig sind

- *Büro- und Verwaltungsgebäude sowie*
- *Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- *nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie*
- *Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Forschungs- und Weiterbildungseinrichtungen sowie vergleichbaren Nutzungen im Zuge der Entwicklung einer „Dienstleistungsschiene“ von der Bochumer Innenstadt zur Ruhr-Universität ermöglicht werden.

Mit dieser Festsetzung soll die bereits vorhandene Entwicklung, die sich in den in der Nachbarschaft nördlich des Plangebietes an der Universitätsstraße bereits bestehenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen widerspiegelt, entsprechend fortgesetzt werden. Hierzu zählt auch die Ansiedlung von Räumen für freie Berufe wie Rechtsanwälte, Ärzte etc., die durch die v.g. Festsetzungen zugelassen werden.

Über die v. g. generell in dem Sondergebiet zugelassenen Nutzungen hinaus sollen ergänzend auch nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Einzelfall realisierbar sein. Da der Schwerpunkt der Nutzung jedoch im Bereich der Büro- und vergleichbaren Nutzungen liegen soll, werden diese Betriebe und Einrichtungen nur als Ausnahme zugelassen. Ebenfalls nur im Einzelfall zulassungsfähig sein sollen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, so dass eine Unterbringung dieser Personen in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes sichergestellt ist. Um zu gewährleisten, dass diese Wohnnutzung gegenüber der vorgesehenen Hauptnutzung keinen zu großen Flächenanteil einnimmt, sind diese Wohnungen lediglich in einem untergeordneten Maße zulässig.

Der Begriff der nicht störenden Gewerbebetriebe umfasst ausdrücklich nicht die in der Baunutzungsverordnung genannten, eigenständige Nutzungstypen darstellenden Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.3.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- *Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.*

Nicht zulässig sind

- *sonstige Einzelhandelsbetriebe,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen sowie*
- *Vergnügungsstätten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Westlich bzw. nordwestlich des Büroparks wird ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem durch die geplante Bürobauung gegenüber den Einwirkungen des Straßenverkehrs auf den benachbarten Hauptverkehrsstraßen abgeschirmten Bereich soll einerseits die Errichtung von Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe zu dem Bürostandort als potenziellem Arbeitsort zukünftiger Bewohner, aber auch zu den Hauptverkehrsstraßen sowie zur Stadtbahnlinie U 35 ermöglicht werden, über welche gute Verkehrsverbindungen zu anderen Arbeitsorten bestehen. Andererseits sollen in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Zur Ergänzung der Wohnnutzung, aber auch im Hinblick auf die Beschäftigten in dem angrenzenden Sondergebiet sollen darüber hinaus auch die Voraussetzungen für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden. Daher werden auch diese Nutzungen allgemein zugelassen.

Gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel sollen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (< 800 m² Verkaufsfläche) ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- bzw. Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Bochumer Sortimentsliste“. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Bochumer Stadtteil- und Stadtbezirkszentren (Stufe III und IV) dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn die Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Auch für den Sonderfall nahversorgungsrelevanter Kernsortimente ist davon auszugehen, dass diese ebenfalls außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche u.a. in Misch- und Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sofern ihre Verkaufsfläche nicht größer ist als 400 m².

Um einerseits eine Versorgung der Bewohner des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs – also Sortimenten der Nahversorgung – zu ermöglichen, andererseits aber die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Brenschede sowie des Nahversorgungszentrums Wasserstraße nicht zu gefährden, wird festgesetzt, dass lediglich solche Läden zugelassen werden können, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Dabei wird festgesetzt, dass diese Zulassung nur als Ausnahme möglich ist, so dass sichergestellt ist, dass im Vorfeld der Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsbetriebs dessen Unbedenklichkeit im Einzelfall nachzuweisen ist. Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, werden daher zum Schutz des Stadtteilzentrums Brenschede sowie des Nahversorgungszentrums Wasserstraße nicht zugelassen. Gemäß der Einstufung im Masterplan Einzelhandel sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente dem täglichen Bedarf zuzuordnen:

- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften.

Gleichfalls nicht zugelassen werden wegen ihres Flächenbedarfs, welcher in dem vorgesehenen Quartier mit seiner verdichteten Bebauung nicht befriedigt werden kann, und wegen des Kundenverkehrsaufkommens Gartenbaubetriebe sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Tankstellen werden aufgrund des mit ihrem Betrieb verbundenen hohen An- und Abfahrtsverkehrs und der davon ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen ausgeschlossen, da die Lage in dem geplanten Mischgebiet vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung hierfür nicht geeignet ist. Wegen des ausschließlich auf die Bedürfnisse von Erwachsenen ausgerichteten Charakters, die mit den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen nicht übereinstimmen, werden Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen. Das Mischgebiet weist eine vergleichsweise geringe Größe auf, so dass eine Konfrontation von zukünftig im Plangebiet lebenden oder dieses durchquerenden Kindern und Jugendlichen mit dieser Nutzung auch dann nicht zu vermeiden wäre, wenn sie lediglich in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen zugelassen würde. Gleiches gilt auch für Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Auch in diesen Bereichen soll eine Konfrontation von Kindern und Jugendlichen mit dieser Nutzung vermieden werden, so dass derartige Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zugelassen werden.

6.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- *Wohngebäude,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind

- *Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Versorgung des Gebiets dienender Läden,*
- *Gartenbaubetriebe sowie*
- *Tankstellen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Westlich der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden werden als ergänzende Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Ebenfalls zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Ihre Ansiedlung soll grundsätzlich möglich sein, jedoch nur dann, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese Nutzungen mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Da die Versorgung der Bewohner des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs zum einen durch die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Brenschede sowie des Nahversorgungszentrums Wasserstraße sichergestellt ist, und da zum anderen in dem unmittelbar angrenzenden Mischgebiet auch eine Ansiedlung von Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, als Ausnahme möglich ist, werden zum Schutz der beiden vorgenannten Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe einschließlich der gleichfalls vorgenannten Läden ausgeschlossen.

Wegen ihres großen Flächenbedarfs werden Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen, da das Wohngebiet vergleichsweise klein ist und seine Zweckbestimmung bei der Ansiedlung eines flächenintensiven Betriebes insofern unterlaufen würde. Aufgrund des mit ihrem Betrieb verbundenen hohen An- und Abfahrtsverkehrs und der davon ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen werden darüber hinaus auch Tankstellen in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“

Für das gesamte Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ wird als Grundflächenzahl das Höchstmaß der BauNVO von 0,8 festgesetzt. Damit können die Grundstücke zu 80 % überbaut und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden.

Für die Teilbereiche des Sondergebietes werden aufgrund der sehr unterschiedlichen Größe der Teilbereiche bzw. Grundstücksgrößen verschiedene Baumassenzahlen festgesetzt. Für die Teilbereiche SO 1 und SO 2 wird jeweils eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Damit wird bei Einhaltung des zulässigen Höchstmaßes der BauNVO eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen gewährleistet.

Im Teilbereich SO 3 wird die Baumassenzahl mit 20,5 festgesetzt. Sie überschreitet damit die Obergrenze der BauNVO um mehr als 100 %. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung jedoch überschritten werden, wenn erstens besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, zweitens die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn drittens sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Im Teilbereich SO 3 ist bedingt durch die städtebauliche Grundkonzeption und die verkehrstechnischen Belange der Erschließung das zur Verfügung stehende Baugrundstück äußerst klein. Die für den exponierten Standort des Büroparks am Kreuzungspunkt der beiden Hauptverkehrsstraßen Universitätsstraße und Nordhausen-Ring entwickelte Plankonzeption sieht jedoch ein Ensemble aus Hochhäusern von bis zu 12 Geschossen vor, das – i.V.m. einer hochwertigen Architektur – eine Landmarke darstellen und von der zukünftigen Autobahn sowie aus Richtung Universität stadteinwärts fahrend einen besonders markanten Punkt an der City-Radialen Universitätsstraße bilden soll. Neben der Außenwirkung als städtebauliches Ensemble ist jedoch auch die innere Organisation des Büroparks ausschlaggebend für die Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper. So sieht die Plankonzeption vor, in der Mitte des Büroparks eine deutlich über die unmittelbar an der Universitätsstraße geplanten Gebäude herausragende Bebauung zu errichten, um so die visuelle Wahrnehmbarkeit auch der Bürobebauung in der „zweiten Reihe“ von den Hauptverkehrsstraßen aus zu ermöglichen und damit eine gute Vermarktbarkeit dieser Bebauung zu gewährleisten. Der bewussten hohen Verdichtung im Innern des Büroparks stehen großzügige Freiflächen in den äußeren Bereichen gegenüber, welche landschaftsgärtnerisch gestaltet einen besonderen Kontrast zueinander bilden sollen.

Um diese Plankonzeption realisieren zu können, ist es erforderlich, die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für die Festsetzung der Baumassenzahl zu überschreiten.

Die Überschreitung der Baumassenzahl in dem sehr kleinen Bereich im Innern des Büroparks wird jedoch durch die großzügigen nicht bebaubaren Flächen in dem übrigen Teil des Sondergebietes sowie insbesondere durch die in unmittelbarer Nähe liegenden Grün- bzw. Freiflächen westlich des Büroparks ausgeglichen.

Auch sind durch die punktuelle hohe Verdichtung in einem sehr kleinen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die Höhenstaffelung der Baukörper sichergestellt ist und die hohe Flächenversiegelung durch Freiflächen in der Umgebung ausgeglichen wird. Auch auf die Belange des Verkehrs hat die punktuell hohe Verdichtung keinen Einfluss, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen gleichfalls nicht entgegen.

Die Geschossigkeit der Gebäude ist in den Teilbereichen des Sondergebietes unterschiedlich festgesetzt. Im Teilbereich SO 1 sowie in dem nördlichen Teil des SO 2 wird die zulässige Anzahl der Geschosse auf mindestens vier und höchstens fünf Stockwerke festgesetzt. Sie orientiert sich dabei einerseits an der Geschossigkeit der bereits im Teilbereich SO 1 realisierten, fünfstöckigen Polizeiwache, lässt aber andererseits Spielraum für eine niedrigere Bebauung. Durch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit von vier Stockwerken wird sichergestellt, dass entlang der Universitätsstraße mit ihrer Bedeutung als City-Radiale eine dem Standort angemessene, höhergeschossige Bebauung entsteht, die dem Straßenraum eine räumliche Fassung gibt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auch für die Baufelder im Süden des Teilbereichs SO 2, in welchem die drei Hochhäuser entlang des Nordhausen-Rings geplant sind, wird eine Mindestgeschossigkeit von vier Stockwerken festgesetzt, um eine dem besonderen Standort angemessene Bebauung zu gewährleisten. Die Höchstmaße für die Geschossigkeit dieser Baufelder werden entsprechend der städtebaulichen Plankonzeption von Osten nach Westen aufsteigend auf maximal acht, zehn sowie zwölf Stockwerke festgesetzt. Um bereits jetzt dafür Sorge zu tragen, dass bei etwaigen, in der Zukunft notwendig werdenden Erweiterungen der Hochhauszeilen im Süden die Plankonzeption mit als solchen wahrnehmbaren Solitären gewahrt bleibt, wird für die für solche Erweiterungen vorgesehenen Baufelder die maximale Geschossigkeit auf zwei Stockwerke beschränkt.

Für den Teilbereich SO 3 wird die Geschossigkeit im nördlichen Teil auf mindestens vier und höchstens fünf Stockwerke festgesetzt, um zum einen eine unzumutbare Verschattung des nördlich benachbarten geplanten Mischgebietes zu vermeiden, zum anderen jedoch eine dem Standort angemessene Gebäudehöhe sicherzustellen. Im südlichen Teil des Teilbereichs SO 3 wird die zulässige Geschosshöhe auf mindestens vier und höchstens 12 Stockwerke festgesetzt, so dass im zentralen Bereich des Büroparks die vorgesehene markante, über die ihr vorgelagerten Gebäude deutlich hinausreichende Hochhausbebauung realisiert werden kann.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist angesichts der getroffenen Festsetzungen von Grundflächen- und Baumassenzahlen nicht erforderlich.

6.4.2 Mischgebiet

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht somit der Obergrenze der BauNVO und lässt eine hinreichende Ausnutzung der Grundstücke zu. Bei der Geschossflächenzahl wird die Obergrenze der BauNVO von 1,2 dagegen überschritten.

Die Überschreitung ist jedoch zur Umsetzung des planerischen Konzeptes erforderlich, da in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem verdichteten Bereich des Büroparks eine gemischt genutzte Bebauung entstehen soll, welche sich an die urbane Struktur der Bürobebauung anlehnt und daher ebenfalls eine dementsprechende bauliche Dichte aufweisen soll. Dies spiegelt sich auch in der festgesetzten minimalen sowie maximalen Zahl der Vollgeschosse wider, welche sich mit drei bis fünf Stockwerken an der angrenzenden Bürobebauung orientiert.

Da durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl lediglich eine höhergeschossige Bebauung ermöglicht wird, die Obergrenze für den Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche aber eingehalten wird, ist ein hinreichender Freiflächenanteil sichergestellt und kommt es auch zu keiner höheren als der für Mischgebiete maximal zulässigen Versiegelung. Darüber hinaus befinden sich mit der städtischen Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes weitere Freiflächen in unmittelbarer Nähe, so dass hierüber eine Versorgung mit zusätzlichen Freiflächen gegeben ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird ferner für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung Sorge getragen. Schließlich bleibt die auf 1,6 erhöhte Geschossflächenzahl auch innerhalb des Rahmens, der für besondere Wohngebiete besteht, bei welchen grundsätzlich die Gewährleistung eines gesunden Wohnens und Arbeitens anzunehmen sein dürfte. Daher ist unter Würdigung der vorgenannten Aspekte im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Belange des Verkehrs werden durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl nicht berührt, so dass dessen Bedürfnisse befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen gleichfalls nicht entgegen.

Die Geschossigkeit wird auf mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse festgesetzt, so dass die zu errichtende Bebauung einerseits hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die benachbarte Bürobebauung angepasst ist, andererseits aber auch eine ausreichende Flexibilität für die zukünftige Bebauung gewahrt bleibt.

6.4.3 Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes je nach städtebaulicher Struktur der beabsichtigten Bebauung unterschiedlich festgesetzt. In den für eine aufgelockerte Bebauung vorgesehenen Bereichen – den Teilbereichen WA 1 und WA 3 – wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im Teilbereich WA 2, welcher zusammen mit dem Teilbereich MI 1 des Mischgebietes eine städtebauliche Einheit bilden soll, wird die Geschossflächenzahl in Analogie zu der Festsetzung für das MI 1 auf 1,6 festgesetzt.

Wie auch in dem Mischgebiet ist die Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung im Teilbereich WA 2 für die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erforderlich, um eine Bebauung mit einheitlicher Geschossigkeit des – nur aus Gründen der Nutzungszonierung in einen Wohn- und einen Mischgebietsteil gegliederten – Quartiers WA 2 / MI 1 erreichen zu können. Die im vorstehenden Kapitel hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in dem Mischgebiet dargelegten Ausführungen gelten auch für das WA 2. Auch hier ist durch dieselben wie die dort aufgeführten Umstände gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Die zulässige Anzahl der Geschosse wird in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene, zumeist zwei-, zum Teil jedoch auch dreigeschossige Wohnbebauung für die Teilbereiche WA 1 und WA 3 auf mind. zwei und höchstens drei Stockwerke festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Lediglich für das südliche der beiden Baufelder im Teilbereich WA 3 wird die maximale Geschossigkeit zum einen aus Gründen des Lärmschutzes und zum anderen deshalb, weil von Seiten des Grundstückseigentümers ohnehin nur eine zweigeschossige Bebauung angestrebt wird, auf zwei Stockwerke begrenzt. Für den Teilbereich WA 2 wird die Geschossigkeit im Hinblick auf die südlich und östlich davon geplanten Gebäude des Mischgebietes auf mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse festgesetzt. Damit weist die Wohnbebauung in diesem Bereich dieselbe Anzahl an Geschossen auf wie die benachbarte Mischgebietsbebauung, so dass diese beiden Teilbereiche der Baugebiete WA 2 und MI 1 eine der Schnittstelle von Büro- und Wohnbebauung entsprechende, harmonische städtebauliche Einheit bilden.

6.4.4 Bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche

Im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sowie im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im östlichen Teil des Plangebietes – d.h. auf dem ehemaligen Steinbruchgelände – ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Grundflächenzahl dürfen jedoch in Allgemeinen Wohngebieten maximal 40 % und in Mischgebieten maximal 60 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Da im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sowie im Mischgebiet (Teilbereiche MI 1 und MI 2) eine bis zu fünfgeschossige Bebauung entstehen soll, reichen die überbaubaren Flächen in Anbetracht des zu erwartenden Kfz-Aufkommens nicht für die Errichtung ausreichend großer Tiefgaragen aus. Daher wird festgesetzt, dass die jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen in diesen Bereichen durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten durch Baugrenzen definiert.

6.5.1 Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“

Im Teilbereich SO 1 sowie im nördlichen Teil des Teilbereichs SO 2 des Sondergebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass sich entlang der Universitätsstraße eine klare städtebauliche Kante ergibt. Diese nimmt einerseits den Verlauf der östlichen Fassade des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes des Studienkreises sowie andererseits der östlichen Fassade der bereits bestehenden Polizeiwache auf und bildet somit ein gut identifizierbares Entree zu dem Büropark sowie den westlich anschließenden gemischt genutzten Bereichen und Wohnbereichen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Im weiteren Verlauf der Universitätsstraße nach Süden wird die deutlich erkennbare städtebauliche Kante aufgelöst und geht in gegenüber dieser Straße leicht vor- und zurückversetzte Baugrenzen über.

Dieser Verlauf der Baugrenzen ist in der städtebaulichen Plankonzeption begründet, die als besondere Markierung des Büroparks im Verlauf der Universitätsstraße bewusst ein Gebäude vorsieht, welches zwar die Geschossigkeit der nördlich benachbarten Bebauung – u.a. der Polizeiwache – aufnimmt, jedoch aus der Bauflucht vorspringt. Daran nach Süden anschließend sind die Baugrenzen von der Universitätsstraße und vom Nordhausen-Ring soweit zurückgesetzt, dass zum einen die drei entlang des Nordhausen-Rings angeordneten, in ihrer Höhe von Osten nach Westen von acht über zehn bis auf zwölf Geschosse ansteigenden Hochhaus-Solitäre ihre visuelle Wirkung voll entfalten können, zum anderen jedoch auch die notwendigen anbaufreien Schutzabstände gegenüber diesen Hauptverkehrsstraßen weitestgehend eingehalten werden.

Die in den jeweils am weitesten nach Osten reichenden Teilen der Baufelder des SO 2 gelegenen Bereiche, in welchen diese Schutzabstände geringfügig unterschritten werden, wurden mit dem Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abgestimmt und wurden von diesem gestattet. Die Baufelder für die drei v.g. Solitäre sind so zugeschnitten, dass nicht nur die in der städtebaulichen Grundkonzeption der Planung vorgesehenen, gegeneinander leicht versetzten Hochhaus-Solitäre errichtet werden können, sondern dass darüber hinaus einerseits Erweiterungen dieser Solitäre in deren Hauptachse – d.h. in Nord-Süd-Richtung – zu „längeren“ Scheibenhochhäusern möglich sind, sowie andererseits Erweiterungen in Form eines die Solitäre verbindenden, jedoch deutlich niedrigergeschossigen Gebäuderiegels in Ost-West-Richtung vorgenommen werden können. Auf diese Weise können Reserven für die Realisierung zusätzlicher Baumasse – und damit Nutzfläche – vorgehalten werden, die sich gut in die Plankonzeption eines Ensembles aus in einem landschaftsgärtnerisch gestalteten Freiraum stehenden Solitären integrieren lassen. Zu dem Erschließungsring hin sind die Baugrenzen so angeordnet, dass die Baufelder nah an die Verkehrsflächen heranreichen und auf diese Weise ein deutlich verdichteter Bereich im Zentrum des Büroparks entsteht, gleichzeitig aber auch genügend Platz für eine kleine Vorgartenzone verbleibt, die den Übergang vom öffentlichen Raum zu den privaten Grundstücksflächen der Bürogebäude bildet.

Dies gilt gleichermaßen für den Teilbereich SO 2 wie für den Teilbereich SO 3, in welchem aufgrund der geringen Grundstücksgröße ohnehin wenig Spielraum für den Zuschnitt des Baufeldes bleibt. Insgesamt sind die Baufelder so geschnitten, dass sowohl die geplanten solitären Gebäudekörper errichtet werden können als auch Erweiterungen oder Verbindungstrakte möglich sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

6.5.2 Mischgebiet

Im Teilbereich MI 1 des Mischgebietes werden die Baugrenzen so angeordnet, dass eine winkelartige Bebauung ermöglicht wird, welche die westlich bzw. nördlich im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes anschließenden Gebäude vor den Emissionen des von der Universitätsstraße sowie dem Nordhausen-Ring ausgehenden Verkehrslärms abschirmt. Im Hinblick auf diese Lärmschutzwirkung wird auch eine überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Straßenverkehrsfläche zwischen dem Büropark und dem Teilbereich WA 2 festgesetzt, durch welche die Möglichkeit einer Überbauung dieser Verkehrsfläche oberhalb einer lichten Höhe von mind. fünf Metern über Geländeoberkante – d.h. etwa oberhalb des ersten Obergeschosses – eröffnet wird.

Die Festsetzung der minimalen Höhenlage der Überbauung erfolgt dabei, um sicherzustellen, dass das WA 2 auch durch größere Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge oder Umzugswagen angefahren werden kann.

Die Tiefe des Baufeldes ist im MI 1 so bemessen, dass anstelle der beschriebenen winkelartigen Bebauung auch eine Bebauung mit Solitären oder solchen Gebäuderiegeln möglich ist, die keine geschlossene Front zum Nordhausen-Ring sowie zur Universitätsstraße hin bilden. Auf diese Weise kann dem Bauherrn diesbezüglich ein hohes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

Im Teilbereich MI 2 sind die Baugrenzen – wie auch in dem Sondergebiet – so angeordnet, dass einerseits das Baufeld nah an die Verkehrsfläche des Erschließungsringes heranreicht und ein deutlich verdichteter Bereich im Zentrum des Büroparks entsteht, gleichzeitig aber auch genügend Platz für eine kleine Vorgartenzone verbleibt, die den Übergang vom öffentlichen Raum zu den privaten Grundstücksflächen der Bürogebäude bildet. Wie auch in dem Sondergebiet ist das Baufeld so definiert, dass zum einen die geplanten Solitär-Gebäude als auch Erweiterungen oder Verbindungstrakte zwischen den Baukörpern errichtet werden können.

6.5.3 Allgemeines Wohngebiet

Im Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption für diesen Teil des Plangebietes Baufelder für frei stehende Mehrfamilienhäuser – z.B. in Form von Stadtvillen – festgesetzt. Mit ihrer Vorderseite orientieren sich die Baufelder am Verlauf der Friedrich-Harkort-Straße und setzen insofern die vorhandene Straßenrandbebauung fort. Die rückwärtigen Grenzen der Baufelder halten entsprechend den Vorgaben der Forstbehörde einen Abstand von 20 m zur südlichen Kante der festgesetzten Waldfläche ein.

Auch im Teilbereich WA 2 ist das Baufeld so angeordnet, dass der Waldabstand von 20 m eingehalten wird. Im Übrigen ist das Baufeld in Ergänzung zu dem Baufeld im benachbarten Teilbereich MI 1 des Mischgebietes und entsprechend dem dafür zugrunde gelegten Ansatz so zugeschnitten, dass sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bebauung möglich ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Damit wird in Anbetracht der noch nicht feststehenden konkreten Ausformung der Bebauung eine weitgehende Flexibilität gewährleistet. Im Sinne dieser Flexibilität wird auch im Teilbereich WA 2 eine Überbauung des Fußweges oberhalb einer lichten Höhe von mind. fünf Metern über Geländeoberkante ermöglicht, welcher von dem das WA 2 erschließenden Straßenring zu der öffentlichen Grünfläche führt.

6.6 Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig sind.

Auf diese Weise ist es möglich, sowohl in dem Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ als auch in dem Teilbereich MI 1 des Mischgebietes und dem Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes, die als städtebauliche Einheit geplant sind und in einer einheitlichen Formensprache gestaltet werden sollen, Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass innerhalb des durch die Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definierten Rahmens eine große Flexibilität für die konkrete architektonische Ausformung der Baukörper gegeben ist.

Daher erfolgt auch keine Festlegung der seitlichen Grenzabstände. Weitergehende Regelungen zur offenen oder geschlossenen Bauweise sind nicht erforderlich.

6.7 Flächen für Nebenanlagen

6.7.1 Stellplätze

In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes sowie im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes sind oberirdische Stellplätze und Garagen ausschließlich in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Eine der Zielsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes ist es, dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch oberirdische Stellplätze und Garagen dominiert wird. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Büroparks und der angrenzenden verdichteten Bebauung des Mischgebietes, die u.a. durch die Anordnung und hochwertige Architektur der Baukörper sowie eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freiflächen den besonderen Charakter der exponierten Lage des Standortes unterstreichen sollen. Daher soll der ruhende Verkehr in diesen Bereichen überwiegend in Tiefgaragen und nur zu einem kleinen Teil oberirdisch untergebracht werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der Höhenverhältnisse zwischen derzeitigem Geländeniveau und geplanter Erschließungsstraße können Tiefgaragen hier ohne zusätzlichen Bodenaushub realisiert werden.

Dementsprechend werden oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes sowie im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes zugelassen. In den übrigen Baugebieten bzw. Teilbereichen der Baugebiete sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da wegen des Geländeniveaus der Bau der erforderlichen Tiefgaragen mit hohem Aufwand verbunden ist bzw. – so im Fall der Fläche der Polizeiwache – das Grundstück bereits teilweise neu bebaut und mit Stellplätzen versehen ist.

6.7.2 Garagen

Im westlichen Bereich der Grünfläche im Norden der Friedrich-Harkort-Straße werden zwei Flächen für die Errichtung zusätzlicher Garagen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Erweiterung einer unmittelbar westlich anschließenden bestehenden Garagenanlage, da die vorhandenen Kapazitäten an Stellplätzen – und hierbei insbesondere an Garagen – in dem westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartier derzeit u.a. aufgrund der geringen Straßenbreiten nicht ausreichen.

Der Verlust eines Teils der Grünfläche wird vor dem Hintergrund, dass mit dem in Form einer Rasenfläche begrüntem Kühneplatz in unmittelbarer Nachbarschaft eine gut nutzbare Freifläche vorhanden ist, sowie aufgrund der vergleichsweise geringen Qualität der bestehenden Grünfläche für Freizeit und Erholung als hinnehmbar erachtet.

Die angespannte Parksituation an der Friedrich-Harkort-Straße kann – wenn auch nur in beschränktem Maße – durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 22 zusätzlichen Garagen entschärft werden. Die visuelle Beeinträchtigung der Grünfläche durch die geplanten Garagen kann durch eine entsprechende Eingrünung verringert werden.

Die beiden Flächen sind so angeordnet und zugeschnitten, dass sowohl ein möglichst geringer Eingriff in die städtische Grünfläche erfolgt als auch zwischen den Flächen Fluchtmöglichkeiten bestehen, da die vorhandene Garagenanlage eine mehr als 100 m lange, geschlossene Front aufweist, die derartige Fluchtmöglichkeiten nicht bietet.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.8 Festsetzungen zum Schallschutz

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an sowie zwischen den benannten Lärmquellen L 1 bis L 47 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Fassadenabschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
L 1 – L 2	66 – 70	IV	40	35
L 3 – L 4	66 – 70	IV	40	35
L 4 – L 5	71 – 75	V	45	40
L 5 – L 6	66 – 70	IV	40	35
L 7 – L 8	66 – 70	IV	40	35
L 8 – L 9	71 – 75	V	45	40
L 9 – L 10	66 – 70	IV	40	35
L 10 – L 11	66 – 70	IV	40	35
L 11 – L 12	66 – 70	IV	40	35
L 12 – L 13	71 – 75	V	45	40
L 13 – L 14	66 – 70	IV	40	35
L 15 – L 16	71 – 75	V	45	40
L 16 – L 17	71 – 75	V	45	40
L 17 – L 18	71 – 75	V	45	40
L 18 – L 19	71 – 75	V	45	40
L 19 – L 20	71 – 75	V	45	40
L 20 – L 21	71 – 75	V	45	40
L 21 – L 22	71 – 75	V	45	40
L 22 – L 23	71 – 75	V	45	40
L 23 – L 24	71 – 75	V	45	40
L 24 – L 25	71 – 75	V	45	40
L 25 – L 26	71 – 75	V	45	40
L 26 – L 27	71 – 75	V	45	40
L 27 – L 28	71 – 75	V	45	40
L 28 – L 29	71 – 75	V	45	40

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

L 29 – L 30	66 – 70	IV	40	35
L 30 – L 31	71 – 75	V	45	40
L 31 – L 32	66 – 70	IV	40	35
L 33 – L 30	66 – 70	IV	40	35
L 34 – L 27	71 – 75	V	45	40
L 35 – L 26	66 – 70	IV	40	35
L 36 – L 23	71 – 75	V	45	40
L 37 – L 22	66 – 70	IV	40	35
L 37 – L 15	66 – 70	IV	40	35
L 38 – L 39	66 – 70	IV	40	35
L 39 – L 40	66 – 70	IV	40	35
L 40 – L 41	66 – 70	IV	40	35
L 42 – L 43	66 – 70	IV	40	35
L 43 – L 44	66 – 70	IV	40	35
L 44 – L 45	66 – 70	IV	40	35
L 46 – L 47	66 – 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 – 65 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume: 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Wird entlang des in der Planzeichnung mit L 1 – L 2 gekennzeichneten (zum Nordhausen-Ring hin orientierten) Fassadenabschnitts keine beidseitig bis an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Durchfahrten im Teilbereich MI 1 des Mischgebietes heran reichende Bebauung errichtet, durch welche die nicht überbaubare Fläche im Innenbereich des Baufeldes gegenüber dem Straßenverkehrslärm abgeschirmt wird, so gelten die für den Fassadenabschnitt L 1 – L 2 festgesetzten erforderlichen Schalldämmmaße für den Fassadenabschnitt L a – L b. Gleiches gilt für den Fassadenabschnitt L c – L d, wenn im Bereich des Fassadenabschnitts L 43 – L 44 keine abschirmende Bebauung errichtet wird.

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich IV oder V aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel / Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (vgl. vorstehender Abschnitt) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die geplante sowie die bestehende Bebauung im Plangebiet wirken Geräusch-Emissionen einerseits von den angrenzenden sowie in der Nachbarschaft befindlichen Hauptverkehrsstraßen Universitätsstraße, Nordhausen-Ring und Wasserstraße und andererseits von dem internen, insbesondere durch die Bürobebauung selbst hervorgerufenen Verkehr auf dem Erschließungsring des Büroparks ein. Für die geplante Bebauung wurden die Geräusch-Immissionen des Straßenverkehrs im Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet.

Hierzu wurden die Immissionen der Universitätsstraße, des Nordhausen-Rings und der Wasserstraße sowie des Erschließungsringes des Büroparks im Plangebiet selbst als wesentliche verkehrliche Belastungsquellen ermittelt und in ihrer Summenwirkung auf die Gebäude im Bestand und in der Planung bezogen. Die Stadtbahn U 35 ist bezüglich der Geräuschimmissionen nicht relevant.

Für die geplanten Gebäude wurden die Einstufungen nach den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), Mischgebiet (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und Sondergebiet (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) vorgenommen. Für Innenschallpegel von Aufenthaltsräumen nach VDI 2719 liegen die Schallpegel je nach Nutzung zwischen 25 – 30 dB(A) nachts im Mittel in Schlafräumen von Wohngebieten und 50 – 60 dB(A) maximal in Großraumbüros tagsüber.

Als Verkehrsstärken (DTV: Anzahl Kfz / 24h, jeweils für beide Fahrrichtungen zusammen angegeben) der drei wesentlichen Straßen wurden gemäß svb (2009) je Straßenabschnitt angesetzt: Universitätsstraße (Bestand: 23.002 zwischen Wasserstraße und Nordhausen-Ring bzw. 26.220 zwischen Nordhausen-Ring und Markstraße; Prognose: je 34.000), Nordhausen-Ring (Bestand: 55.763 zwischen Königsallee und Universitätsstraße bzw. 52.550 zwischen Universitätsstraße und Opelring; Prognose: je 89.000), Wasserstraße (Bestand: 11.720 westlich Universitätsstraße bzw. 9.642 östlich Universitätsstraße; Prognose: 12.892 bzw. 10.606).

In Abhängigkeit von der Nähe zur jeweiligen Hauptverkehrsstraße, der abschirmenden Wirkung straßenseitig vorgelagerter Gebäude sowie der zeitlichen Abfolge und konkreten Ausgestaltung der Bebauung kommt es an Fassaden im gesamten Plangebiet zu diversen, örtlich differenzierten und z.T. deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Dabei sind die Überschreitungen der Orientierungswerte der Tatsache geschuldet, dass es sich bei dem Plangebiet um einen unmittelbar sowohl an einer der City-Radialen als auch an dem äußeren Stadtring liegenden Bereich handelt, der damit einerseits eine besondere Lagegunst aufweist, andererseits aber auch in lärmtechnischer Hinsicht vorbelastet ist.

Als örtlich lärmmindernd wirken sich die jeweiligen straßenseitig vorgelagerten (geplanten) Nachbargebäude oder Gebäuderiegel aus. Untersucht wurden neben der Minderungswirkung der vorgesehenen Bebauung auch der Effekte einer 6 m hohen und 240 m langen Lärmschutzwand entlang des nördlichen Randes des Nordhausen-Rings sowie eines geschlossenen fünfgeschossigen Gebäuderiegels im Süden des Teilbereichs SO 2 des Sondergebietes parallel zum Nordhausen-Ring. Bei der letztgenannten Variante tritt der fünfgeschossige Gebäuderiegel an die Stelle der geplanten vier- bis 12-geschossigen Bebauung, welche durch (lediglich) zweigeschossige Gebäudeteile miteinander verbunden sind.

Die lärmmindernde Wirkung der Lärmschutzwand ist trotz ihrer beachtlichen Ausmaße mit einer Pegelminderung um überwiegend maximal 1 dB nur gering. Lediglich im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes werden Pegelminderungen von bis zu 3 dB erreicht. Auch die Errichtung eines geschlossenen fünfgeschossigen Gebäuderiegels im Süden des SO 2 bewirkt keine derart große Minderung des Lärmpegels, dass es gerechtfertigt wäre, die zwingende vorherige Errichtung eines solchen Gebäuderiegels als Voraussetzung für die dahinter liegende Bebauung des Plangebietes zu fordern.

In Anbetracht des mit der Realisierung einer Lärmschutzwand in der beschriebenen Art und Weise verbundenen hohen finanziellen Aufwandes sowie der mit einer Bauverpflichtung für einen mehrgeschossigen Gebäuderiegel zum Zwecke des Schallschutzes der dahinter zu errichtenden Bebauung einhergehenden gravierenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Baugrundstücks, der insgesamt jedoch vergleichsweise geringen lärmmindernden Wirkung der untersuchten Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wird zur Sicherstellung verträglicher Immissionspegel in den Gebäuden auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zurückgegriffen. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den erforderlichen Schalldämmmaßen der jeweiligen Fassaden gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ getroffen. Die Effekte einer Lärmschutzwand entlang der Universitätsstraße wurden nicht untersucht, da eine solche Wand am östlichen Rand des Plangebietes bereits aus städtebaulichen Gründen ausscheidet. Eine derartige Wand wäre mit der beabsichtigten Entwicklung eines hochwertigen, zu der City-Radialen Universitätsstraße hin orientierten Bebauung nicht vereinbar. Da ein Fassadenaufbau entsprechend demjenigen, welcher für die Erreichung der Lärminderung im Lärmpegelbereich III auf das erforderliche Maß notwendig ist, heute bereits aus Gründen des Wärmeschutzes Standard ist und somit keine zusätzliche finanzielle Belastung des Bauherrn darstellt, wird für die Fassaden im gesamten Plangebiet Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung festgesetzt.

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.9 Bepflanzung

- a) *Je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. (Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)*
- b) *Die zur Universitätsstraße sowie zum Nordhausen-Ring orientierten oberirdischen Stellplätze sind mit einer Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen (Formschnitthecke) einzugrünen. Das Profil der Hecke ist trapezförmig zu gestalten. Im Endzustand soll die Fußbreite 80 cm und die Höhe mind. 150 cm betragen. Die Heckengehölze sind in der Qualität leichte Heckenpflanzen, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen. Je Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen zu setzen. (Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)*
- c) *In den in den Teilbereichen SO 1 und SO 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Universitätsstraße ist alle 10 – 15 m ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.*

Im Übrigen sind die offenen Bodenflächen dauerhaft mind. als Grasfluren anzulegen. (Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)

In Abstimmung mit der Stadt Bochum sind im Teilbereich SO 1 innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen notwendige Grundstückszu- und -ausfahrten zulässig.

Gehölzauswahlliste:

Bäume:

*Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)*

Gehölze für Schnitthecken:

*Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus Mas (Cornelkirsche)*

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Um dem Charakter der geplanten hochwertigen Bebauung gerecht zu werden, sind für das Plangebiet aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Bepflanzung vorgesehen. Zur Begrünung der oberirdischen Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen ist.

Um darüber hinaus zu gewährleisten, dass die visuelle Außenwirkung des Büroparks – insbesondere zur Universitätsstraße sowie zum Nordhausen-Ring hin – nicht durch Stellplätze dominiert wird, wird festgesetzt, dass die zur Universitätsstraße sowie zum Nordhausen-Ring orientierten oberirdischen Stellplätze mit einer Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen (Formschnitthecke) einzugrünen sind. Eine Auswahl geeigneter Pflanzen ist in einer Gehölzauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.

Entlang der Universitätsstraße und des Nordhausen-Rings befindet sich derzeit eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene straßenbegleitende Böschung. Im Zuge der Realisierung der Planung ist vorgesehen, das Geländenniveau des Großteils des ehemaligen Steinbruchgeländes an die Höhe der Straßenoberkante der Universitätsstraße anzugleichen, so dass die heute noch vorhandene Böschung einschließlich ihres Bewuchses in dem Bereich, welcher nördlich der Einmündung der Universitätsstraße in den Nordhausen-Ring liegt, beseitigt wird. Hierdurch findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der durch ökologische Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Um einerseits einen Teil des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und andererseits eine Eingrünung des Gebietes vorzunehmen, die den Charakter der hochwertigen Bebauung unterstreicht, wird entlang der Universitätsstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in welcher alle 10 – 15 m ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen ist. Im Übrigen sind die offenen Bodenflächen dauerhaft mindestens als Grasfluren anzulegen. Eine Auswahl geeigneter Pflanzen ist in einer Gehölzauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird südlich der Zufahrtsstraße von der Universitätsstraße ins Plangebiet auf eine Breite von 3,50 m im nördlichen und 8 m im südlichen Bereich festgesetzt. Der unregelmäßige Verlauf der Abgrenzung der Pflanzfläche ist durch den 2 m breiten Schutzstreifen, der entlang der Auffahrt zum Nordhausen-Ring parallel zu Universitätsstraße einzuhalten ist, sowie durch die Notwendigkeit bedingt, südlich der v.g. Zufahrtsstraße eine Fläche für die Abwasserbeseitigung bereitzustellen. Deren Standort ist wiederum insofern nicht frei wählbar, als er idealerweise in der Nähe der Einmündung der Zufahrtsstraße in die Universitätsstraße liegt, die westlich angrenzenden Flächen außerhalb der Baufenster jedoch für die Anlage einer Tiefgarage benötigt werden und somit nicht zur Verfügung stehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Nördlich der Zufahrtsstraße ist aufgrund der bestehenden Stellplätze der Polizeidienststelle eine Breite von 4,50 m vorgesehen, die ebenso wie die Breite von 3,50 m südlich der Zufahrtsstraße für die Pflanzung der Baumreihe jedoch ausreichend ist. Darüber hinaus sind in der nördlich der Zufahrtsstraße befindlichen Pflanzfläche notwendige Grundstückszu- und -ausfahrten zulässig, soweit sie mit der Stadt Bochum abgestimmt werden.

6.10 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

In dem Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“, in dem Mischgebiet sowie im Teilbereich WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 12° zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Bereiche des Sondergebietes „Büro- und Verwaltungsgebäude“, des Mischgebietes sowie des Teilbereichs WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind als städtebauliches Ensemble geplant und sollen dementsprechend auch in einer einheitlichen Formensprache gestaltet werden. Um einerseits ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, andererseits jedoch keine über das notwendige Maß hinausgehenden, den Bauherren einengenden Festsetzungen zu treffen, wird für diesen Bereich lediglich die Dachform bzw. Dachneigung festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen modernen Gestaltung werden daher nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 12° zugelassen.

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes wird die Dachform bzw. Dachneigung nicht festgesetzt, da sich diese Bebauung diesbezüglich sowohl an den bestehenden Gebäuden an der Friedrich-Harkort-Straße als auch an der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Steinbruchgelände orientieren können soll.

6.11 Verkehrsflächen

6.11.1 Straßenverkehrsfläche

Der bereits heute vorhandene Teil der Friedrich-Harkort-Straße wird entsprechend seinem bisherigen Ausbauzustand ebenso wie die aufgrund des derzeitigen Fehlens einer regulären Wendemöglichkeit neu anzulegende Wendeanlage an deren östlichem Ende als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gleiches gilt für die von der Universitätsstraße nach Westen abzweigende, ebenfalls noch herzustellende Zufahrtstraße in den Büropark sowie den daran angeschlossenen Straßenring im Zentrum des Büroparks, über welchen das Sondergebiet sowie der südliche Teil des Teilbereichs MI 1 und der Teilbereich MI 2 des Mischgebietes erschlossen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Auch die Erschließungsflächen, über welche der nördliche Teil des Teilbereichs MI 1 des Mischgebietes und der Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes über die vorgenannte Zufahrtsstraße an die Universitätsstraße angebunden sind, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass die verkehrliche Erschließung aller Baugebiete und ihrer Teilbereiche sichergestellt ist.

6.11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zwischen der Wendeanlage am Ausbauende der Friedrich-Harkort-Straße und der von der Universitätsstraße in den Büropark abzweigenden geplanten Zufahrtstraße soll eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Diese soll zukünftig die Friedrich-Harkort-Straße mit dem entlang der Universitätsstraße verlaufenden Fuß- und Radweg verknüpfen. Die hierfür benötigte Fläche wird dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier jedoch mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ – festgesetzt wird der neu anzulegende Weg, welcher von dem Straßenring nach Norden abzweigt, über den die Teilgebiete WA 2 und MI 1 erschlossen werden. Durch diesen Fußweg soll das neue Quartier sowohl an die angrenzende öffentliche Grünfläche und die nördlich durch diese verlaufende Fußwegeverbindung als auch an das im Norden benachbarte Wohngebiet angeschlossen werden.

6.11.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der planfestgestellten Verkehrsanlage der zukünftigen A 44 sind Ein- und Ausfahrten straßenrechtlich nicht zulässig. Da zu der Verkehrsanlage auch die Parallelrampe (Auffahrt) zum Nordhausen-Ring gehört, die bereits an der Universitätsstraße beginnt, die nördliche Grenze des planfestgestellten Bereichs aus dem Bebauungsplan jedoch nicht ersichtlich ist, wird entlang der Parallelrampe ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird bereits im Bebauungsplan (und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren) auf die Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten hingewiesen und der Bereich, für den dies gilt, eindeutig gekennzeichnet.

6.12 Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung

6.12.1 Fläche für Versorgungsanlagen für die Energieversorgung

Die Versorgung der gesamten Bebauung auf dem ehemaligen Gelände des Steinbruches „Imberg“ – d.h. des Sondergebietes „Büro- und Verwaltungsgebäude“, des Mischgebietes sowie des Teilbereichs WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes – mit Wärme und Kälte ist mittels Erdwärme (Geothermie) vorgesehen. Der Strombedarf des Plangebietes soll über eine neu zu errichtende 10 kV-Transformatorstation abgedeckt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Für die Unterbringung des Geothermie-Stationsgebäudes sowie der Transformatorenstation wird im Nordosten des Plangebietes an der Schnittstelle zwischen dem Teilbereich MI 1 des Mischgebietes und dem Teilbereich SO 1 des Sondergebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Energieversorgung festgesetzt.

6.12.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) NRW ist anzustreben, das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung vorrangig zu versickern. Aufgrund der im mittleren Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes vorhandenen gesicherten Altlast sowie der gegebenen Bodenverhältnisse im übrigen Teil des Plangebietes kann das anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden, so dass eine Einleitung des Niederschlagswassers zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in die vorhandenen Kanäle in der Universitätsstraße sowie in der Friedrich-Harkort-Straße erfolgt. Wegen der begrenzten Aufnahmekapazität der vorhandenen Kanäle kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden, so dass eine Rückhaltung erforderlich ist. Diese erfolgt über eine Zwischenspeicherung auf den Dachflächen der geplanten Bebauung im Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes, über Stauraumkanäle sowie über ein Regenrückhaltebecken zur Pufferung der Wassermengen bei stärkeren Regenereignissen. Während die Stauraumkanäle in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht werden, wird für das Regenrückhaltebecken südlich der Zufahrtsstraße von der Universitätsstraße ins Plangebiet eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit „GFL 2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Anfahrbarkeit der im Norden des Plangebietes vorgesehenen Geothermie-Station und der westlich der Universitätsstraße geplanten Fläche für die Regenwasserrückhaltung für Wartungsarbeiten u.ä. zu gewährleisten, wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt. Gleiches gilt für die Anbindung des im Bereich der Baugebiete WA 2 und MI 1 sowie der westlich an diese angrenzenden Grünfläche geplanten Geothermie-Feldes an die Geothermie-Station und der Geothermie-Station an das Leistungsnetz im öffentlichen Straßenraum. Auch diese wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL 1) sichergestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Dabei wird die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastende Fläche im Nordosten des Plangebietes so entlang der Universitätsstraße nach Norden geführt, dass auch Gebäude nördlich des Plangebietes an die Geothermierversorgung angeschlossen werden können.

Zur Sicherstellung der Erschließung des südlichen Teils des Teilbereichs WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Anlieger ein Geh- und Fahrrecht (GFL 2) festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich gewährleistet, dass die zukünftigen Baugrundstücke erschlossen sind, auch wenn sie nicht unmittelbar an öffentliche oder private Verkehrsflächen grenzen. Entsprechende private und öffentlich-rechtliche Wegerechte sind einzutragen.

6.14 Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich nördlich und südlich der Friedrich-Harkort-Straße öffentliche Grünflächen, auf welchen teilweise Wald stockt. Ein mehrere Meter breiter Streifen im äußersten Norden der städtischen Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße ist an die Eigentümer der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, unmittelbar angrenzenden Grundstücke verpachtet und wird als Hausgärten genutzt. Für den Bereich im Innern des Straßenrings, durch welchen die Teilbereiche WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sowie MI 1 des Mischgebietes erschlossen werden, ist die Anlage einer neuen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Im Südosten des Plangebietes liegt der Böschungsbereich des Nordhausen-Rings, dessen Hochstufung zur Autobahn A 44 vorgesehen ist.

6.14.1 Öffentliche Grünflächen

Der südliche Bereich der heute vorhandenen städtischen Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße ist für die Errichtung von Wohnbebauung vorgesehen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich WA 1) festgesetzt. Der verbleibende Teil der Grünfläche soll für die Zukunft gesichert werden und wird in den Bereichen, welche überwiegend durch offene Freiflächen geprägt sind, entsprechend seinem Charakter als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Ebenfalls getroffen wird diese Festsetzung für einen ca. 12 m breiten Streifen nördlich des Teilbereichs WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes, welcher (heute) mit Bäumen bewachsen ist und im rechtlichen Sinne derzeit noch als Wald eingestuft wird. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 20 m zu der nächstgelegenen Wohnbebauung im WA 1 wird der Baumbestand im Zuge einer Waldumwandlung im Rechtssinne in eine Grünfläche umgewandelt und dementsprechend als solche festgesetzt.

Bei der Grünfläche südlich der Friedrich-Harkort-Straße verhält es sich ähnlich. Südlich des bestehenden Gebäudes Friedrich-Harkort-Straße Nr. 34 ist die Errichtung eines die bestehende sowie die geplante Bauung abrundenden Wohngebäudes geplant, so dass der nördliche Teil der dort heute noch vorhandenen Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Der Randbereich der verbleibenden Grünfläche wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt, um eine bauliche Nutzung dieser Fläche auszuschließen, gleichzeitig aber den erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Eine Beseitigung des Baumbestandes ist mit der Waldumwandlung in den davon betroffenen Bereichen nördlich und südlich der Friedrich-Harkort-Straße nicht zwingend verbunden.

Als ein zentrales Element des Wohn- und gemischt genutzten Quartiers, welches auch der Allgemeinheit zugänglich sein soll, soll die Grünfläche in der Mitte des Erschließungsringes des WA 2 und MI 1 neu angelegt werden. Sie wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen dem angehobenen Gelände im südlichen Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes sowie der Universitätsstraße einerseits und der Senke nördlich des Nordhausen-Rings andererseits wird eine neue Böschung angelegt, die sich bis in den Kurvenbereich von der Universitätsstraße zum Nordhausen-Ring erstreckt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW werden die Flächen dieser Böschung im v.g. Kurvenbereich sowie der Böschung zum Nordhausen-Ring als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenböschung“ festgesetzt. Damit wird dem Anliegen des Landesbetriebs entsprochen, zu verdeutlichen, dass die Böschung Bestandteil der Verkehrsanlage des Nordhausen-Rings ist.

6.14.2 Private Grünflächen

Entsprechend seiner heutigen Nutzung als Hausgärten wird der an die Eigentümer der nördlich daran angrenzenden Grundstücke verpachtete Bereich der städtischen Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße als private Grünfläche festgesetzt, da keine Änderung der bestehenden Nutzung vorgesehen ist.

6.15 Wald

Die im Norden und Süden der Friedrich-Harkort-Straße liegenden, als Wald einzustufenden Bereiche, für welche weder eine bauliche Nutzung vorgesehen noch eine Umwandlung in öffentliche Grünflächen zum Zweck der Einhaltung des notwendigen Waldabstandes erforderlich ist, werden als Wald festgesetzt. Damit werden sie in ihrem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert und ihr Schutzstatus auch nach außen deutlich gemacht.

6.16 Kennzeichnungen

6.16.1 Bergbau

- a) *Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist sowohl im tiefen Bereich als auch oberflächennah der Bergbau umgegangen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Errichtung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden müssen.*

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- b) *Das Plangebiet liegt grundsätzlich in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in der Zone 0 nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.*

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Bereich des Plangebietes mehrere ehemalige Bergbauschächte vorhanden sind. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an.

Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation der Schächte sowie bezüglich des für die Schächte verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

- c) *Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Luftschutzstollen.*

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Bergbauverhältnisse im Plangebiet und seinem Untergrund werden in Gutachten des Grundbaulabors Bochum (14.02.2007, 06.02.2009) und einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW (08.12.2008; AZ: 65.52.1-2008-940), beschrieben und bewertet. Danach liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ (Eigentümerin E.ON AG, Gelsenkirchen) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Prometheus (RUB)“ (Eigentümerin Ruhr-Universität Bochum). Im oberflächennahen und tiefen Bereich des Plangebietes wurde durch das bereits 1960 stillgelegte Bergwerk „Dannenbaum 2“, dessen oberirdische Anlagen sich ca. 500 m östlich des Plangebietes jenseits der heutigen Universitätsstraße befanden, Steinkohle gefördert. In der Nachkriegszeit waren zwei Kleinzechen aktiv.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Mehrere Flöze streichen an der Karbonoberfläche (Oberfläche Festgestein) aus, so dass nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass innerhalb des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte, wilder Bergbau in Notzeiten nach den Weltkriegen oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im oberflächennahen Bereich umgegangen ist.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind im Bereich der heutigen Grünflächen insgesamt fünf bergbaulich bedingte Tagesöffnungen von tonlägigen (schräg einfallenden) Schächten nach ihrer ungefähren Lage bekannt: einer in der Böschung Universitätsstraße, drei unter der Nord- und einer unter der Westböschung der im Süden des Plangebietes befindlichen Halde östlich der Kleingartenanlage.

Im östlichen Teil des Plangebietes waren mehrere tonlägige Schächte (Tagesöffnungen) bekannt und eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung (Mundloch des Luftschutzstollens „Felsenhort“ im ehemaligen Steinbruch).

Da keine Angaben über eine Verfüllung oder Sicherung vorhanden sind, ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine detaillierte örtliche Erkundung durchzuführen, aus der gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen bei Risiko von Einbrüchen oder Absenkungen abzuleiten sind. Dieses ist im Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes bereits auf der Grundlage eines Sanierungsplanes geschehen, so dass die Ostfläche mittlerweile gesichert und bodensaniert ist.

Der Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) enthält für das Plangebiet keinen Eintrag. Für das Plangebiet sind keine flächenhaften Methanaustritte (Ausgasungen) an der Erdoberfläche zu erwarten (Zone 0), aber aufgrund der zahlreichen Tagesöffnungen muss mit entsprechenden Zuströmungen gerechnet werden, so dass in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

6.16.2 Altlasten

- a) *Im Plangebiet wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, wobei die belastete Auffüllung abgetragen, in den auf dem Gelände befindlichen Steinbruch umgelagert und gesichert eingebaut wurde. Die Sicherung des belasteten Bodens innerhalb des ehemaligen Steinbruches erfolgte durch Einkapselung in einer geosynthetischen Tondichtungsbahn. Anschließend wurde der Steinbruch geländehöhen gleich mit externem Boden- und Bausschuttmaterial verfüllt, das die Werte der LAGA Z 1.2 (Boden) einhält.*
- b) *Die im Bereich des verfüllten Steinbruches (gekennzeichnete Fläche) befindliche Dichtungskapsel (durch geosynthetische Tondichtungsbahnen gesicherte Auffüllung) darf durch Baumaßnahmen wie Bohrungen, Gründungen etc. nicht durchörtert oder zerstört werden.*

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- c) *Erdarbeiten im Bereich des Sondergebietes, der Mischgebiete sowie des Teilbereichs WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und / oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.*

Der Fachgutachter hat sicherzustellen, dass die Dichtungskapsel im Bereich des verfüllten Steinbruches nicht beschädigt wird, kein Verfüllgut aus dem Bereich des Steinbruches an der Geländeoberfläche verbleibt und in Abhängigkeit zur Nutzung der erforderliche Auftrag an sauberem Boden erfolgt, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält (im Bereich der Hausgärten ist eine Mindestschichtmächtigkeit von 80 cm und auf den übrigen Grünflächen von 60 cm einzuhalten).

- d) *Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten im Bereich des Sondergebietes, der Mischgebiete sowie des Teilbereichs WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.*
- e) *Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten im gesamten Plangebiet extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.*
- f) *Das Grundstück Universitätsstraße 106 (Tankstelle) ist nach Stilllegung einer fachgutachterlichen Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu unterziehen. Die Untersuchungen sollen Erkenntnisse darüber geben, ob im Boden umweltbelastende Stoffe vorhanden sind, von denen eine Gefährdung oder Beeinträchtigung für jetzige oder zukünftige Nutzer ausgehen kann.*

Art und Umfang des Untersuchungsprogrammes muss mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und / oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden. Das Gutachten ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Erst nach der Vorlage dieses Gutachtens kann seitens der Unteren Bodenschutzbehörde zum geplanten Bauvorhaben eine weiterführende bzw. abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Eine weiterführende Stellungnahme kann z.B. Auflagen zur möglichen Sanierung / Sicherung enthalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das ehemalige Betriebsgelände „Imberg“ wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unter der Nr.5 / 1.02 geführt. Auf der Fläche waren im Rahmen von Altlastenuntersuchungen zum Teil erhebliche Bodenbelastungen ermittelt worden, die auf die frühere Nutzung des Geländes zurückgeführt wurden. Im Wesentlichen handelte es sich hierbei um erhöhte bis stark erhöhte Gehalte an Schwermetallen (insbesondere Chrom) innerhalb der schlackenhaltigen Auffüllung, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsarten „Wohngebiet“ und „Industrie- und Gewerbegebiet“ überschritten.

Für die Sanierung der Fläche wurde ein Sanierungsplan erstellt, der mit Bescheid vom 27.09.2007 für verbindlich erklärt wurde. Die Sanierung sieht nach Abbruch der Gebäude eine Dekontamination der Belastungsbereiche durch Abtrag der belasteten Auffüllung mit anschließender Umlagerung und einem gesicherten Wiedereinbau in den vor Ort befindlichen Steinbruch unter fachgutachterlicher Überwachung vor. Der Abtrag der belasteten Auffüllung aus den Sanierungsbereichen sowie die Einkapselung des belasteten Materials innerhalb des Steinbruches wurden bereits erfolgreich umgesetzt.

Die Sicherung der belasteten, umgelagerten Böden erfolgte durch Verwendung einer geosynthetischen Tondichtungsbahn (Einkapselung). Auch die anschließende Verfüllung des Steinbruches wurde nach den Vorgaben des Sanierungsplanes abgeschlossen. Zur Verfüllung des Steinbruches oberhalb der Dichtungskapsel wurde geländehöhen gleich externes Boden- und Bauschuttmaterial zugelassen, das die Werte Z 1.2 (Boden) einhält. Belastungen durch einen mittlerweile ausgebauten Heizöl- / Dieseltank in der Nordostecke des Grundstücks konnten nicht nachgewiesen werden.

Um einen zeitlich unabhängigen Zwischenabschluss der Sanierung zu erhalten, werden bis zur Festlegung der Bebauungshöhen und der Bebauungsgrenzen, die Sanierungsflächen mit einer 20 cm sauberen Bodenschicht abgedeckt, die die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält. Die weitere Andeckung des Geländes gemäß verbindlichem Sanierungsplan erfolgt anschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ausgerichtet auf die spätere Nutzung und Überbauung der Fläche.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das ehemalige Betriebsgelände des Steinbruches „Imberg“ für die geplante Nutzung durch Wohnen, Büro sowie sonstige gewerblichen Nutzungen saniert und hergerichtet wurde. Für die weitere Bearbeitung der Bodenflächen im Rahmen von Baumaßnahmen ergehen Auflagen zur fachgutachterlichen Betreuung, zum Schutz der Kapselung und zum Aufbau ausreichender und unbelasteter Nutzböden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

6.17 Hinweise

6.17.1 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben ein Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in welchem im Zweiten Weltkrieg Bomben abgeworfen wurden. Daher ist es im Vorfeld von Bauvorhaben zwingend erforderlich, beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung zu beantragen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sofern aufgrund der Luftbildauswertung Entmunitionierungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

6.17.2 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 Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Derzeit liegen keine Informationen über Bodendenkmäler wie 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 vor. Da das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch auch nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass die Entdeckung solcher Denkmäler der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

6.17.3 Bodenschutz

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234 / 910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 0234 / 33360.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutzgesetzes besteht die Mitteilungspflicht, Bodenauffälligkeiten unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden Bodenauffälligkeiten nicht gemeldet, handelt es sich dabei nach dem Landesbodenschutzgesetz um eine Ordnungswidrigkeit, die einen Bußgeldbescheid zur Folge haben kann.

Im Vorfeld bzw. im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Da jedoch aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung nicht gänzlich auszuschließen ist, dass z.B. im Zuge von Baumaßnahmen bisher nicht entdeckte Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, werden in den Bebauungsplan entsprechende Verhaltenshinweise für einen solchen Fall aufgenommen.

6.17.4 Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt Straßenbäume zu pflanzen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen ist eine Begrünung in Form eines teilweise ein- und teilweise beidseitigen kombinierten Park- und Pflanzstreifens vorgesehen. Da die Festlegung der konkreten Baumstandorte erst im Zuge der Ausbauplanung erfolgen soll, wird in den Bebauungsplan lediglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Detaillierte Regelungen hierzu sollen in Abstimmung dem Umwelt- und Grünflächenamt in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag getroffen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.17.5 Beleuchtungs- und Werbungsanlagen

Der Straßenverkehr darf durch Beleuchtungsanlagen nicht beeinträchtigt oder einer Blendwirkung ausgesetzt werden. Werbungsanlagen mit Wirkung auf die L 705 / Autobahn werden nicht zugelassen.

Von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurde im Zusammenhang mit der Aufstufung des Nordhausen-Rings zur Autobahn darauf hingewiesen, dass der Straßenverkehr gemäß der geänderten Verkehrsbedeutung durch Beleuchtungsanlagen nicht beeinträchtigt oder einer Blendwirkung ausgesetzt werden darf. Daher würden Werbungsanlagen mit Wirkung auf die L 705 / Autobahn nicht zugelassen. Zur frühzeitigen Information der zukünftigen Bauherren wird bereits in den Bebauungsplan ein dementsprechender Hinweis aufgenommen.

6.17.6 Grundwasser

Aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches kann eine Grundwasserbenutzung in den Baugebieten MI 2, SO 2 und SO 3 einschließlich der zwischen diesen liegenden Verkehrsflächen nicht gestattet werden.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Plangebietes wegen der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches, in dem im Zuge der Bodensanierung belastetes Bodenmaterial gesichert eingebaut wurde, keine Grundwasserbenutzung zugelassen werden kann. Daher wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass eine Grundwasserbenutzung aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches in den Baugebieten MI 2, SO 2 und SO 3 einschließlich der zwischen diesen liegenden Verkehrsflächen nicht gestattet werden kann. Zu den Verkehrsflächen, für die der Ausschluss gilt, zählen auch die nördlich an die genannten Baugebiete angrenzenden Verkehrsflächen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Die äußere wie auch die innere Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr sind zweigeteilt. Die äußere Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Wiemelhauser Straße, von welcher nach Osten die Friedrich-Harkort-Straße abzweigt, welche die Funktion der inneren Erschließung der Teilbereiche WA 1 und WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes übernimmt. Der zentrale und östliche – und damit der weit überwiegende – Teil des Plangebietes wird dagegen über eine von der Universitätsstraße abgehende Zufahrtstraße und einen daran anschließenden größeren, den Büopark und den Teilbereich MI 2 erschließenden sowie einen kleineren, die Teilbereiche WA 1 und MI 1 anbindenden Straßenring erschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Aufgrund der in diesem Bereich der Universitätsstraße in Mittellage verlaufenden Trasse der Stadtbahnlinie U 35 kann der aus dem Plangebiet kommende Kraftfahrzeugverkehr nur als Rechtsabbieger auf die Universitätsstraße einbiegen. Die Zufahrtstraße und der größere Straßenring sind mit 12 m Breite so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen auch ein einseitiger Park- und Pflanzstreifen angelegt werden kann. Der kleine Erschließungsring ist für die Anlage einer 6,50 m breiten Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks, auf welchem sich das südliche der beiden Baufelder im Teilbereich WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes befindet, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt (GFL 2).

7.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sollen in allen Baugebieten auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Für das Sondergebiet, das Mischgebiet sowie den Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen, welche den überwiegenden Großteil des ruhenden Verkehrs aufnehmen sollen.

Lediglich in sehr untergeordnetem Maße werden Flächen für oberirdische Stellplätze vorgesehen, da die Plankonzeption für die Teilbereiche SO 2 und SO 3 des Sondergebietes sowie den Teilbereich MI 2 des Mischgebietes ein Gebäudeensemble in einem landschaftsgärtnerisch gestalteten, offenen Freiraum vorsieht. Daher sollen die Freiflächen weitgehend von Stellplätzen freigehalten und dort, wo Stellplätze angelegt werden, durch Hecken eingegrünt werden.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze werden in dem Sondergebiet jeweils zwischen den Flügeln der Baufelder angeordnet, so dass sie weitgehend im rückwärtigen Bereich der Gebäude liegen oder nur mit ihren Schmalseiten zu den Erschließungsstraßen hin orientiert sind.

Da die Bebauung des Büroparks voraussichtlich schrittweise erfolgen wird, die Errichtung von Tiefgaragen jedoch erst ab einer bestimmten Größe der vermieteten bzw. verkauften Nutzflächen rentierlich ist, ist auch die Anlage oberirdischer Stellplätze innerhalb der für die Errichtung von Gebäuden vorgesehenen Baufelder zugelassen.

Im Westen des Plangebietes sind Flächen für die Errichtung von Garagen vorgesehen, mit denen die bestehende Garagenanlage an der Mulderpaßstraße in städtebaulich verträglicher Form erweitert werden soll. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist insofern geboten, als in den angrenzenden, durch Wohnbebauung geprägten Bereichen ein akutes Defizit an Stellplätzen vorhanden ist, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sowie im Straßenraum aufgrund der beengten Verhältnisse nicht hinreichend möglich ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

7.3 Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr wird darüber hinaus eine neue Wegeverbindung von der Friedrich-Harkort-Straße zur Universitätsstraße geschaffen, über die somit kurze Wege zu den Stadtbahn-Haltestellen der Linie U 35 an der Universitätsstraße, zu den dortigen Radwegen sowie zum Nahversorgungszentrum Wasserstraße und dem Schulzentrum Wiemelhausen entstehen. Ferner ist eine Fußwegeverbindung aus dem Quartier WA 2 / MI 1 nach Norden zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und in das bestehende Wohngebiet vorgesehen. Von dort sind über den nördlich des Plangebietes nach Westen in das Wohngebiet abzweigenden Arm der Universitätsstraße ebenfalls die v.g. Zielorte zu erreichen. Eine wünschenswerte Fortführung der aus dem Quartier WA 2 / MI 1 nach Norden führenden Fußgängerverbindung bis zur Wasserstraße, über die die Stadtbahn-Haltestelle Wasserstraße unter Umgehung des entlang der Universitätsstraße verlaufenden Fußweges erreichbar wäre, ist aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich in Mittellage der Universitätsstraße die Stadtbahn-Haltestellen Brenscheder Straße und Wasserstraße der Linie U 35. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Bushaltestelle Friedrich-Harkort-Straße der Linie 349, welche an der Einmündung der Friedrich-Harkort-Straße in die Wiemelhauser liegt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8. Verkehrliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebietes eine überwiegend gewerbliche Nutzung – Büronutzung – vor. Die Bruttogrundfläche (BGF) wird voraussichtlich maximal bei ca. 44.100 m² liegen. Daraus errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 810 Stellplätzen bei einem ÖPNV-Anteil von 20 %. Die ÖPNV-Nutzer werden überwiegend mit der U 35 (Stadtbahn-Haltestelle Wasserstraße bzw. Brenscheder Straße) fahren, die während der Hauptverkehrszeiten im 5-Minuten-Takt verkehrt. Aufgrund der Wegeentfernung von ca. 400 – 500 m von den Haltestellen bis in das Plangebiet wird ein ÖPNV-Anteil von 20 % des Personenverkehrsaufkommens angenommen.

Das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes liegt bei ca. 2.100 Kfz-Fahrten pro Tag, die bis auf die Wohnbebauung an der Friedrich-Harkort-Straße ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße südlich des vorhandenen Gebäudes Universitätsstraße 108 abgewickelt werden. Die Anbindung kann über „Rechts-rein- / Rechts-raus“-Einfahrt bzw. -Ausfahrt erfolgen, da zum einen aufgrund der Nähe zu den signalisierten Auffahrten der Anschlussstelle Nordhausen-Ring und zum anderen wegen des besonderen Gleiskörpers der U 35 in Mittellage der Universitätsstraße Linksabbieger aus Richtung Universität bzw. in Richtung Innenstadt nicht zugelassen werden können.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die maßgebliche Nachmittagsspitze zeigt, dass die Ein- und Ausfahrt ausreichend leistungsfähig ist (Qualitätsstufe C / D), um den aus dem Gebiet ausfahrenden Verkehr abzuwickeln.

Die signalisierte Anschlussstelle Universitätsstraße / Nordhausen-Ring wird im Rahmen des Ausbaus der A 44-Querspange umgebaut, um die Leistungsfähigkeit dieses Knotens zu verbessern. Die aufgelöste Kreuzung wird zu einem Knoten zusammengefasst, damit die Linksabbieger in einer eigenen Signalphase abgewickelt werden können.

9. Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen:

Sondergebiet	2,27 ha
davon:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,12 ha
Flächen für oberirdische Stellplätze	0,16 ha
Mischgebiet	0,78 ha
davon:	
Flächen für oberirdische Stellplätze	0,05 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,84 ha
davon:	
Flächen für Garagen	0,05 ha
Verkehrsflächen	0,55 ha
davon:	
Straßenverkehrsflächen	0,51 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,04 ha
Fuß- und Radweg	0,03 ha
Fußweg	0,01 ha
Grünflächen	0,95 ha
davon:	
Öffentliche Grünflächen	0,88 ha
Zweckbestimmung: Park	0,74 ha
Zweckbestimmung: Straßenböschung	0,14 ha
Private Grünflächen	0,07 ha
Wald	1,15 ha

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung	0,06 ha
davon:	
Fläche für Versorgungsanlagen für die Energieversorgung	0,03 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,03 ha
Plangebiet gesamt	6,60 ha

10. Maßnahmen zur Realisierung

10.1 Ver- und Entsorgung

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die Anlage von Abwasserkanälen im Plangebiet erforderlich. Dabei erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem aus Schmutzwasserkanälen einerseits und Regenwasserkanälen andererseits. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird über neue öffentliche Schmutzwasserkanäle in den Verkehrsflächen des Plangebietes der öffentlichen Kanalisation in der Friedrich-Harkort-Straße sowie in der Universitätsstraße zugeführt. Das Regenwasser wird im Plangebiet zunächst in Stauraumkanälen, in einem Regenrückhaltebecken südlich der Zufahrtsstraße von der Universitätsstraße ins Plangebiet sowie auf den Dachflächen der auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches neu zu errichtenden Gebäude zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Kanalisation in der Friedrich-Harkort-Straße sowie der Universitätsstraße eingeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme ist mittels Erdwärme (Geothermie) vorgesehen. Hierzu werden Bohrungen ins Erdreich niedergebracht, die untereinander durch Sammelleitungen verbunden werden. Die Bohrungen sollen dabei im Nordwesten des ehemaligen Steinbruchgeländes in dem als WA 2 und MI 1 festgesetzten Bereich sowie in Teilen des als öffentliche Grünfläche sowie als Wald festgesetzten Bereichs nördlich der Friedrich-Harkort-Straße erfolgen. Die Verteilung der Wärmeenergie zu den geplanten Gebäuden erfolgt über ein separates Nahwärmenetz. Die erforderlichen Verteilungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Für die Unterbringung des Geothermie-Stationsgebäudes ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Neben der Wärmeversorgung soll die Geothermie-Anlage auch für die Kälteversorgung im Sommer genutzt werden. Die notwendigen Kälteleitungen werden unter Ausnutzung der öffentlichen Verkehrsflächen gelegt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Strombedarf des Plangebietes soll über eine neu zu errichtende 10 kV-Transformatorstation abgedeckt werden. Diese soll ebenfalls in dem Stationsgebäude für Geothermie untergebracht werden. Von dort wird ein Niederspannungsverteilungsnetz über die öffentlichen Verkehrsflächen aufgebaut, welches die Versorgung der geplanten Gebäude sicherstellen soll.

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Für diejenigen Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

10.2 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die Entwicklung des Sondergebietes und der von der Universitätsstraße erschlossenen Misch- und Wohngebiete trägt der Investor. Mit diesem wird ein Erschließungsvertrag über die Herstellung und Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeschlossen.

Das städtische Böschungsgrün an der Universitätsstraße ist bereits vom Investor erworben worden; die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat er als Verursacher zu tragen.

Nach derzeitigem Stand plant der Investor, die auf dem ehemaligen Steinbruchgelände vorgesehenen Wohnungen lediglich in Form von Mietwohnungen zu errichten. Sollten jedoch Eigentumsmaßnahmen erfolgen, findet das vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Wohnbaulandkonzept mit den Förderbeiträgen für junge Familien Anwendung. Diesbezüglich ist mit dem Investor eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden.

Die Entwicklung der städtischen Baugrundstücke an der Friedrich-Harkort-Straße obliegt der Stadt Bochum. Den Einnahmen aus der Veräußerung der baureifen Grundstücke stehen Kosten für den naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleich sowie der Bergschadenssanierung gegenüber. Der Bau der Wendeanlage für die Friedrich-Harkort-Straße erfolgt aus den Straßenbaumitteln des kommunalen Haushalts.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Teil B: Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Rechtsgrundlage Umweltprüfung / Umweltbericht
 - 1.2 Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 1.2.1 Lage im Raum und Abgrenzung
 - 1.2.2 Ziele
 - 1.2.3 Art und Umfang der baulichen Nutzung
 - 1.2.4 Raumbedarf
 - 1.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
 - 1.4 Zielsetzung und methodisches Vorgehen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.1.1 Naturräumliche Zuordnung
 - 2.1.2 Heutige Nutzung
 - 2.1.3 Schutzgut Mensch
 - 2.1.3.1 Erholung und Freizeit
 - 2.1.3.2 Verkehr
 - 2.1.3.3 Lärm
 - 2.1.4 Boden
 - 2.1.4.1 Böden und geologisches Ausgangssubstrat
 - 2.1.5 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5.1 Grundwasser
 - 2.1.5.2 Oberflächengewässer
 - 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.8 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.1.10 Wechselwirkungen
 - 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans („Nullvariante“)
 - 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltwirkungen
 - 2.3.1.1 Schutzgut Boden
 - 2.3.1.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3.1.3 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.3.1.4 Schutzgut Mensch
 - 2.3.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.4 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5.1 Landschaftsökologische Eingriffs-Ausgleichs-Behandlung
 - 2.5.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 - 2.5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.5.1.3 Artenschutz / Ersatzlebensräume für Tiere
 - 2.5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 2.5.2 Sonstige umwelttechnische und planerische Maßnahmen
 - 2.5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 2.5.2.2 Verringerungsmaßnahmen
- 2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

- 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- 5. Literatur**

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Flächenbedarf für die geplanten Nutzungen / Versiegelungen
- Tabelle 2: Gesetzlich verankerte Ziele des Umweltschutzes
- Tabelle 3: Umweltrelevante örtliche planerische Vorgaben
- Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

1. Einleitung

1.1 Rechtsgrundlage Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen (hier: Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring – der Stadt Bochum) sind die Umweltbelange und Projektauswirkungen des Bauvorhabens gemäß dem Planungsrecht [Europarechtanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB); vor allem § 1 a BauGB; § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB] in einer Umweltprüfung aufzuarbeiten, zu bewerten und sodann in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht wird erforderlich, da das Vorhaben nicht die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB 2007) erfüllt, für den im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 2007 von einem Umweltbericht bzw. einer Umweltprüfung abzusehen ist.

Der Umweltbericht als Zusammenfassung aller zu den Umweltauswirkungen des Projektes erhobenen Fachdaten und -gutachten sowie umweltbehördlichen Stellungnahmen (Umweltprüfung) bildet in seinem gesetzlich vorgegebenen Gliederungsaufbau einen eigenständigen Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens (§ 2 a einschl. Anlage 1 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung, dargestellt im Umweltbericht, ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Mit dem Bauvorhaben sind außerdem Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, so dass diese Belange gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufzubereiten und in das Bauleitplanverfahren zu integrieren sind.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt hiermit auch die Darlegung der Eingriffsregelung gemäß § 4 ff. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW). Die Erarbeitung und Behandlung der landschaftsökologischen Aspekte stellt daher – neben der Zusammenfassung von Sondergutachten zur Boden-, Bergbau- und Verkehrslärmsituation – eine wesentliche Grundlage und Aussage dieses Umweltberichtes dar.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine zweigeteilte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Rahmen der Sanierungsgenehmigung des ehemaligen Steinbruchgeländes wurde eine Bestandserhebung und -bewertung durch das Büro Lienkamp in 2007 durchgeführt. Die Ermittlung und Festlegung des erforderlichen Ausgleichs wurde in das Bebauungsplanverfahren übertragen. Die abschließende Bilanzierung wurde vom Umwelt- und Grünflächenamt erstellt. Die übrigen Flächen außerhalb des ehemaligen Steinbruchgeländes wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Viebahn und Sell aus 2009 bearbeitet.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

1.2 Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

1.2.1 Lage im Raum und Abgrenzung

Das Untersuchungs- bzw. Plangebiet in einer Flächengröße von ca. 6,58 ha liegt im Ortsteil Bochum-Wiemelhausen unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereiches Universitätsstraße / Nordhausen-Ring und östlich der Friedrich-Harkort-Straße.

Der gehölzbestandene westliche und südöstliche Teil (2,7 ha) ist Gegenstand eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Viebahn & Sell 2009), welcher für die übrigen (östlichen), im Jahre 2008 geräumten und bodensanierten ehemaligen Steinbruchflächen nicht erforderlich wurde.

Die mit dem Plangebiet identische Abgrenzung des Untersuchungsgebietes reicht aus, um alle erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter der Umwelt (v.a. Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Erholung) prognostizieren zu können.

1.2.2 Ziele

Anlass des hier vorgelegten Umweltberichtes ist die städtebauliche Planung der Stadt Bochum für den Wohn- und Gewerbestandort „Universitätsstraße / Nordhausen-Ring“. Die Planung verfolgt mehrere städtebauliche Entwicklungsziele (Details siehe Begründung Teil A, Stadt Bochum 2009):

- o Entwicklung einer Dienstleistungsschiene von der Innenstadt zur Universität gemäß Masterplan Universität – Stadt,
- o Folgenutzung des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ durch einen Büropark sowie ergänzende Wohn- und gemischt genutzte Bebauung,
- o städtebaulich angemessene, markante Aufwertung entlang der zukünftigen Autobahn A 44 (aufgestufter Nordhausen-Ring),
- o Arrondierung vorhandener Wohnquartiere und bauplanungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen.

1.2.3 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Forschung und Weiterbildung ist entlang der Universitätsstraße sowie des Nordhausen-Rings die Festsetzung eines Sondergebietes „Büro- und Verwaltungsgebäude“ mit unterschiedlich großen Teilbereichen und Baumassenzahlen vorgesehen (Details siehe Begründung Teil A, Stadt Bochum 2009, 24.02.2009, Bebauungsentwurf Peinelt & Partner, 16.01.2009). Die Bebauung soll als bewusste, architektonisch anspruchsvolle Landmarke an der City-Radialen in Form von Solitären mit bis zu 12 Stockwerken und einer Mindestgeschossigkeit von vier Stockwerken erfolgen.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Der Nordwesten des ehemaligen Steinbruches soll ein Allgemeines Wohngebiet (3- bis 5-geschossig), der südlich daran anschließende Bereich ein Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbebetrieben (3- bis 5-geschossig), die das Wohnen nicht wesentlich stören, aufnehmen. Nördlich des Nordhausen-Rings ist ein 40 m breiter Autobahnschutzstreifen von Bebauung frei zu halten.

Im Westteil des Bebauungsplans Nr. 793 ist im Gegensatz zum flächig zu bebauenden Ostteil nur eine relativ geringfügige Bebauung vorgesehen. An der Friedrich-Harkort-Straße ist eine ergänzende Wohnbebauung (drei Häuser mit umgebenden Ziergärten) sowie eine Wendeanlage an ihrem östlichen Ende vorgesehen. Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist zudem die Erweiterung der Garagenanlage Mulderpaßstrasse geplant. Südlich der Friedrich-Harkort-Straße ist ein weiteres mehrgeschossiges Wohnhaus südlich eines bestehenden Wohngebäudes geplant. Im Übrigen sollen die vorhandenen Grünflächen – nördlich der Friedrich-Harkort-Straße unter Berücksichtigung der vorgenannten geplanten Wohnbebauung – bauplanungsrechtlich gesichert (öffentliche Grünfläche und Wald) werden. Ein neuer Fußverbindungsweg soll den geplanten Wohnsiedlungsbereich WA 2 durch die städtische Grünfläche von Norden her an die Stichstraße Universitätsstraße anbinden.

1.2.4 Raumbedarf

Im Gesamtbaugemarkung sind unterschiedliche Nutzungstypen vorgesehen. Hieraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz (Details siehe Begründung Teil A, Stadt Bochum 2).

Tabelle 1: Flächenbedarf für die geplanten Nutzungen / Versiegelungen

Nutzungen	Fläche (ha)
Sondergebiet (dav. 0,12 ha Pflanzflächen)	2,27
Mischgebiet	0,78
Allgemeines Wohngebiet	0,84
Verkehrsflächen	0,55
Grünflächen (dav. 0,88 ha öff. Grünflächen)	0,95
Wald	1,15
Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung	0,06
Plangebiet gesamt	6,60

1.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die verschiedenen umweltrelevanten Fachgesetze formulieren für die jeweiligen Schutzgüter allgemeine Ziele und Grundsätze, die bei allen Anwendungsfällen der Gesetze, d.h. auch im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen berücksichtigt werden müssen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 55

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

So ist auch der besondere Schutz bzw. das erhöhte Abwägungsgewicht von empfindlichen Strukturen oder Bedingungen der jeweiligen Schutzgüter zu beachten, die in den Gesetzen selbst oder nachgeordneten amtlichen Regelwerken herausgestellt werden (z.B. Lärmgrenzwerte oder besonders geschützte Tierarten). Die Aufstellung stellt im Sinne der Lesbarkeit eine Auswahl und Zusammenfassung relevanter Regelwerke und Passagen dar.

Tabelle 2: Gesetzlich verankerte Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetz Regelwerk	Projektrelevante Zielaussage / Grundsatz
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz inkl. Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG)	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Standort für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Grundwasserverunreinigungen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Boden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. (Grundwasser ist auch Gewässer im Sinne des Gesetzes).
	Landeswassergesetz (LWG NRW)	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... Wasser.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 56

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Schutz- gut	Fachgesetz Regelwerk	Projektrelevante Zielaussage / Grundsatz
	Landesplanungs- gesetz (LPIG)	Gemäß landesplanerischer Vorgaben sind die Überschwemmungsgebiete des hundertjährigen Hochwassers von einer erstmaligen baulichen Nutzung freizuhalten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen in Verantwortung auch für den allgemeinen Klimaschutz, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... Klima,
Klima	Landschafts- gesetz (LG NRW)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, auf den Schutz des örtlichen Klimas ist hinzuwirken, Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Luft	Bundes-Immis- sionsschutzgesetz inkl. Verordnun- gen (BImSchG)	Schutz der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, Luftverunreinigungen, Licht, Wärme u.Ä.).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... Luft.
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ... die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind. Es ist verboten, Tieren und Pflanzen der besonders geschützten Arten nachzustellen, ... oder ihre Lebensstätten zu beschädigen oder zu zerstören... Tier und Pflanzen der streng geschützten Arten (außerdem) an ihren Lebensstätten durch Aufsuchen zu stören. Die wild lebenden Tiere und Pflanze und ihre Lebensgemeinschaften sind zu schützen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
	Landschafts- gesetz (LG NRW)	Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. (Schutz von Arten in europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten: keine örtliche Projektrelevanz.)
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... Tiere, Pflanzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 57

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

Schutz- gut	Fachgesetz Regelwerk	Projektrelevante Zielaussage / Grundsatz
Landschaft	Landschafts- gesetz (LG NRW)	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln.
	Baugesetzbuch (BauGB)	insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... die Landschaft.
Mensch	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... den Menschen und seine Gesundheit.
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	EU-Richtlinie Umgebungslärm (RL 2002 / 49 / EG, ULR), umgesetzt per Bundesgesetz	Erfassung, Bewertung und Vermeidung schädlichen Umgebungslärms.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Kultur- und Sachgüter	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenheit, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Auswirkungen auf ... Kulturgüter und sonstige Sachgüter. ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile ... von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung.

Neben den rechtsverbindlichen Zielen aus den Fachgesetzen existieren für das Plangebiet und sein Umfeld – neben nicht rechtsverbindlichen Planungsgutachten – weitere rechtsverbindliche Planwerke bzw. Fachpläne, so dass für einige Schutzgüter zusätzliche örtliche Zielaussagen abzuleiten sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 58

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Tabelle 3: Umweltrelevante örtliche planerische Vorgaben

Schutzgut	Fachplan	Projektrelevante Aussage für Plangebiet / Baugebiet
Tiere und Pflanzen	Landschaftsplan Bochum Mitte / Ost	Das Plangebiet liegt zwar größtenteils im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, nicht aber im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum-Mitte / Ost.
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie der EU	Keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine europäischen Vogelschutzgebiete im weiteren Umfeld vorhanden.
	Forstrechtliche Bindungen	Ein Großteil der geschlossenen Gehölze im westlichen PG (Halde, Grünanlage) stellen Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes dar (Stellungnahmen Landesbetrieb Wald und Holz NRW / AZ 310-11-10.122 v. 10.09.2008 und 31.10.2008). Die Belange des Forstes im Bereich der bodensanierten Flächen auf dem ehem. Steinbruchgelände im Ostteil sind bereits im Sanierungsplan abgearbeitet.
Landschaft	Landesentwicklungsplan (LEP, MURL 1995)	Siedlungsbereich / kein Freiraum
	Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf Juni 2008)	Ehem. Steinbruchfläche im Ostteil: Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Spezifische Gewerbliche Nutzung“, Allgemeiner Siedlungsbereich; nördlich u. südlich Friedrich-Harkort-Straße: Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich.
	Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum / Hagen (Bezirksregierung Arnsberg 2001)	Das Plangebiet ist als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
	Flächennutzungsplan Stadt Bochum (31.01.1980)	Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Norden und Osten Gewerbe, im Süden überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen und im Westen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (nördlicher Teil) bzw. Kleingartenanlage (südlicher Teil) und Spielplatz dar.
	Landschaftsplan Bochum Mitte / Ost	Keine Darstellung (siehe oben)
Mensch (Erholung)		Siehe unter Landschaft
Wasser	Keine Fachpläne und Darstellungen	
Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste Stadt Bochum (Stand 11.2008)	Kein Eintrag im Plangebiet
	Flächennutzungsplan	Siehe oben

Eine Reihe weiterer, in der Planung zu beachtende Fachdaten und -gutachten sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Viebahn & Sell 2009) aufgeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 59

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Die Art und Weise, wie die obengenannten Zielaussagen in der Umweltprüfung Berücksichtigung gefunden haben, ist in den jeweiligen Einzelkapiteln zu den Schutzgütern dargestellt. Hierbei gilt, dass konkrete örtliche Festsetzungen zu Schutzgütern auch entsprechend konkreter ihren Niederschlag in der örtlichen Planung finden als allgemeine gesetzliche Zielaussagen.

1.4 Zielsetzung und methodisches Vorgehen

Das Leistungsprofil für den Umweltbericht ergibt sich aus den Anlagen zum Gesetz (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB; Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB). Aus diesen Vorgaben ergibt sich ein insgesamt dreistufiges Vorgehen für das vorliegende Gutachten, dessen 2. und 3. Stufe jeweils von Vorgaben bzw. Abwägungsentscheidungen der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren abhängen.

1. Ermittlung und Empfindlichkeitsbewertung des derzeitigen Umweltzustandes gegenüber baulichen Veränderungen, besonders in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter. Nach Vorgabe der Stadt Bochum wurde die Biotopstruktur und Tierwelt des Untersuchungsgebietes (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume) vertieft durch eigene Erhebungen untersucht (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Viebahn & Sell 2009, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Objekt Universitätsstraße 108, Lienkamp 2007). Weitere Sondererhebungen wurden durch Dritte (Gutachterbüros, Behörden) zu den folgenden Themen (siehe unten) erhoben, die hier zusammengefasst werden: Bodengrund (Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt 2008), Bergbau / Bodensanierung (Bezirksregierung Arnsberg 2008, Grundbaulabor Bochum 2007, 2009), Verkehr (svb 2009), Verkehrslärm (Ingenieurbüro Hoppe 2009, svb 2009), Entwässerung (Ingenieurbüro Fischer 2009).
2. Konfliktanalyse und Variantenvergleich von dem Umweltzustand und konkreten machbaren Bebauungsvarianten einschließlich Nullvariante (keine Bebauung).
3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Maßnahmenplan für die im Verfahren favorisierte, abgewogene Variante (Abwägung durch Stadt Bochum) nach Art und Umfang vermeidbarer und unvermeidbarer baulicher Eingriffe, Schutz- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich der verschiedenen betroffenen Umweltgüter.

Die Untersuchungen und Auswertungen wurden von November 2008 bis (Ausnahme Artenschutz) März 2009 vorgenommen. Die Untersuchung des Plangebietes im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte im Frühjahr / Sommer 2009.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand eines Plangebietes im Ballungsraum stellt in der Regel, wie auch im vorliegenden Fall, die natürliche ökologische Ausgangssituation dar, stark überlagert und überprägt von den langjährigen bzw. historischen Einflüssen menschlicher Nutzung und ihren jeweiligen Wechselwirkungen.

Eine Bestandsaufnahme in der pragmatischen Reihenfolge aus natürlichen und menschenbedingten Einzelfaktoren setzt diese Verflechtungen und Wechselbeziehungen voraus, wenn sie auch nur in prägnanten Fällen besonders betont und herausgestellt werden.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt am Südrand des Naturraumes Westenhellweg als Teil der Großlandschaft Westfälische Tieflandsbucht im Übergangsbereich zum Bergisch-Sauerländischen Gebirge. Der Westenhellweg ist eine flach gewellte, lößbedeckte Festebene (nach GLA 1984).

Vor Beginn der industriezeitlichen Veränderungen der Geländegestalt war das Gelände im Nordteil als Kuppenlage ausgebildet (ca. 130 mNN), das nach Südosten zum Muldentälchen des Schattbaches, nach Südwesten zum Talanfang des Marbachsystems abfiel. Im 19. und 20. Jh. wurden gemäß Darstellung der historischen Karten zahlreiche Veränderungen der Oberflächengestalt vorgenommen (Eisenbahn, Steinbruchbetrieb, Straßenbau, Verfüllung und Folgenutzung). Die Geländegestalt ist somit künstlich und industriell geprägt und zeigt keine naturräumlichen Charakteristika mehr.

2.1.2 Heutige Nutzung

Während sich die größere östliche Teilfläche des B-Planes gegenwärtig (Februar 2009) als ungenutztes bodensaniertes Rohplanum (Rohboden) darstellt, wird der Großteil des westlichen PG von Laubgehölzen geprägt. Entlang der Böschungen zur Universitätsstraße und zum Nordhausen-Ring sowie auf der Anschüttung bzw. Halde „Rüggen“ zwischen Nordhausen-Ring und Friedrich-Harkort-Straße finden sich gepflanzte Straßenbegleitgehölze bzw. Aufforstungen. Im Nordwestteil dominieren spontan gewachsene Vorwälder, die mit Scherrasen, Ziergehölzen und Wegen als Grünverbindung parkartig aufgewertet wurden. Ein Wohngebäude jüngerer Datums befindet sich am östlichen Ende der Friedrich-Harkort-Straße.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.1.3 Schutzgut Mensch

2.1.3.1 Erholung und Freizeit

Bestand

Erholung und Freizeit sind formal an die Infrastruktur der Grünverbindung gebunden und umfassen wohnungsnah (Feierabend-) Aktivitäten wie Spaziergehen, Hundeausführen und Joggen, daneben auch die fußläufige abkürzende Verbindung zwischen der Wasserstraße / Universitätsstraße und der Wiemelhauser Straße (Ortsteilzentrum). Informell wird die Gehölzbrache auch von spielenden Kindern genutzt (Budenbau etc.).

Empfindlichkeit

Empfindlich bezüglich der geplanten Bebauung sind die privat genutzten Gartenflächen und Freiraum allgemein, welcher der (informellen) Naherholung entzogen wird.

2.1.3.2 Verkehr

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebietes eine überwiegend gewerbliche Nutzung (Büronutzung) vor. Die Bruttogrundfläche (BGF) wird voraussichtlich bei ca. 44.100 m² liegen. Daraus errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 810 Stellplätzen bei einem ÖPNV-Anteil von 20 %. Die ÖPNV-Nutzer werden überwiegend mit der U 35 (Stadtbahn-Haltestelle Wasserstraße bzw. Brenscheder Straße) fahren, die während der Hauptverkehrszeiten im 5-Minuten-Takt verkehrt. Aufgrund der Wegeentfernung von ca. 400 – 500 m von den Haltestellen bis in das Plangebiet wird ein ÖPNV-Anteil von 20 % des Personenverkehrsaufkommens angenommen.

Das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes liegt bei ca. 2.100 Kfz-Fahrten-Tag, die ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße südlich des vorhandenen Gebäudes Universitätsstraße 108 abgewickelt werden. Die Anbindung kann über „Rechtsrein- / Rechts-raus“-Einfahrt bzw. -Ausfahrt erfolgen, da zum einen aufgrund der Nähe zu den signalisierten Auffahrten der Anschlussstelle Nordhausen-Ring und zum anderen wegen des besonderen Gleiskörpers der U 35 in Mittellage der Universitätsstraße Linksabbieger aus Richtung Universität bzw. in Richtung Innenstadt nicht zugelassen werden können.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die maßgebliche Nachmittagsspitze zeigt, dass die Ein- und Ausfahrt ausreichend leistungsfähig ist (Qualitätsstufe C / D), um den aus dem Gebiet ausfahrenden Verkehr abzuwickeln.

Die signalisierte Anschlussstelle Universitätsstraße / Nordhausen-Ring wird im Rahmen des Ausbaus der A 44-Querspange umgebaut, um die Leistungsfähigkeit dieses Knotens zu verbessern. Die aufgelöste Kreuzung wird zu einem Knoten zusammengefasst, damit die Linksabbieger in einer eigenen Signalphase abgewickelt werden können (svb 2009).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 62

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.1.3.3 Lärm

Für die geplante Bebauung wurden die Geräusch-Immissionen des Straßenverkehrs im Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet (Ingenieurbüro G. Hoppe, 09.02.2009; stadtverkehrbochum gmbH, svb (09.02.2009). Hierzu wurden die Immissionen der Universitätsstraße, des Nordhausen-Rings und der Wasserstraße als wesentliche verkehrliche Belastungsquellen ermittelt und in ihrer Summenwirkung auf die Gebäude im Bestand und in der Planung bezogen. Der interne Verkehr (Erschließungsring Büropark) wurde mit einer Verkehrslast von 1.828 Kfz / Tag (50,3 dB(A) tags, 41,6 dB(A) nachts) angesetzt. Die Stadtbahn U 35 ist bezüglich der Geräuschimmissionen nicht relevant.

Für die geplanten Gebäude wurden die Einstufungen nach den Orientierungswerten (in dB(A)) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Allgemeines Wohngebiet (55 tags, 45 nachts), Mischgebiet (60 tags, 50 nachts) und Sondergebiet (65 tags, 55 nachts) vorgenommen. Für Innenschallpegel von Aufenthaltsräumen nach VDI 2719 liegen die Schallpegel je nach Nutzung zwischen 25 – 30 dB(A) nachts im Mittel in Schlafräumen von Wohngebieten und 50 – 60 dB(A) maximal in Großraumbüros tagsüber.

Als Verkehrsstärken (DTV: Anzahl Kfz / 24h, jeweils für beide Fahrtrichtungen zusammen angegeben) der drei wesentlichen Straßen wurden gemäß svb (2009) je Straßenabschnitt angesetzt: Universitätsstraße (Bestand: 23.002 zwischen Wasserstraße und Nordhausen-Ring bzw. 26.220 zwischen Nordhausen-Ring und Markstraße; Prognose: je 34.000), Nordhausen-Ring (Bestand: 55.763 zwischen Königsallee und Universitätsstraße bzw. 52.550 zwischen Universitätsstraße und Opelring; Prognose: je 89.000), Wasserstraße (Bestand: 11.720 westlich Universitätsstraße bzw. 9.642 östlich Universitätsstraße; Prognose: 12.892 bzw. 10.606).

In Abhängigkeit von der Nähe zur jeweiligen Hauptverkehrsstraße und der abschirmenden Wirkung straßenseitig vorgelagerter Gebäude kommt es zu diversen, örtlich differenzierten und deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte an Gebäuden im gesamten Plangebiet. Als örtlich lärmindernd wirken sich dabei die jeweiligen straßenseitig vorgelagerten Nachbargebäude oder Bebauungsriegel aus. Untersucht wurden auch die Effekte einer 6 m hohe und 240 m lange Lärmschutzwand entlang des Nordhausen-Rings sowie eines geschlossenen fünfgeschossigen Gebäuderiegels im Süden des Teilbereichs SO 2 des Sondergebietes parallel zum Nordhausen-Ring. Die lärmindernde Wirkung der Lärmschutzwand ist im Verhältnis zum – insbesondere finanziellen – Aufwand jedoch nur gering. Gleiches gilt für den v.g. fünfgeschossigen Gebäuderiegel, so dass die Sicherstellung verträglicher Immissionspegel über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird (siehe Begründung Teil A).

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse wurden die Fassadenbereiche der geplanten Gebäude angegeben, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte „außen“ überschritten werden und für die daher sekundäre Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) festzusetzen sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 63

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.1.4 Boden

2.1.4.1 Böden und geologisches Ausgangssubstrat

Geologie

Den tieferen Untergrund des Plangebietes nehmen die flözführenden Bochumer Schichten des Oberkarbons (Ton- und Sandsteine, Westfal A) ein. An der Oberfläche stand ursprünglich windabgelagerter Löss in Mächtigkeiten bis zu 2 m an, randlich auch in größerer Mächtigkeit (GLA 1984). Große Teile des Plangebietes sind jedoch infolge von Ziegelei- bzw. Steinbruchtätigkeiten und nachfolgender Verfüllung sowie den umfangreichen Erdarbeiten des Straßenbaus stark überformt bzw. von künstlichem, aber unbelastetem Bodenmaterial geprägt (Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt 2008).

Die i.d.R. schluffigen Lössablagerungen bzw. Umlagerungen in den Muldentälern stellen das natürliche Ausgangssubstrat der Böden dar, sind aber auch entsprechend stark überlagert bzw. verändert worden.

Bergbau

Die Bergbauverhältnisse im Plangebiet und seinem Untergrund werden in Gutachten des Grundbaulabors Bochum (14.02.2007, 06.02.2009) und einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW (08.12.2008; AZ: 65.52.1-2008-940), beschrieben und bewertet. Danach liegt das Planungsvorhaben über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ (Eigentümerin E.ON AG, Gelsenkirchen) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Prometheus (RUB)“ (Eigentümerin Ruhr-Universität Bochum). Im oberflächennahen und tiefen Bereich des Plangebietes wurde durch das bereits 1960 stillgelegte Bergwerk „Dannenbaum 2“ (ca. 500 m östl.) Steinkohle gefördert; in der Nachkriegszeit waren zwei Kleinzechen aktiv. Mehrere Flöze streichen an der Karbonoberfläche (Oberfläche Festgestein) aus. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte, wilder Bergbau in Notzeiten nach den Weltkriegern oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im oberflächennahen Bereich umgegangen ist.

Im westlichen Plangebiet (Grünflächen) sind insgesamt fünf bergbaulich bedingte Tagesöffnungen von tonnlägigen (schräg einfallenden) Schächten nach ihrer ungefähren Lage bekannt: einer in der Böschung Universitätsstraße sowie drei unter der Nord- und einer unter der Westböschung der Halde (östlich der Kleingartenanlage).

Im östlichen Plangebiet (in Planierung befindliche Gewerbe- und Wohnbaufläche (Stand Januar 2009)) waren mehrere tonnlägige Schächte (Tagesöffnungen) bekannt und eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung (Mundloch des Luftschutzstollens „Felsenhort“ im ehemaligen Steinbruch).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 64

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Da keine Angaben über eine Verfüllung oder Sicherung vorhanden sind, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine detaillierte örtliche Erkundung durchzuführen, aus der gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen bei Risiko von Einbrüchen oder Absenkungen abzuleiten sind. Dieses ist im Ostteil (ehem. Steinbruch) auf der Grundlage eines Sanierungsplanes bereits geschehen, so dass die Ostfläche mittlerweile gesichert und bodensaniert ist (siehe unten). Der Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) enthält für das Plangebiet keinen Eintrag. Für das Plangebiet sind keine flächenhaften Methanaustritte (Ausgasungen) an der Erdoberfläche zu erwarten (Zone 0). Aufgrund der zahlreichen Tagesöffnungen können jedoch Methanzuströmungen auftreten und sind daher Schutzvorkehrungen in Abstimmung mit der Bezirksregierung zu treffen (Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, 09.02.2009).

Folgende Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der vorbeschriebenen bergbaulichen Tätigkeiten ergehen grundsätzlich, soweit bisher keine Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Westteil).

- 1) Mit bergbaulichen Einwirkungen des ehemaligen Tieftagebaues auf die Tagesoberfläche (Erdoberfläche) ist nicht mehr zu rechnen.
- 2) Ein Nachsacken oder Absenken im Bereich der vorgenannten Tagesöffnungen ist auf Dauer nicht auszuschließen.
- 3) Ein Stollen wirkt auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.
- 4) Die im Plangebiet oberflächennah vorhandenen bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Hohlräume können zu Setzungen und Einstürzen an der Tagesoberfläche führen.
- 5) Die Hinzuziehung eines Sachverständigen im weiteren Verfahren wird empfohlen.
- 6) Im Bebauungsplan ist eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen („Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“).

Boden

Orientierende Gefährdungsabschätzung

Für den westlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes (Grünflächen nördlich und südlich der Friedrich-Harkort-Straße) wurde eine orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung der Bodenbereiche durchgeführt (Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt, 12.08.2008; AZ: B-Plan 793). Die Ergebnisse wurden gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nutzungsbezogen auf die für den Gefährdungspfad Boden – Mensch bzw. Boden – Nutzpflanze hin ausgewertet.

Der tiefere Bodenbereich wurde mit fünf Rammkernsondierungen erfasst. Danach sind in der Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße, nördlich der Auffüllungskante, nur geringmächtige (10 cm) Auffüllungen von Mutterboden vorhanden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 65

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dagegen sind südlich der Friedrich-Harkort-Straße mächtige Verfüllungen bzw. Aufhaldungen von Schluff und Bergematerial vorgenommen worden. Das Bodenmaterial war größtenteils organoleptisch unauffällig. Proben aus dem tieferen Haldenboden zeigten einen lokal erhöhten, allerdings nicht handlungsrelevanten Kupfergehalt.

Die Untersuchungen der Oberböden wurden für die Teilflächen auf unterschiedliche Nutzungen bzw. Wirkungspfade hin ausgewertet (Nutzungen Wohnen, Hausgärten, Nutzgarten, Park, Freizeit). Die Oberböden bestanden überwiegend aus Schluff und Beimengungen von Bauschutt. Ihre Untersuchung ergab in keinem Fall eine Überschreitung der jeweiligen Prüfwerte der BBodSchV, so dass sich nicht der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ergab.

Die untersuchten Teilflächen können demzufolge ohne weitere Maßnahmen (wie Detailuntersuchungen, Sicherung oder Sanierung) der entsprechenden Nutzung zugeführt werden (Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt, 12.08.2008; AZ: B-Plan 793).

Altlasten

Das ehemalige Betriebsgelände „Imberg“ wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 BBodSchG i.V.m. § 8 LBodSchG unter der Nr. 5 / 1.02 geführt. Auf der Fläche waren im Rahmen von Altlastenuntersuchungen zum Teil erhebliche Bodenbelastungen ermittelt worden, die auf die frühere Nutzung des Geländes zurückgeführt wurden. Im Wesentlichen handelte es sich hierbei um erhöhte bis stark erhöhte Gehalte an Schwermetallen (insbesondere Chrom) innerhalb der schlackenhaltigen Auffüllung, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsarten „Wohngebiet“ und „Industrie- und Gewerbegebiet“ überschritten (Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde (06.02.2009).

Für die Sanierung der Fläche wurde ein Sanierungsplan erstellt, der mit Bescheid vom 27.09.2007 für verbindlich erklärt wurde. Die Sanierung sieht nach Abbruch der Gebäude eine Dekontamination der Belastungsbereiche durch Abtrag der belasteten Auffüllung mit anschließender Umlagerung und einem gesicherten Wiedereinbau in den vor Ort befindlichen Steinbruch unter fachgutachterlicher Überwachung vor. Der Abtrag der belasteten Auffüllung aus den Sanierungsbereichen sowie die Einkapselung des belasteten Materials innerhalb des Steinbruches wurden bereits erfolgreich umgesetzt. Die Sicherung der belasteten, umgelagerten Böden erfolgte durch Verwendung einer geosynthetischen Tondichtungsbahn (Einkapselung). Auch die anschließende Verfüllung des Steinbruches wurde nach den Vorgaben des Sanierungsplanes abgeschlossen. Zur Verfüllung des Steinbruches oberhalb der Dichtungskapsel wurde geländehöhen gleich externes Boden- und Bauschuttmaterial zugelassen, das die Werte Z 1.2 (Boden) einhält. Belastungen durch einen mittlerweile ausgebauten Heizöl- / Dieseltank in der Nordostsecke des Grundstücks konnten nicht nachgewiesen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 66

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Um einen zeitlich unabhängigen Zwischenabschluss der Sanierung zu erhalten, werden bis zur Festlegung der Bebauungshöhen und der Bebauungsgrenzen, die Sanierungsflächen mit einer 20 cm mächtigen sauberen Bodenschicht abgedeckt, die die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält.

Die weitere Andeckung des Geländes gemäß verbindlichem Sanierungsplan erfolgt anschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ausgerichtet auf die spätere Nutzung und Überbauung der Fläche.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das ehemalige Betriebsgelände „Imberg“ für die beabsichtigten neuen Nutzungen Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe saniert und hergerichtet wurde.

Für die weitere Bearbeitung der Bodenflächen im Rahmen der Bebauung ergehen Auflagen zur fachgutachterlichen Betreuung, zum Schutz der Kapselung und zum Aufbau ausreichender und unbelasteter Nutzböden (Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde 06.02.2009; Grundbaulabor Bochum, 05.02.2009).

Bodentypen

Im Plangebiet herrschten nach Bodenkarte ursprünglich – vor den umfangreichen Verlagerungen und Verfüllungen (siehe oben) – zwei Bodentypen vor:

- Pseudogleye aus schluffigen Lehmböden im Südteil (Talablagerungen im ehemaligen Seitentälchen des Steinkuhlbaches) und
- Pseudogley-Parabraunerde in der nördlich anschließenden (ehemaligen) Rückenlage.

Aufgrund der weitgehenden Verfüllungen, Erdbewegungen und Versiegelungen (siehe oben) dürften natürliche Bodenprofile aber nur noch in unbedeutenden Resten vorhanden sein.

Bewertung von Bodenfunktionen

Schutzwürdige Böden erfüllen in besonderem Maße Leistungen im Naturhaushalt und sind in der Bestandsaufnahme zu dokumentieren, unabhängig von einer möglichen Eingriffs- bzw. Kompensationsbewertung. Hierunter fallen vor allem die folgenden Funktionen (MUNLV 2007a), die für NRW in Karten der schutzwürdigen Böden ausgewiesen wurden (Geologischer Dienst NRW, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden, 2007):

- o Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG),
- o Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandort als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere)(§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) sowie
- o natürliche Bodenfruchtbarkeit / Regelungs- und Pufferfunktion, insbesondere für stoffliche Einwirkungen und den Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 67

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Aufgrund der vorgenannten Belastungen, Verlagerungen und Überprägungen der Böden sind diese Funktionen im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

2.1.5.1 Grundwasser

Bodenkarte (GLA 1984) und ehemalige Talform weisen das Plangebiet einem Seitentälchen des Steinkuhl- bzw. Schattbaches zu, so dass zumindest talwärts gerichtete Grundwasserbewegungen möglich sind. Das Grundwasser besteht im weitgehend wasserundurchlässigen, lößbedeckten Ruhrkarbon in der Regel als nicht zusammenhängender oberflächenferner Kluftgrundwasserleiter und ist somit als Standortfaktor für die Vegetation nicht wirksam.

2.1.5.2 Oberflächengewässer

Stehende oder fließende Oberflächengewässer sind gegenwärtig nicht mehr im Plangebiet vorhanden, da frühere Wasseransammlungen in Tiefstellen der Steinbruchgrube mittlerweile verfüllt sind. Oberflächennahe Vernässungen (Pseudogley, mittlere Staunässe lt. GLA 1984) wurden nicht beobachtet (Überformung und Verfüllung der natürlichen Böden).

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Lokalklima

Nach der Klimaanalyse Stadt Bochum (KVR 1991) ist das Untersuchungsgebiet dem Parkklima zuzuordnen, einem Mischklima zwischen Freilandklima und Waldklima, welches zwar eine geringe Fernwirkung, aber ein günstiges Bioklima aufweist. Näherungsweise verläuft auch die Klimascheide zwischen den Regionalklimaten des Bergischen Landes und des Norddeutschen Tieflandes durch das PG.

Die umgebenden stärker versiegelten Baugebiete sind dagegen dem Stadtklima zuzuordnen:

- Westen: locker bebaut in parkartiger Umgebung,
- Osten: kleines Gewerbegebiet,
- Süden: Hauptverkehrsstraße.

Die beiden Hauptverkehrsstraßen der unmittelbaren Umgebung haben sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf das Lokalklima: Günstig kann die Funktion der Schneisen geringer Rauigkeit für den Luftaustausch bei bestimmten Wetterlagen sein. So liegt der Nordhausen-Ring z.B. in der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung. Ungünstig wirken dagegen bei hohem Verkehrsaufkommen die verkehrsbedingten Emissionen (Schadstoffe).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 68

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Als Planungshinweise zur Erhaltung und Entwicklung eines günstigen Lokalklimas wird für die südliche Stadtrandzone, der das Plangebiet angehört, eine deutliche Strukturierung in parkartige Zonen und verdichtete Wohnbereiche empfohlen, um den Übergang vom südlichen Frischluftgebiet zum Stadtkern hin zu gewährleisten (KVR 1991).

Luftschadstoffe

Das Plangebiet wird von zwei Haupt- bzw. Fernstraßen mit hoher bis sehr hoher Verkehrsbelastung umgeben (Universitätsstraße, zukünftig zur Autobahn aufgestufter Nordhausen-Ring; siehe Lärm / Verkehr). Gemäß Stadt Bochum, Untere Immissionsschutzbehörde (StA 67 32, 24.11.2008) liegen keine verwertbaren Daten zur Luftqualität vor, da weder eine Messstation für Luftschadstoffe in der Nähe des Plangebietes vorhanden ist, noch Daten aus dem Screening des Landes NRW (LANUV) vorliegen. Durch das Planvorhaben selbst werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität befürchtet (StA 67 32, 24.11.2008).

2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Vegetation entspricht nicht der potenziellen natürlichen Vegetation (Kulturlandschaft, Bebauung etc.). Sie ist in Plan 1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags von Viebahn & Sell sowie in der Bestandserhebung von Lienkamp dargestellt. Sie wurde nach dem vereinfachten Biotoptypenschlüssel der Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ für die Bauleitplanung des Landes NRW (MSWKS / MUNLV) erfasst und bewertet.

Die Biotopstruktur des Plangebietes wird überwiegend von Gehölzen geprägt und lässt sich hinsichtlich der Entstehung und Artenzusammensetzung in drei Teilkomplexe gliedern. Im Nordwesten, nördlich der Friedrich-Harkort-Straße stockt ein spontan entstandener Vorwald (mittleres Baumholz, Einzelstämme starkes Baumholz) aus Sand-Birke, Sal-Weide und Berg-Ahorn mit lückigem Unterwuchs aus Schwarzem Holunder. Größere Weißdornbüsche und Auflichtungen mit Brombeergebüsch bedingen eine relativ hohe Strukturvielfalt und zeigen die bisherige Sukzessionsentwicklung einer ehemaligen Brache sowie fehlende forstliche Pflege (Belassen von liegendem und stehendem Totholz) an. Am West- und Nordrand, entlang der Wohnsiedlungen, wurde der Bereich als Grünverbindung gärtnerisch gestaltet. Dort verlaufen zwei von Scherrasen begleitete Wegeverbindungen, die mit Ziersträuchern und Solitärgehölzen (z.B. Eichen, Hartriegel) zum Wald und Siedlungsbereich hin abgesetzt wurden. Pflegerückstände und Spontanentwicklungen bestehen in Form von neophytenreichen Brachenfluren (Japanischer Knöterich) und Brombeergestrüppen (ehem. Anschüttung im Bereich der Wertstoffcontainer). Der gesamte Bestand unterliegt typischen siedlungsbedingten Störeinflüssen (Bodenanschüttungen, Müllablagerung, Eutrophierung, Hundeauslauf etc.), die zur Abwertung gegenüber naturnäheren Ausprägungen im landschaftlichen Außenbereich führen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 69

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Südlich der Friedrich-Harkort-Straße wird die Vegetationsstruktur, neben einer staunassen, binsenreichen Planierungsfläche östlich des Kleingartenparkplatzes, vor allem von der aufgeforsteten Halde „Rüggen“ bestimmt (struktur- und artenarmes Stangenholz aus überwiegend Stiel-Eichen und Rotbuchen, beigemischt auch Rot-Eichen im Norden und Grau-Erlen im Südosten). Der nicht rekultivierte östliche Böschungsfuß im Übergang zur planierten Freifläche bildet mit spontanem Bewuchs (mittleres Baumholz) aus Sand-Birken, Sal-Weiden, Schwarz-Erlen und Schwarzem Holunder einen Restbestand des ehemaligen Vorwaldes der Steinbruchbrache dar.

Die Südostflanke (u.a. mit Spitz- und Berg-Ahorn, mittleres bis starkes Baumholz) leitet zum dritten Gehölzkomplex, der nur 5 – 10 m breiten Straßenbegleitpflanzung (geringes bis mittleres Baumholz) auf der Böschung von Nordhausen-Ring und Universitätsstraße über.

Für das Gebiet des ehemaligen Steinbruches wurde im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro Lienkamp 2007 eine Bestanderhebung und -bewertung durchgeführt. Der Bereich wurde teilweise als Steinbruch genutzt. Danach nutzte ein Steinhandels- und Steinbearbeitungsbetrieb die Fläche. In dieser Zeit wurden Steinabfälle aus der Bearbeitung in die ehem. Abbaugrube verfüllt. Seit Ende der Nutzung hat sich auf dem Gelände eine Ruderalvegetation entwickelt. Die Untersuchungen haben weder faunistische noch floristische Besonderheiten ergeben.

Nach dem vorgenannten Bewertungssystem weisen die älteren, spontan entstandenen und struktureicheren Gehölzbestände mit mittleren bis z. T. starkem Baumholz nördlich der Friedrich-Harkort-Straße und südlich davon, am Fuß der Halde, die relativ höchsten Biotopwertpunkte auf.

Strukturarme jüngere Anpflanzungen und Aufforstungen fallen dagegen etwas ab, während Scherrassen und Neophytenfluren, abgesehen von versiegelten Bau- und Wegeflächen, die geringsten Werte erreichen.

Für die Tierwelt des Untersuchungsgebietes lagen keine spezifischen Hinweise beim amtlichen Naturschutz (ULB Bochum, LANUV NW) vor. Da der Artenschutz vor allem der Schutz streng geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jedoch einen wichtigen, nicht abwägbaren Umweltbelang in der Bauleitplanung darstellt, wurden mehrere Geländebegehungen zur Fauna und Überprüfung möglicher planungsrelevanter Arten (siehe Prüfmethdik MUNLV 2007) durchgeführt. Nach deren Ergebnissen (Viebahn & Sell 2009) wurden im Frühjahr 2009 vier planungsrelevante Vogelarten (Graureiher, Mäusebussard, Turmfalke Grünspecht) und die planungsrelevante Säugetierart Zwergfledermaus im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung beobachtet. Amphibienarten wurden nicht registriert. Die genannten Vogelarten und die Zwergfledermaus wurden jeweils bei der Nahrungssuche oder beim Überflug beobachtet. Hinweise auf Nist- oder Fortpflanzungsstätten ergaben sich nicht. Es sind somit keine projektbedingten Verstöße gegen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 70

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Ein Landschaftsbild im Sinne kulturlandschaftlicher Prägung ist nicht mehr vorhanden, da der Raum allseitig und innerhalb der Fläche durch industriezeitliche Nutzungen überformt wurde (zwei Hauptverkehrsstraßen, Wohnsiedlung, Kleingartenanlage, gewerbliche Folgenutzung). Lediglich die randlich des Plangebietes erhaltenen spontanen und gepflanzten Laubgehölze sind im Sinne einer kammernden und abschirmenden Funktion für das Landschafts- und Ortsbild von Bedeutung.

Erholung und Freizeit sind formal an die Infrastruktur der Grünverbindung gebunden und umfassen wohnungsnah (Feierabend-) Aktivitäten wie Spaziergehen, Hundausführen und Joggen, daneben auch die fußläufige abkürzende Verbindung zwischen der Wasserstraße / Universitätsstraße und der Wiemelhauser Straße (Ortsteilzentrum). Informell wird die Gehölzbrache auch von spielenden Kindern genutzt (Budenbau etc.).

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet gemäß Denkmalliste der Stadt Bochum nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt (LWL – Archäologie für Westfalen 19.11.2008).

Sachgüter bestehen als Bausubstanz privater Gebäude (Wohnhaus sowie das bereits im geplanten Sondergebiet errichtete Gebäude der Polizeiwache). Die gegenwärtigen Gebäude bleiben in ihrer Nutzung erhalten. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen, forstwirtschaftliche in geringem Umfang (am Rande der nördlichen Grünanlage, siehe unten).

2.1.10 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Schutzgüter stellen jeweils Faktoren des Naturhaushaltes dar und sind in unterschiedlichem Maße voneinander abhängig, so dass zahlreiche ökologische Wechselwirkungen zwischen ihnen auftreten. Diese Wirkungen und Verknüpfungen sind daher im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern dargestellt worden. Hierzu zählen z.B. die Abhängigkeit bestimmter Tiere von Alter, Struktur und Nutzung der Gehölzbestände sowie die Einflüsse der geologischen Entwicklung auf die Bodentypen sowie der Versiegelung auf das Grundwasser oder Lokalklima. Eine vertiefende Betrachtung an einer gesonderten Stelle ist somit nicht erforderlich, da eine ausreichende Erörterung unter den jeweiligen Schutzgütern vorgenommen wurde. Auch sind keine Wechselwirkungen über das Ausmaß der hier dargestellten hinaus zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 71

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung sind einerseits keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Bau GB zu erwarten, während andererseits auch nicht von einer vollständigen Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes („Status quo“) auszugehen ist. So könnten sich Brachen zu Gehölzbeständen weiterentwickeln und die jungen Forstbestände würden einem typischen Alterungsprozess unterliegen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltwirkungen

2.3.1.1 Schutzgut Boden

- o Es entstehen geringfügige / unerhebliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen wie Pufferfunktion für den Grundwasserhaushalt, Regulationsfunktion für das Niederschlagswasser und Biotopbildungsfunktion für unterschiedliche Vegetationsstandorte infolge Versiegelung und Umlagerung. Einer geringfügigen Entsiegelung von Altflächen (Wegefläche in der Grünanlage) steht eine Neuversiegelung durch Gebäude, Park und Wegeflächen entgegen, d.h. es entsteht eine Netto-Neuversiegelung.
- o Bodenentnahmen und -überbauungen betreffen vor allem die infolge Abgrabungen, Auffüllungen und Planierungen künstlich veränderten Böden auf dem ehemaligen Steinbruchgelände.
- o Die bereits künstlich veränderte geomorphologische Situation bzw. Oberflächenform wird, bis auf die angefüllte Fläche im Südosten, nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandene Plateaufläche weitgehend ausgenutzt wird. Abgrabungen und Auffüllungen des Bodenreliefs erfolgen in der für den Wohnungsbau üblichen Dimension (+ 2 m bezogen auf die Geländeoberkante).
- o Belastungen des Bodens durch Abfälle sind bei guter fachlicher Praxis der Gartenbestellung und Beachtung der allgemeinen ordnungsrechtlichen Vorgaben nicht zu erwarten, u.U. bezüglich der Gehölzränder aber zu kontrollieren.
- o Die entstehenden Siedlungsabfälle werden auf einem ortsüblichen Niveau erwartet (durchschnittliches Abfallaufkommen von 224 kg pro Kopf und Jahr, BRD 2003, Online-Umweltdatenbank UBA). Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten und Gewerbebetriebe ergibt sich ein entsprechendes Zusatzaufkommen an Haus- und Gewerbemüll vor Ort. Dieses stellt im Wesentlichen jedoch nur eine umzugsbedingte Verlagerung ohne Nettozunahme dar. Der anfallende Siedlungsabfall wird auf dem bei der Stadt Bochum bzw. in den benachbarten Siedlungsflächen üblichen Wege durch die Müllabfuhr entsorgt. Der anfallende Gewerbemüll wird branchen-üblich durch Fachunternehmen entsorgt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 72

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2.3.1.2 Schutzgut Wasser

Als Folge der zukünftigen Wohn-, Gewerbe- und Siedlungsaktivitäten wird Abwasser in einem ortstypischen Umfang entstehen, das wasserrechtlich bzw. -wirtschaftlich aus dem häuslichen Schmutzwasser der Wohnhaushalte und Gewerbebetriebe sowie dem Regenwasser als dem auf Straßen, Dächern und Plätzen gesammelten Niederschlagswasser besteht.

Das Regenwasser der Dachflächen (Wohngebiet, Mischgebiet, Büropark) kann – wie wasserrechtlich grundsätzlich gefordert (§ 51 a Landeswassergesetz NRW) – im Entstehungsgebiet nicht versickert werden, da wegen der staunassen Böden und künstlichen Bodenverkapselungen (gesicherte Altlasten) keine ausreichenden bzw. wirtschaftlichen künstlichen Versickerungsvolumina geschaffen werden können (IB Fischer 02.04.2009).

Die Entwässerung des Ist-Zustandes über einen bestehenden Kanal im Nordhausen-Ring kann zukünftig nicht mehr genutzt werden. Daher ist eine neue Entwässerung im Trennsystem (neue Schmutz- und Regenwasserkanäle) zur Universitätsstraße (Ostteil) und zur Friedrich-Harkort-Straße (Westteil) auszurichten. Wegen der begrenzten Aufnahmekapazität der vorhandenen Kanäle kann das Niederschlagswasser dort nur gedrosselt eingeleitet werden.

Hierzu erfolgt eine Zwischenspeicherung über Speicher auf den Dachflächen, Stauraumkanäle (öffentliche Straßen) und ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes (Fläche für die Abwasserbeseitigung). Mit dieser Drosselung sind die Mischwasserkanäle Universitätsstrasse bzw. Friedrich-Harkort-Straße ausreichend dimensioniert (Stadt Bochum, Tiefbauamt, 27.11.2008).

Durch das Plangebiet verläuft entwässerungstechnisch eine Wasserscheide. Der nordwestliche Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Marbachs der Emschergerossenschaft, während der südöstliche Bereich in das Gebiet des Ruhrverbands entwässert. Das gesamte Plangebiet wird zukünftig jedoch in das Einzugsgebiet des Marbachs entwässert.

Die Grundwasserneubildung wird in den versiegelten Platz-, Straßen- und Gebäudeflächen entsprechend abnehmen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes kann wegen der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches, in dem im Zuge der Bodensanierung belastetes Bodenmaterial gesichert eingebaut wurde, keine Grundwasserbenutzung zugelassen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 73

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.3.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Lokalklima

Infolge der Bebauung und Versiegelung kommt es zur Veränderung der Strahlungs- und Durchlüftungsverhältnisse im Baugebiet mit der Folge der Ausprägung kleinräumiger stadtklimatischer Effekte wie sommerlich erhöhter Temperatur und herabgesetzte Windgeschwindigkeiten. Für das Schutzgut Klima werden insgesamt aber keine negativen Auswirkungen erwartet (Stadt Bochum, Untere Immissionsschutzbehörde, 24.11.2008).

Luftschadstoffe / Energie

Zur Energieversorgung der Baugebiete im Plangebiet ist zwischen dem Investor und den Stadtwerken Bochum ein Plankonzept über die Energieversorgung mit Geothermie (Erdwärme), Gas und Strom vereinbart worden. Das Bohrfeld der Geothermiebohrungen wird mit den Belangen des Bergbaus abgestimmt (Stadtwerke Bochum, 27.11.2008).

Den Zielen eines Energie sparenden Bauens bzw. der Verringerung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen wird durch die folgenden Aspekte Rechnung getragen. Bei der Errichtung beheizbarer Gebäude ist dafür Sorge zu tragen, dass vermeidbare Energieverluste durch geeigneten Wärmeschutz am Gebäude unterbleiben. Näheres hierzu regelt die Energieeinsparverordnung (EnergieeinsparVO). Zentraler Grenzwert ist der jährliche, spezifische Primärenergiebedarf, d.h. der für die Beheizung notwendige gesamte Energiebedarf. Neben der Begrenzung des Primärenergiebedarfes muss zusätzlich ein Grenzwert für den spezifischen Transmissionswärmeverlust eingehalten werden. Hierdurch wird ein Mindeststandard des baulichen Wärmeschutzes gewährleistet.

2.3.1.4 Schutzgut Mensch

Verkehr

Zunahme des Verkehrsaufkommens (2.100 Kfz / Tag), das über die Universitätsstraße ausreichend leistungsfähig zu- bzw. abgeführt wird (svb 2009).

Lärm

Deutliche straßenbedingte Verlärmung von Wohn- und Mischgebieten.

Landschaftsbild

- Im Nahbereich deutliche Veränderung des täglich erlebbaren Freiraumes der ansässigen Bevölkerung (Wohnanlieger),
- Teilverlust einer landschafts- bzw. ortsbildprägenden Gehölzstruktur.

Erholung

- Teilverlust eines für die Kurzzeit- und Naherholung genutzten Freiraumes ohne spezielle Erholungseinrichtungen. Die Erholungsfunktionen der Grünanlage (Wegeverbindungen) bleiben erhalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 74

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.3.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen / Biotope

- Verlust von unterschiedlich strukturierten Vegetationsflächen (Grünfläche, Scherassen, Kleingehölze, randlich Forstflächen).

Artenschutz / Tiere

- Verlust von Brut-, Schlaf- und Singplätzen von Vögeln durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung (Gehölzverlust).

2.4 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Bewertung der in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen Umweltauswirkungen wird in einem für Umweltberichte üblichen Verfahren über die verbale und ordinale Einstufung der Erheblichkeit vorgenommen, d.h. in einem halbqualitativen Verfahren. Die Erheblichkeit einer Umweltauswirkung setzt sich vor allem aus den räumlichen (Reichweite), zeitlichen (Einwirkungsdauer) und physikalischen (Stärke) Größen zusammen in Zusammenschau mit dem Eingriffsort, d.h. der Vorbelastung des Projektgebietes. Die Ausprägung dieser Kombinationen in Wertstufen bedingt somit die Erheblichkeit der jeweiligen Umweltauswirkungen, die in der folgenden Tabelle aufgelistet und zusammengefasst werden.

Betrachtet werden hierbei die bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen ohne Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe nachfolgende Kapitel).

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung	Räumliche Reichweite	Zeitliche Dauer	Einwirkungsstärke	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm, Abgase, Staub)	mittel	kurz	mittel	mittel
	Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnumfeldes durch Straßen- und Siedlungslärm	mittel	lang	hoch	mittel - hoch
Tiere und Pflanzen	Verlust von Grünfläche und Gehölzen	gering	lang	mittel	mittel
	Vergrämung, Verdrängung oder Reviereinschränkung planungsrelevanter Tierarten durch Wohn- u. Gewerbebebauung	keine	keine	keine	keine

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 75

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Schutzgut	Auswirkung	Räumliche Reichweite	Zeitliche Dauer	Einwirkungsstärke	Erheblichkeit
Boden	Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion durch Versiegelung	gering	lang	gering	mittel
	Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion durch Versiegelung	gering	lang	gering	mittel
	Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion durch Versiegelung	mittel	lang	mittel	mittel
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	gering	lang	gering	mittel
	Produktion von Schmutz- und Regenwasser als Abwasser	gering	lang	hoch	mittel
Klima und Luft	Störung der Durchlüftung aus Hauptwindrichtung (SW) durch Neubauten	mittel	lang	gering	gering
	Reduktion des Temperatenausgleiches durch Versiegelung	mittel	lang	mittel	mittel
	Produktion von Luftschadstoffen und Energiebelastungen durch Wohnhäuser und Gewerbebau	mittel	lang	mittel	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	gering	lang	gering	gering
	Verlust an öffentlich nutzbarem oder erfahrbarem Erholungs- oder Freiraum	gering	lang	gering	gering
	Reduktion von forstwirtschaftlichen Bodennutzungen	gering	lang	gering	gering

Die dargestellten Umweltauswirkungen werden somit mit einer mittleren oder geringen Erheblichkeit eingestuft, während hohe Erheblichkeiten (z.B. Vernichtung schutzwürdiger Biotope, Versiegelung naturnaher Böden, Vergrämung planungsrelevanter oder streng geschützter Arten) nicht zu erwarten sind.

Als Umweltauswirkungen mit zumindest mittlerer Erheblichkeit für die von Baumaßnahmen betroffenen Flächen und ihre Umgebung und damit planungsrelevant im Sinne notwendiger Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden daher die folgenden Auswirkungen eingestuft:

- o Verlust von Grünfläche, Wald und Einzelgehölzen,
- o Versiegelung bisher nicht versiegelter (künstlicher) Böden,

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 76

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- o straßenbedingte Verlärmung von Wohnbau-, Misch- und Sonderbauflächen.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1 Landschaftsökologische Eingriffs-Ausgleichs-Behandlung

2.5.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Ältere Baumgehölze, soweit nicht mit Gebäuden konkurrierend, werden als Waldfläche bzw. öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen betreffen die ökologisch sensible, diesbezüglich kontrollierte Baustellenausführung (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan Viebahn & Sell 2009, z.B. gesetzliche Rodungsverbote zur Brutzeit, Stammschutzmaßnahmen, Absperrung Gehölzflächen, Schutz von Mutterboden).

2.5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufforstung Wald / Forst (Kompensationsmaßnahme 1)

Infolge des Eingriffes in Wald bzw. der Umwandlung von Waldflächen ist ein forstrechtlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung) erforderlich. Umgewandelt werden insgesamt 4.150 m² Wald, die aufgrund der jungen Ausprägung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden sollen (Umwelt- und Grünflächenamt, ULB). In Abstimmung mit der Forstbehörde wird eine 4.150 m² große Fläche mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet.

Anpflanzung Feldgehölz (Kompensationsmaßnahme 2)

Auf 1.000 m² wird ein Feldgehölz mit vorgelagertem Krautstreifen angelegt. Auf der Fläche werden einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt. Den Gehölzen vorgelagert wird ein 2 – 5 m breiter Krautstreifen, der alle 2 – 5 Jahre (entsprechend unerwünschter Vegetationsentwicklung oder starker Verbuschung) gemäht wird.

2.5.1.3 Artenschutz / Ersatzlebensräume für Tiere

Da keine Nist- und Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Tierarten zerstört werden, sind auch keine Maßnahmen zur Schaffung und rechtzeitigen Anbietung von Ersatzlebensräumen im Sinne des Artenschutzrechts („CEF-Maßnahmen“) erforderlich.

Dem allgemeinen Artenschutz wird mit der Einhaltung der gesetzlichen Räumfristen für Gehölze und der landschaftsrechtlichen Kompensation der Biotopeingriffe entsprochen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 77

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

2.5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde für den bodensanierten Ostteil – das ehemalige Steinbruchgelände – gemäß der Bestandsanalyse von Lienkamp 2007 und für den Westteil des Plangebietes sowie die Böschungsbereiche von Universitätsstraße und Nordhausen-Ring gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Viebahn & Sell 2009 nach der Biotopbewertungsmethode der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS & MUNLV 2001) vorgenommen. Für das ehemalige Steinbruchgelände wurde der Bestandswert der zu sanierenden Fläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung zum Sanierungsplan ermittelt. Das darin errechnete Defizit ist gemäß Sanierungsgenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen.

Ein Teil der Biotope, der nur temporär zerstört wird, kann am gleichen Ort nach Ende der Bauarbeiten wiederhergestellt werden. Hierbei handelt es sich um einen Teil (ca. 1.500 m²) der Grünanlage nördlich der Friedrich-Harkort-Straße. Entlang der Universitätsstraße wird ein Grünstreifen mit 10 – 12 großkronigen einheimischen Laubbäumen und krautiger Vegetation, ca. 1.200 m²) angelegt. Diese Wiederherstellungen sind in der Punktesumme Planungszustand bereits enthalten.

Für das ehemalige Steinbruchgelände ergibt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Folgendes:

Der Biotopwert Ausgangszustand für die Biotoptypen beträgt:	39.848 Punkte.
Der Biotopwert Planungszustand (ohne Bäume) beträgt:	33.800 Punkte.
Die Differenz (= Eingriffsumfang) beträgt =	6.048 Punkte.

Für den Westteil des Plangebietes sowie die Böschungsbereiche von Universitätsstraße und Nordhausen-Ring stellt sich die Bilanzierung wie folgt dar:

Der Biotopwert Ausgangszustand für die Biotoptypen beträgt:	152.848 Punkte.
Der Biotopwert Planungszustand (ohne Kompensationsmaßn.) beträgt:	123.673 Punkte.
Die Differenz (= Eingriffsumfang) beträgt =	29.175 Punkte.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umfassen für den Westteil des Plangebietes daher mindestens 29.175 Biotopwertpunkte. Diese werden durch insgesamt zwei externe, funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Für die Böschungsbereiche von Universitätsstraße und Nordhausen-Ring setzt der Bebauungsplan eine Baumpflanzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB als Ersatz für das zu entfernende Straßenbegleitgrün fest.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 78

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Die Kompensationsmaßnahme 1 gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Viebahn & Sell 2009 umfasst den forstrechtlich erforderlichen Ausgleich für 4.150 m² Wald, der durch eine gleich große Ersatzaufforstung mit einheimischen Laubhölzern außerhalb des Plangebietes (= 24.900 Punkte) abgeleistet wird (= 24.900 Punkte Wertzuwachs).

Die Kompensationsmaßnahme 2 gemäß dem v.g. landschaftspflegerischen Fachbeitrag umfasst die Neuanlage eines strukturreichen Feldgehölzes von 1.000 m² außerhalb des Plangebietes (= 6.000 Punkte Wertzuwachs).

Der Wertzuwachs durch die Kompensationsmaßnahme 1 und 2 (24.900 + 6.000 = 30.900 Punkte) übersteigt damit den Eingriffsumfang (29.175 Punkte), so dass der Eingriff im Westteil des Plangebietes sowie in den Böschungsbereichen von Universitätsstraße und Nordhausen-Ring im Sinne von § 8 BNatSchG ausgeglichen wird.

Die Details zum Ausgleich des Defizits im Bereich des ehemaligen Steinbruchgeländes werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.5.2 Sonstige umwelttechnische und planerische Maßnahmen

Zusätzlich zu den standardmäßigen landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus umwelttechnischer Sicht diverse diesbezügliche Maßnahmen abgeleitet und eingefordert worden, die im folgenden dargestellt werden.

2.5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Es gelten allgemeine umwelttechnische und arbeitsschutzbezogene Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz des Bodens vor Verschmutzungen (z.B. DIN 18900, DIN 18915, LBodSchG).

2.5.2.2 Verringerungsmaßnahmen

Bezüglich allgemeiner baustellenbedingter Auswirkungen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die gute fachliche Praxis bzw. die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen auch bezüglich der Umweltauswirkungen von allen auf der Baustelle Tätigen bzw. bei allen Gewerken eingehalten wird, ohne dass diese im Rahmen eines Umweltberichtes zu zitieren sind.

- o Baustellenbedingte Störungen des Wohnumfeldes bzw. entlang der Baustellenzufahrten sind zeitlich befristet und als allgemeiner ortsüblicher Baustellenbetrieb zu tolerieren. Aufgrund der umgebenden Wohngebiete ist die Baustellenplanung entsprechend sensibel und zeitlich kompakt anzugehen und besonders störungsrelevante Arbeiten sind unter Beachtung der Nacht- und Ruhezeiten abzuwickeln.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 79

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- o Die Verlärmung durch Straßenverkehr wird durch abschirmende Gewerbebauten im Süden sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen auf vertragliche Immissionspegel in Höhe der rechtlichen Orientierungswerte reduziert.
- o Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelungen im Baugebiet, d.h. Störungen der natürlicherweise ausgeglichenen Regenabflüsse und Versickerungen bzw. Grundwasserneubildung im Boden, können verringert werden, indem auf Stellplätzen und Zufahrten sickerfähige Bodenbeläge (Sickerpflaster) verwendet werden.
- o In den Bebauungsplan sind bezogen auf den Bergbau Kennzeichnungen erforderlich hinsichtlich des im tiefen wie auch oberflächennahen Bereiches umgegangenen Bergbaus, der bautechnischen Sicherung möglicher Methan-Austritte aus ehemaligen Bergbauschächten sowie sonstiger baulicher Absprachen im Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Details siehe Begründung Teil A).
- o Bezüglich möglicher auf der Baustelle aufgefundener Bodendenkmäler oder archäologischer Bodenfunde ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass diese den zuständigen Behörden anzuzeigen sind und gemäß den einschlägigen Denkmalschutzbestimmungen zu behandeln sind (LWL – Archäologie für Westfalen (19.11.2008, (Details siehe Begründung Teil A).
- o Bezüglich möglicher bei Erdarbeiten angetroffener Bodenauffälligkeiten außerhalb der bodensanierten Flächen (z.B. nördlich Friedrich-Harkort-Straße) besteht die Pflicht, unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen abgestimmt werden können. Kontaminierte Aushubmaterialien sind zu entsorgen (Details siehe Begründung Teil A).

2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne von Planungsalternativen können sich grundsätzlich auf die Standortfrage oder aber auf die Variation des Bauvolumens an einem Standort beziehen.

Im vorliegenden Falle ist die Prüfung potentieller alternativer Standorte durch die Zielvorgabe einer Folgenutzung des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ und die städtebauliche Aufwertung der Achsenkreuzung Universitätsstraße / zukünftige Autobahn A 44 nicht erforderlich, da keine räumlichen Alternativen bestehen.

Die Variation des Bauvorhabens am gegebenen Standort wurde im Rahmen des städtebaulichen Gestaltungsentwurfes geprüft. Von zwei Wohnbauvarianten im Bereich der Friedrich-Harkort-Straße wurde diejenige (Variante I) weiterverfolgt, die mit geringeren Eingriffen in den angrenzenden Wald verbunden ist und ausreichenden Abstand zu den Waldflächen einhält (Stadt Bochum, Untere Landschaftsbehörde, StA 67, 24.11.2008; Landesbetrieb Wald und Holz, 31.10.2008; Viebahn & Sell 2009).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 80

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild können durch geeignete plangebietsinterne und -externe Kompensationen weitgehend ausgeglichen werden (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Viebahn & Sell 2009).

Im Zuge des Baustellenbetriebes kann es erfahrungsgemäß zu nur eingeschränkten Umsetzungen der diversen Meidungs- und Minderungsmaßnahmen der ökologischen Eingriffsplanung kommen, was letztlich zu nicht ausgeglichenen Eingriffsfolgen führen kann. Zwecks Vermeidung dieser Probleme sind die folgenden drei Aspekte zu beachten.

- o Ökologische Baustellenbetreuung und -dokumentation hinsichtlich der Artenschutz-, Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen und ihrer Ausführung,
- o Mitteilung über einzuhaltende spezifische ökologische Rahmenbedingungen (z.B. Rodungszeiträume, Bauzäune / Waldrandschutz, Baustelleneinrichtung) bereits in den Ausschreibungsunterlagen, nicht erst nach Auftragsvergabe,
- o Nachbilanzierung der tatsächlich beanspruchten Biotopflächen nach Abschluss der Bauarbeiten, dabei prüfungsabhängig u.U. Aufstockung des Kompensationsbedarfes (Nachbilanzierung).

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht (gemäß BauGB) stellt die schriftliche Dokumentation und Zusammenfassung der Umweltprüfung (gemäß BauGB) dar, d.h. der Gesamtheit aller Bestandsaufnahmen und Bewertungen der betroffenen Schutzgüter der Umwelt sowie der diesbezüglichen Projektauswirkungen und Umweltkonflikte, hier als Folge der geplanten Bebauung.

Die Umweltprüfung als gutachterlicher Gesamtprozess entspricht insofern einem für Bauleitplanverfahren (Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2 a BauGB) modifizierten Arbeitsprozess einer klassischen und in vielen Fachplanungen etablierten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS). Der Umweltbericht entspricht analog der abgeschlossenen UVS in Text und Karte.

Die Methodik der Umweltprüfung entspricht somit weitgehend der Methodik zur Erstellung von Umweltverträglichkeitsstudien (siehe z.B. umfangreiche Regelwerke zur Erstellung von UVS im Bundesfernstraßenbau), die Methodik der Konfliktbehandlung und -kompensation durch Maßnahmen der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 ff. BNatSchG, § 4 ff. LG NRW, siehe z.B. umfangreiche Regelwerke zur Erstellung von Landschaftspflegerischen Begleitplänen im Bundesfernstraßenbau).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 81

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Hierbei wird nach einer Auswahl potenziell betroffener und vertieft zu untersuchender Schutzgüter eine Bestandsaufnahme und -bewertung derselben durchgeführt und diese einer Konfliktanalyse mit möglichen Projektauswirkungen unterzogen. Alle erheblichen Konflikte sind sodann auf mögliche Vermeidungen und Reduktionen zu prüfen und im unausweichlichen bzw. begründeten Falle durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Methodik der Analyse der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung (z.B. Lärm, Fauna, Biotope) ist in den jeweiligen Fachgutachten aufgeführt (siehe Anhang).

Die Ermittlung der Biotopeingriffe und notwendigen Kompensationsumfänge wurde gemäß Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bochum nach dem Bewertungsmodell der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS & MUNLV 2001) vorgenommen (siehe Stadt Bochum, Untere Landschaftsbehörde, Bilanzierung, 05.2009 und Viebahn & Sell 2009).

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Abweichungen können theoretisch bedingt sein durch Toleranzgrößen in der Prognose der Umweltauswirkungen, bewusste oder unbewusste Übertretungen erlassener Schutzvorschriften durch Dritte, fehlerhafte oder unzulängliche Ausführung von Maßnahmen, Planabweichungen aufgrund unvorhersehbarer Erkenntnisse auf der Baustelle oder geänderte Einflüsse von außen.

Die Einhaltung wasserrechtlicher Auflagen (wassergefährdende Stoffe etc.) im Baubetrieb obliegt der jeweiligen Bauleitung, ihre Überprüfung der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Die Einhaltung von Arbeitsschutz- und Emissionsbestimmungen (Ruhezeiten, Lärm- und Staubbelastung, Gefahrstoffe etc.) im Baubetrieb obliegt der jeweiligen Bauleitung, ihre Überprüfung der zuständigen Ordnungsbehörde bzw. dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz.

Die plangerechte Ausführung und Einhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen einer ökologischen Baustellenüberwachung durch ein geeignetes Fachbüro überwacht, die Abnahme (z.B. Pflanzenerfolg) durch die zuständige Untere Landschaftsbehörde, bei forstlichen Maßnahmen durch die zuständige Untere Forstbehörde vorgenommen. Die Stadt Bochum als Untere Landschaftsbehörde ist auch weiterhin an der Erfolgskontrolle beteiligt, da ihm landschaftsrechtlich (§ 6 Abs. 8 LG NRW) die Führung eines kreisweiten Kompensationsflächenkatasters obliegt, zumindest soweit Flächen außerhalb der jeweiligen Bebauungspläne festgesetzt werden.

Weitere kritische, nach Stand der Technik bzw. Wissenschaft unvorhersehbare Umweltauswirkungen als direkte oder indirekte Folge von realisierten Bebauungsplänen können nicht Gegenstand der Umweltplanung und planerischen Abwägung sein.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 82

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Derartige Effekte unterliegen ebenso wenig einem flächendeckenden und systematischen Monitoring durch eine zuständige Institution. Bei Überschreitungen kritischer Grenzwerte oder Übertretungen von Umweltgesetzen (z.B. Grundwasserbelastungen, Abfallbelastungen, Rodung von erhaltungsfestgesetzten Gehölzen) fallen derartige negative Umweltauswirkungen in die Zuständigkeit der obengenannten und weiterer Umweltbehörden, welche der Gemeinde entsprechende Mitteilung machen müssen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen von Bauleitplänen (hier: Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring – der Stadt Bochum) sind gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Die zu untersuchenden Schutzgüter und die Systematik der Prüfung sind durch das Baurecht vorgegeben.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung aller Planungsbelange einzubringen und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Wohn- und Gewerbestandes zwischen Universitätsstraße, Nordhausen-Ring und Friedrich-Harkort-Straße in Bochum-Wiemelhausen. Die Planung verfolgt mehrere Entwicklungsziele für die Stadt: die Entwicklung einer Dienstleistungsschiene von der Innenstadt zur Universität gemäß Masterplan Universität – Stadt, die Folgenutzung des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ durch einen Büropark und ergänzende Wohn- und gemischt genutzte Bebauung, die städtebaulich angemessene, markante Aufwertung entlang der zukünftigen Autobahn A 44 (aufgestufter Nordhausen-Ring) und die Arrondierung vorhandener Wohnquartiere und bauplanungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen. Die Flächengröße des gesamten Bebauungsplan-Gebietes beträgt ca. 6,6 ha.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht fünf Teilbereiche vor (Details siehe Begründung, Teil A):

Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Forschung und Weiterbildung ist entlang der Universitätsstraße sowie des Nordhausen-Rings die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen. Die Bebauung soll in Form von Solitären mit bis zu 12 Stockwerken und einer Mindestgeschossigkeit von vier Stockwerken erfolgen. Der Nordwesten des ehemaligen Steinbruches soll ein Allgemeines Wohngebiet, der südlich daran anschließende Bereich ein Mischgebiet aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe aufnehmen. Nördlich des Nordhausen-Rings ist ein 40 m breiter Autobahnschutzstreifen von Bebauung frei zu halten. An der Friedrich-Harkort-Straße ist eine ergänzende Wohnbebauung (drei Häuser mit umgebenden Ziergärten) sowie eine Wendeanlage an ihrem östlichen Ende vorgesehen. Im Übrigen sollen die vorhandenen Grünflächen bauplanungsrechtlich gesichert. Die äußere Erschließung soll von der Universitätsstraße aus über Ring- und Stichstraßen erfolgen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 83

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Hieraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Nutzungen	Fläche (ha)
Sondergebiet (dav. 0,12 ha Pflanzflächen)	2,27
Mischgebiet	0,78
Allgemeines Wohngebiet	0,84
Verkehrsflächen	0,55
Grünflächen (dav. 0,88 ha öff. Grünflächen)	0,95
Wald	1,15
Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung	0,06
Plangebiet gesamt	6,60

Die für die Bewertung der Schutzgüter und ihrer Empfindlichkeit relevanten Ziele der Umweltfachgesetze (z.B. Bundesnaturschutzgesetz) werden vor der Behandlung der Schutzgüter aufgelistet. Ziele und Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Plänen werden geprüft und dargestellt.

Das Plangebiet wird durch zwei Nutzungstypen geprägt. Den Großteil im Osten umfasst das ehemalige Steinbruchgelände „Imberg“ (Werksandsteinbruch), das sich nach Sanierung der Altlasten im Februar 2009 weitgehend als Rohbodenplanum darstellt. Entlang der Universitätsstraße und des Nordhausen-Rings erstrecken sich teilweise Gehölzpflanzungen als Straßenbegleitgrün. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine aufgeforstete Bodenhalde, im Nordwesten entlang der Friedrich-Harkort-Straße eine kleine Grünanlage mit einer Waldfläche.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch werden Erholungs- und Freizeitfunktionen gegenwärtig bis auf die private Gartennutzung und wohnungsnahes Spazierengehen, Hundausführen und Radfahren auf einem Grün Verbindungsweg nicht ausgeübt. Infolge von drei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Nordhausen-Ring, Universitätsstraße, untergeordnet Wasserstraße) kommt es zu erheblichen Lärmbelastungen im Bestand, vor allem aber im Prognosefall aufgrund der Aufstufung des Nordhausen-Rings zur Autobahn. Durch die abschirmende Wirkung von Gewerbebauten und durch Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden (Schallschutzfenster) können verträgliche Immissionspegel für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet eingehalten werden. Die zukünftige verkehrliche Anbindung durch Individual- und öffentlichen Personennahverkehr wird als leistungsfähig eingeschätzt.

Zu möglichen Belastungen zu Luftschadstoffen im Ist- oder Planzustand liegen keine Daten vor. Durch das Planvorhaben selbst werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität befürchtet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 84

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Das für die Böden entscheidende bodenbildende Lockergestein im Untersuchungsgebiet war ursprünglich Löss, auf dem sich Pseudogleye entwickelt haben. Aufgrund der zahlreichen historischen Nutzungen (Steinbruch, Ziegelei, Bergbau, Folgegewerbe) mit Verfüllungen und Bodenumlagerungen, v.a. im Ostteil, sind natürliche Böden jedoch kaum noch vorhanden. Die kontaminierten Verfüllungen des ehemaligen Steinbruches (u.a. Schwermetalle) sind im Zuge eines Sanierungsplanes eingekapselt und mit einer unbelasteten Rohbodenschicht überdeckt worden. Das Gelände wird daher aus bodenbehördlicher Sicht als bereit und geeignet für die geplanten Nutzungen eingestuft. Zukünftige Belastungen des Bodens sind bei der vorgesehenen ortsüblichen Entsorgung des Haus- und Gewerbemülls nicht zu erwarten.

Das Lokalklima ist dem Parkklima zuzuordnen, einem Mischklima zwischen Freilandklima und Waldklima, welches zwar eine geringe Fernwirkung, aber ein günstiges Bioklima aufweist. Die umgebenden stärker versiegelten Baugebiete sind dagegen dem Stadtklima zuzuordnen. Die beiden Hauptverkehrsstraßen der unmittelbaren Umgebung haben sowohl nachteilige (Emissionen) als auch positive Auswirkungen (Luftaustausch) auf das Lokalklima.

Das Grundwasser steht als Kluftgrundwasser der oberkarbonischen Sandsteine oberflächenfern an. Oberflächengewässer bestehen bis auf Stauwasserpfützen nicht. Die Entwässerung der Kuppenlage zählt ursprünglich überwiegend zum Einzugsgebiet des Schattbaches. Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Gelände ist wegen der ungünstigen Bodenwerte und der Verkapselung der Altlasten nicht möglich. Die Entwässerung wird im Trennsystem bis zur vorhandenen Mischkanalisation in der Universitäts- und Friedrich-Harkort-Straße erfolgen. Die Drosselung und Zwischenspeicherung der Niederschlagswässer (Dachentwässerung) wird über Dachflächen, Stauraumkanäle und ein Regenrückhaltebecken erfolgen.

Ausgehend von der Realnutzung lässt sich die Biotopstruktur in vier Biotopkomplexe gliedern. Der größere Ostteil weist nur noch randlich (Straßenbegleitgrün, Reste der ehemaligen Steinbruchgehölze) eine Vegetation auf, während der Westteil von Gehölzen dominiert wird. Aufgrund der Nutzungsgeschichte dominieren in allen Teilen geringe bis mittlere Baumhölzer wie das Stangenholz aus einheimischen Buchen und Eichen auf der Halde und die spontanen Vorwälder aus Birken, Salweiden und Bergahorn im Nordwesten. Im Übergang zur extensiv genutzten Grünanlage löst sich der Bestand in Scherrasen mit eingestreuten Ziergehölzen und Hochstaudenbrachen auf. Bemerkenswerte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet bisher nicht festgestellt, aufgrund der anthropogenen (Intensiv-) Nutzungen kommen auch keine gefährdeten Pflanzengesellschaften vor.

Für die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet wurde nach Vorgabe der Stadt Bochum das Verfahren der „Arbeitshilfe zur Bauleitplanung“ angewendet. Die intensiv genutzten Bauflächen, Rasenflächen, unbefestigten Wege und jungen Brachen weisen einen geringen Biotopwert auf. Einen mittleren Biotopwert erreichen die älteren Gehölzbestände.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 85

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Das Vorkommen streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten wurde in einem Artenschutzgutachten überprüft und ergab keine Tiervorkommen bzw. Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne.

Das Landschafts- und Ortsbild ist in verschiedene Teilräume unterschiedlicher Naturnähe und Prägung gegliedert, aber durch technische Aspekte überprägt.

Das Schutzgut Kultur (potentiell schutzwürdige Bau- und Bodendenkmäler) kommt im Plangebiet nicht vor. Das Schutzgut Sachgüter umfasst die vorhandenen und unverändert bestehenden Gebäude sowie die forstlichen Flächen. Letztere werden in einem Teilbereich der Bebauung weichen.

Die Analyse der potentiellen bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte mit der geplanten Bebauung ergibt als bisher wesentlichste Umwelteingriffe die randlichen Rodungen der Gehölz- und Forstbiotope. Eine mögliche Vermeidung- oder Verminderung dieser Eingriffe konnte mit der Wahl einer Bauvariante mit geringerem Waldeingriff und dem Einhalten eines ausreichenden Mindestabstandes vom Waldrand erfolgen. Jüngeres Straßenbegleitgrün und Teile der Grünflächen, die wegen Verfüllungs- und Baustellenarbeiten temporär beseitigt werden müssen, können vollständig wiederhergestellt werden.

Der verbleibende Eingriffsumfang beträgt 35.223 Biotopwertpunkte nach dem obengenannten Bewertungssystem. Dieser Umfang kann mit zwei plangebietsexternen Maßnahmen – einer Ersatzaufforstung für forst- und landschaftsrechtliche Eingriffe und einem naturnahen Feldgehölz für sonstige landschaftsrechtliche Eingriffe – sowie weiteren, im städtebaulichen Vertrag definierten Maßnahmen kompensiert werden.

5. Literatur

Bezirksregierung Arnsberg (2001): Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum / Hagen.

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW (08.12.2008): Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Stellungnahme, AZ 65.52.1-2008-940.

Geologisches Landesamt (GLA)(1984): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000. Blatt Essen. Krefeld.

Geologisches Landesamt (GLA)(1988): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000. Blatt 4509 Bochum. Krefeld.

Grundbaulabor Bochum (14.02.2007): Beurteilung der bergbaulichen Situation. Flächenbereich ehem. Steinbruch Imberg. Universitätsstraße 108 Bochum. Gutachten im Auftrag der KVV Kappel Vermietungs- und Verwaltungs GmbH, Bochum.

Grundbaulabor Bochum (05.02.2009): Zwischenbericht – Dokumentation / Umsetzung Sanierungsplan, Flächenbereich ehem. Steinbruch Imberg. Universitätsstraße 108 Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 86

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Grundbaulabor Bochum (06.02.2009): Beurteilung der bergbaulichen Situation. Westlicher Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring – in Bochum. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum.

Ingenieurbüro Fischer (02.04.2009): Konzept Entwässerungsplanung B-Plan 793.

Ingenieurbüro G. Hoppe (09.02.2009): Errichtung von Wohngebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern und Büro- / Dienstleistungsgebäuden Universitätsstraße. Geräusch-Immissionsprognose Straßenverkehr.

Kommunalverband Ruhrgebiet (1991): Klimaanalyse Stadt Bochum.

Land Nordrhein-Westfalen (11.05.1995): Landesentwicklungsplan NRW.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr (15.01.2009): Abzeichnung Mulden-Rigolen-Entwässerung Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. (Planskizze im Auftrag der KVV GmbH.).

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet (19.09.2008, 31.10.2008): Entwurf des Bebauungsplans Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Beteiligung / Stellungnahmen. AZ 310-11-10.122.

Lienkamp (2007): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Objekt Universitätsstraße 108.

LWL – Archäologie für Westfalen (19.11.2008): Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Peinelt & Partner, Architekten (16.01.2009): Bebauungsentwurf für das ehemalige Steinbruchgelände Imberg. Auftraggeber KVV Kappel Vermietungs- und Verwaltungs GmbH, Bochum.

Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (06.2008): Regionaler Flächennutzungsplan, Entwurf.

Stadt Bochum (31.01.1980): Flächennutzungsplan.

Stadt Bochum, Grünflächenamt (06.1999): Landschaftsplan Bochum Mitte / Ost.

Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt (12.08.2008): Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –.

Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Städtebau (24.10.2008): Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Bebauungskonzept / Varianten.

Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Städtebau (24.02.2009): Begründung Teil A: Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Entwurf.

Stadt Bochum, Tiefbauamt, Abteilung Entwässerung (27.11.2008): Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde (09.02.2009): Bebauungsplan 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Ergänzende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde. AZ 67 30 10 Gö.

Stadt Bochum, Untere Immissionsschutzbehörde (24.11.2008): Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Stadt Bochum, Untere Landschaftsbehörde, StA 67 (24.11.2008): Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 87

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Stadt Bochum, Untere Landschaftsbehörde (05.2009): Bilanzierung des Eingriffs im östlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 793 (Gelände des ehemaligen Steinbruches „Imberg“).

stadtverkehrbochum gmbH svb (12.02.2009): Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Stellungnahme zur Verkehrserschließung. AZ 61 svb (9130-171).

stadtverkehrbochum gmbH svb (09.02.2009): Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Stellungnahme zur Verkehrslärmbelastung der geplanten Wohnbebauung im Bereich der städtischen Grünfläche. AZ 61 svb (9130-173).

Stadtwerke Bochum (27.11.2008): Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Viebahn & Sell (07.2009): Bebauungsplan 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum.

Viebahn & Sell (07.2009): Bebauungsplan 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 88

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 793 – Universitätsstraße / Nordhausen-Ring –
in der Fassung vom 27.10.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans
2. Verfahrensablauf und Behandlung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen
3. Beurteilung der Umweltbelange
4. Prüfung von Planungsalternativen

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Nach der Aufgabe des Steinbruch-Betriebs der Firma Imberg an der Universitätsstraße wurden verschiedene Konzepte von Investoren an die Stadt Bochum herangetragen, welche unterschiedliche gewerbliche Nutzungen für das ehemalige Steinbruchgelände vorsahen. Die planerischen Überlegungen der Investoren – so z.B. die Errichtung eines Baumarkts – entsprachen jedoch nicht den Vorstellungen der Stadt Bochum, das Areal entsprechend seiner besonderen Lage sowohl an der City-Radialen „Universitätsstraße“ als auch an dem im Aufstufungsverfahren zur zukünftigen Bundesautobahn A 44 befindlichen Nordhausen-Ring einer hochwertigen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Daher wurde am 09.04.2002 der Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan mit der Zielsetzung aufzustellen, markante Bauformen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Forschung und Weiterbildung sowie im westlichen Teilbereich für Grünflächen und ggf. Wohnen zu entwickeln.

Mittlerweile wurde das ehemalige Steinbruchgelände von einem neuen Investor erworben, der es inzwischen weitgehend saniert hat und als Büropark „Seven Stones“ entwickelt. Neben den gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Büros, Dienstleistungsnutzungen, Forschung und Weiterbildung soll auf dem Areal – in geringerem Umfang – auch Wohn- und gemischt genutzte Bebauung realisiert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 89

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt 61 31 (12 92)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

In die vorgesehene städtebauliche Entwicklung einbezogen werden soll auch die städtische Grünfläche nördlich der Friedrich-Harkort-Straße. Zur Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung wird für einen Teilbereich dieser Fläche ebenfalls die Errichtung von Wohngebäuden angestrebt.

Schließlich sollen die vorhandenen Grünflächen – nördlich der Friedrich-Harkort-Straße unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung – bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2. Verfahrensablauf und Behandlung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 793 wurde am 09.04.2002 gefasst.

In der Zeit vom 30.10.2008 bis zum 28.11.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 06.11.2008 fand außerdem eine Bürgerversammlung statt, an der ca. 15 Personen teilnahmen. Im Rahmen der Beteiligungsfrist ging ein Schreiben mit Anregungen ein.

Von dem Bürger wurde angeregt, sein Grundstück im Bebauungsplan als Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Der Anregung wurde im Sinne einer Arrondierung der südlich der Friedrich-Harkort-Straße vorhandenen Wohnbebauung gefolgt und die Grundstücksflächen des Bürgers als Allgemeines Wohngebiet mit einem entsprechenden Baufenster festgesetzt.

Mit Schreiben vom 29.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung bis zum 28.11.2008 gebeten. Ergänzend wurde auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, über den üblicherweise zu beteiligenden Kreis der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinaus mit Schreiben vom 17.12.2008 eine weitere Institution um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Hinweise insbesondere auf die Lage des Plangebietes im Bombenabwurfgebiet und damit verbundene notwendige Maßnahmen, auf erfolgte bergbauliche Aktivitäten einschließlich des Vorhandenseins von ehemaligen Schächten und Tagesöffnungen im östlichen Teil des Plangebietes sowie deren mögliche Auswirkungen wie z.B. Methangaszuströmungen und notwendige Sicherungs- und sonstige Maßnahmen gegeben. Desweiteren wurde auf das Vorhandensein eines ehemaligen Luftschutzstollens sowie auf die erfolgte Bodensanierung im Bereich des ehemaligen Steinbruches, den Altlastenverdacht im Bereich der bestehenden Tankstelle und die zu beachtenden Handlungsanweisungen hingewiesen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 90

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Es wurde angeregt, entsprechende Kennzeichnungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich der Entwässerung wurde auf die Versickerungspflicht für anfallendes Niederschlagswasser hingewiesen sowie auf die Notwendigkeit, die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich zu untersuchen. Für den Fall einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit wurde aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der vorhandenen Kanäle gefordert, eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers z.B. über entsprechende Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet vorzusehen. U.a. mit Blick auf die planfestgestellte Aufstufung des Nordhausen-Rings zur Autobahn A 44 wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, die zu erwartenden Lärm- und Feinstaubimmissionen des Verkehrs zu ermitteln, die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte sicherzustellen sowie die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung nachzuweisen. Ferner wurde auf die erforderliche Freihaltung der Anbauverbotszone sowie die Unzulässigkeit von Straßenanbindungen im Einwirkungsbereich der zukünftigen Autobahn, von Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs durch Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie von Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan innerhalb der Anbauverbotszone hingewiesen. Desweiteren wurde gefordert, die für die Umwandlung des auf Teilflächen des Plangebietes stockenden Waldes in Wohnbauland etc. notwendige Ersatzaufforstung verbindlich zu regeln und den erforderlichen Abstand der geplanten Bebauung zum Wald einzuhalten. Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Wärme und Kälte wurde die Festsetzung einer Versorgungsfläche für das geplante Geothermie- und Transformatoren-Stationsgebäude, die Sicherstellung der Anfahrbarkeit des Stationsgebäudes sowie die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die außerhalb der Verkehrsflächen vorgesehenen Leitungstrassen angeregt.

Die Hinweise auf mögliche Kampfmittel, frühere bergbauliche Aktivitäten, die erfolgte Bodensanierung, den Altlastenverdacht im Bereich der Tankstelle, den ehemaligen Luftschutzzollen sowie mit diesen Hinweisen verbundene Maßnahmen, Handlungsanweisungen und mögliche Auswirkungen wurden als textliche Kennzeichnungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Das gesamte Plangebiet wurde ferner zeichnerisch als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet. Ebenso wurde die gesicherte Altlast im Bereich der durchgeführten Bodensanierung auf dem ehemaligen Steinbruchgelände zeichnerisch gekennzeichnet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich untersucht. Da festgestellt wurde, dass das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie wegen der gesicherten Altlast nicht vor Ort versickert werden kann, ist vorgesehen, das Plangebiet über ein Trennsystem zu entwässern. Zur Gewährleistung einer gedrosselten Einleitung des Abwassers in die vorhandenen Kanäle in der Umgebung des Plangebietes ist u.a. ein Regenrückhaltebecken geplant, für das westlich an die Universitätsstraße angrenzend eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 91

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Die Verkehrslärmimmissionen wurden auf der Grundlage der prognostizierten zukünftigen Verkehrsbelastungszahlen für die Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung des Plangebietes ermittelt und darauf aufbauend entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei wurde aufgrund der vergleichsweise geringen lärmindernden Wirkung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. einer 6 m hohen und 240 m langen Lärmschutzwand entlang entlang des Nordhausen-Rings oder einer fünfgeschossigen riegelartigen Bebauung nördlich des Nordhausen-Rings) im Verhältnis zu dem erforderlichen finanziellen und technischen Aufwand passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben. Dementsprechend wurden für die Fassadenbereiche der geplanten Gebäude, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte „außen“ überschritten werden, Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Schallschutzfenster etc.) getroffen. Zum Thema Luftschadstoffe, dem auch das Thema Feinstaub zuzurechnen ist, liegen derzeit keine verwertbaren Daten vor. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass das Plangebiet von zwei Haupt- bzw. Fernstraßen mit hoher bis sehr hoher Verkehrsbelastung umgeben ist (Universitätsstraße, zukünftig zur Autobahn aufgestufter Nordhausen-Ring). Durch das Planvorhaben selbst werden jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität befürchtet. Die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung wurde auf der Grundlage von prognostizierten zukünftigen Verkehrsbelastungszahlen nachgewiesen.

Der geforderten Freihaltung der Anbauverbotszone wird durch den Zuschnitt der Baufelder sowie der festgesetzten Pflanzflächen Rechnung getragen. Durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten sind Straßenanbindungen im Einwirkungsbereich der zukünftigen Autobahn ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden in den Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, dass Beleuchtungs- und Werbeanlagen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen dürfen.

Die notwendige Kompensation nach Wald- bzw. Forstrecht bis spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird vom Umwelt- und Grünflächenamt sichergestellt. Für die erforderliche Erstaufforstung wurde im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) eine bisherige Grabeland-Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes (südwestlich der Straße „Im Welperschen“ in Bochum-Linden) festgelegt. Der erforderliche Waldabstand wird durch die erfolgte Verschiebung der Baufenster im Bereich WA 2 / MI 1 nach Osten sowie durch die Festsetzung kleinerer bisher im Rechtssinne als Wald einzustufender Bereiche als öffentliche Grünfläche eingehalten.

Die für die Unterbringung des Geothermie- und Transformatoren-Stationsgebäudes vorgesehene Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Wärme-, Kälte- und Stromversorgung“ festgesetzt. Die Sicherstellung der Anfahrbarkeit des Stationsgebäudes wird durch eine erfolgte Verschiebung des westlich benachbarten Baufeldes nach Westen gewährleistet und die Bereitstellung ausreichender Trassen für die geplanten Leitungen für die außerhalb der Verkehrsflächen durch die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 92

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

In der Zeit vom 08.07.2009 bis zum 10.08.2009 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und ergänzenden Fachgutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind keine schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Mit Schreiben vom 02.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurde angeregt, die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht nur zugunsten der Ver- sondern auch zugunsten der Entsorgungsträger festzusetzen und im südlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches eine Grundwasserbenutzung auszuschließen. Des weiteren wurde auf erfolgte bergbauliche Aktivitäten einschließlich des Vorhandenseins von ehemaligen Schächten und Tagesöffnungen im westlichen Teil des Plangebietes sowie deren mögliche Auswirkungen wie z.B. Methangaszuströmungen und notwendige Sicherungs- und sonstige Maßnahmen hingewiesen. Ferner wurde gefordert, die zum Nordhausen-Ring bzw. zur zukünftigen A 44 gehörenden Straßeneigentums- und Böschungflächen des Landes NRW im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche auszuweisen sowie entlang der Zufahrtsrampe zum Nordhausen-Ring Ein- und Ausfahrten auszuschließen. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde nochmals auf die Unzulässigkeit von Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs durch Beleuchtungs- und Werbungsanlagen hingewiesen und gefordert, sicherzustellen, dass den Straßeneigentumsflächen des Landes kein Fremdwasser zufließt. Betreffend die Belange des Waldes wurde um eine rechtzeitige Einleitung des nach Forstrecht aufgrund der Waldumwandlung erforderlichen Erstaufforstungsverfahrens gebeten, damit gewährleistet ist, dass die Ersatzaufforstung spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt ist. In Bezug auf die Entwässerung wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen nördlich der Friedrich-Harkort-Straße bisher nicht in die Schmutzfracht- / Entlastungsberechnung betreffend das Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Ölbachtal einbezogen waren und sich der Anschluss dieser Flächen an die Entwässerung zu dieser Kläranlage negativ auf die Schmutzwasserfrachtentlastung auswirken könne. Eine notwendige neue Berechnung werde jedoch erst 2015/16 erbracht. Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes wurde angeregt, die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wärme-, Kälte- und Stromversorgung“, auf der das geplante Geothermie- und Transformatoren-Stationsgebäude errichtet werden soll, so zu vergrößern, dass die Abstandflächen des Gebäudes auf demselben Grundstück liegen, auf dem das Gebäude steht. Ferner wurde angeregt, das von den Stadtwerken geplante Geothermiefeld im Bebauungsplan auszuweisen und im Norden des ehemaligen Steinbruchgeländes für eine Leitungstrasse von dem Geothermiefeld zu dem Stationsgebäude und von dort bis zu der an der Universitätsstraße geplanten Bürogebäude einen drei Meter breiten Geländestreifen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festzusetzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 93

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

In Anbetracht der Vielzahl der zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurde angeregt, zu überprüfen, ob die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausreichend dimensioniert sind. Da sich die Investition für eine Geothermieanlage nur bei einem Anschluss der gesamten Bebauung im Plangebiet rechnen, wurde darum gebeten, einen Anschluss- und Benutzungszwang im Bebauungsplan festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden dergestalt ergänzt, dass in den Formulierungen neben den dort bereits aufgeführten Versorgungsträgern nunmehr explizit auch die Entsorgungsträger genannt werden.

Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass eine Grundwasserbenutzung in den Baugebieten MI 2, SO 2 und SO 3 einschließlich der zwischen diesen liegenden Verkehrsflächen aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches nicht gestattet werden kann.

Die sowohl nach Forst- als auch nach Naturschutzrecht notwendige Kompensation einschließlich deren rechtzeitige Einleitung im Hinblick auf die Einhaltung der forstrechtlichen Zwei-Jahres-Frist wird vom Umwelt- und Grünflächenamt sichergestellt.

Der ausgelegte Planentwurf enthielt bereits eine auf das gesamte Plangebiet bezogene textliche Kennzeichnung mit dem Hinweis auf erfolgte bergbauliche Aktivitäten einschließlich ehemalige Schächte und Tagesöffnungen sowie deren mögliche Auswirkungen und notwendige Sicherungs- und sonstige Maßnahmen sowie eine zeichnerische Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist. Insofern musste der Plan nicht ergänzt werden.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurden die Böschungsflächen im Kurvenbereich im Übergang von der Universitätsstraße zum Nordhausen-Ring sowie zum Nordhausen-Ring hin abweichend von der ursprünglichen Forderung des Landesbetriebs, den Böschungsbereich als Straßenverkehrsfläche auszuweisen, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenböschung“ festgesetzt. Da auch im Zuge der Planfeststellung der A 44 nicht vorgesehen ist, diese Fläche für verkehrliche Zwecke im engeren Sinne – wie z.B. als Fahrbahn oder Standstreifen – zu nutzen, wird auch mit der nun getroffenen Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenböschung“ dem Anliegen des Landesbetriebs entsprochen, zu verdeutlichen, dass die Böschung Bestandteil der Verkehrsanlage des Nordhausen-Rings ist. Der Anregung, entlang der Zufahrtsrampe zum Nordhausen-Ring einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen, wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Hinweise darauf, dass Beleuchtungs- und Werbeanlagen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen dürfen, waren bereits in dem ausgelegten Planentwurf enthalten. Für den Ausschluss eines Zuflusses von Fremdwasser auf die Straßenflächen des Landes NRW ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Sorge zu tragen. Ein Hinweis hierauf wurde daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 94

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Aufgrund einer missverständlichen Formulierung in der Auslegungsfassung des Umweltberichtes ging der Ruhrverband in seiner Stellungnahme davon aus, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans vollständig in Richtung Kläranlage Ölbachtal entwässert wird. Tatsächlich soll das gesamte Plangebiet jedoch in Richtung Wasserstraße und damit in das Einzugsgebiet des Marbachs der Emschergenossenschaft entwässert werden. Somit wird die Kläranlage Ölbachtal schmutzfrachttechnisch sogar geringfügig entlastet. Die missverständliche Formulierung wurde im Umweltbericht entsprechend geändert.

Da die Abstandflächen des geplanten Geothermie- und Transformatoren-Stationsgebäudes ohnehin im Westen auf dem Nachbargrundstück liegen, soll die Einhaltung der Abstandflächen über eine Baulast geregelt werden. Die Versorgungsfläche wurde daher in der bisher vorgesehen Form beibehalten. Voraussetzung für die Anlage des geplanten Geothermiefeldes ist keine Baugenehmigung, sondern sind eine berg- sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis. Die Geothermienutzung ist insofern nicht Gegenstand der Bauleitplanung, so dass dementsprechend auch keine Festsetzung des Geothermiefeldes im Bebauungsplan erfolgt. Stattdessen sind anderweitige Vereinbarungen (z.B. privatrechtlicher Vertrag und / oder Baulast) betreffend die Anlage und den Betrieb des Geothermiefeldes zwischen den Stadtwerken und dem Investor, der die Entwicklung des ehemaligen Steinbruchgeländes betreibt, sowie mit der Stadt Bochum als Eigentümerin der öffentlichen Grünfläche notwendig. Für die Verbindungsleitungen von dem Geothermiefeld zum Stationsgebäude sowie vom Stationsgebäude zu der angrenzenden Bürobebauung wurde eine drei Meter breite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt. Der für die Unterbringung der unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsleitungen benötigte Platzbedarf wurde dem zur Verfügung stehenden Raum gegenübergestellt. Es wurde festgestellt, dass die Flächen auch im Hinblick auf die konkrete Ausbauplanung ausreichend dimensioniert sind. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Um aber dennoch zu gewährleisten, dass die Wärme- und Kälteversorgung des Plangebietes mittels Geothermie wirtschaftlich betrieben werden kann, ist der Erlass einer Ortssatzung notwendig, über die ein Anschluss- und Benutzungszwang für die geplante Bebauung geregelt wird.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Im Norden des Plangebietes wurde entlang der nördlichen Grenze der Baugebiete WA 2, MI 1 und SO 1 eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL 1) zu belastende Fläche ergänzt.
- Die dem Wortlaut nach zuvor nur zugunsten der Versorgungsträger getroffenen textlichen Festsetzungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden um die Entsorgungsträger als weitere Begünstigte ergänzt.
- Die überwiegend im Eigentum des Landes NRW befindlichen Flächen der Böschung zum Nordhausen-Ring wurden (anstatt als Teil des Sondergebietes SO 2) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenböschung“ festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 95

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

- Im Bereich der Parallelrampe (Auffahrt) zum Nordhausen-Ring sowie entlang des Nordhausen-Rings wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass eine Grundwasserbenutzung in den Baugebieten MI 2, SO 2 und SO 3 einschließlich der zwischen diesen liegenden Verkehrsflächen aufgrund der Verfüllung des ehemaligen Steinbruches nicht gestattet werden kann.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorstehend erläuterte Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfes nicht berührt wurden, wurden mit Schreiben vom 29.09.2009 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB lediglich die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Schreibens gebeten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging nur eine inhaltlich relevante Stellungnahme der Stadtverwaltung ein. Es wurde angeregt, den Bereich, in dem eine Grundwasserbenutzung ausgeschlossen ist, um die unmittelbar nördlich an die Baugebiete MI 2, SO 2 und SO 3 angrenzenden Verkehrsflächen zu erweitern. Da der Hinweis im Bebauungsplan auf den Ausschluss einer Grundwasserbenutzung ohnehin keine rechtliche Bindungswirkung hat, wurde lediglich die Begründung insofern ergänzt, als dass klargestellt wurde, dass zu den Verkehrsflächen, für die der Ausschluss gilt, auch die nördlich an die genannten Baugebiete angrenzenden Flächen zählen.

Im Zusammenhang mit der erneuten Beteiligung wurde festgestellt, dass in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs für den Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die beiden Teilbereiche des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) anstelle der vorgesehenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 eine GFZ von 1,2 eingetragen war. Daher wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung verfolgten Konzeption korrigiert und für die genannten Bereiche eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Da durch diese Korrektur die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die von dieser Änderung betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 27.10.2009 bzw. 05.11.2009 erneut um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Schreibens gebeten. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren von der Änderung nicht betroffen und wurden daher auch nicht nochmals beteiligt.

Während der (zweiten) erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ging ein Schreiben mit Anregungen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes führten. Angeregt wurde von dem Bürger, ggf. die von ihm auf seinem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück vorgesehene Errichtung einer Parkpalette in den Bebauungsplan miteinzubeziehen. Da davon auszugehen ist, dass die im Zusammenhang mit diesem Vorhaben zu beachtenden städtebaulichen Belange – wie z.B. Fragen des Immissionsschutzes und der Erschließung – im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist eine Einbeziehung der Planung in den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 96

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dokumentiert.

Das Plangebiet wird durch zwei Nutzungstypen geprägt. Den Großteil im Osten umfasst das ehemalige Steinbruchgelände „Imberg“ (Werksandsteinbruch), das sich nach Sanierung der Altlasten im Februar 2009 weitgehend als Rohbodenplanum darstellt. Entlang der Universitätsstraße und des Nordhausen-Rings erstrecken sich teilweise Gehölzpflanzungen als Straßenbegleitgrün. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine aufgeforstete Bodenhalde, im Nordwesten entlang der Friedrich-Harkort-Straße eine kleine Grünanlage mit einer Waldfläche.

Infolge des Verkehrs auf den drei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Nordhausen-Ring, Universitätsstraße sowie (in untergeordnetem Maße) Wasserstraße kommt es zu erheblichen Lärmbelastungen im Bestand, vor allem aber im Prognosefall aufgrund der Aufstufung des Nordhausen-Rings zur Autobahn. Durch die abschirmende Wirkung von Gewerbebauten und durch Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden (Schallschutzfenster) können verträgliche Immissionspegel für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete erreicht werden.

Zu möglichen Belastungen zu Luftschadstoffen im Ist- oder Planzustand liegen keine Daten vor. Durch das Planvorhaben selbst werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität befürchtet

Die kontaminierten Verfüllungen des ehemaligen Steinbruches (u.a. Schwermetalle) sind im Zuge eines Sanierungsplanes eingekapselt und mit einer unbelasteten Rohbodenschicht überdeckt worden. Das Gelände wird daher aus bodenbehördlicher Sicht als bereit und geeignet für die geplanten Nutzungen eingestuft.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Gelände ist wegen der ungünstigen Bodenwerte und der Verkapselung der Altlasten nicht möglich. Die Entwässerung wird im Trennsystem bis zur vorhandenen Mischkanalisation in der Universitäts- und Friedrich-Harkort-Straße erfolgen. Die Drosselung und Zwischenspeicherung der Niederschlagswässer (Dachentwässerung) wird über Dachflächen, Stauraumkanäle und ein Regenrückhaltebecken erfolgen.

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden kartiert. Die intensiv genutzten Bauflächen, Rasenflächen, unbefestigten Wege und jungen Brachen weisen einen geringen Biotopwert auf. Einen mittleren Biotopwert erreichen die älteren Gehölzbestände. Das Vorkommen streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten wurde in einem Artenschutzgutachten überprüft und ergab keine Tiervorkommen bzw. Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 97

Vorlage Nr.: 20092384

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (12 92)	

Die Analyse der potentiellen bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte mit der geplanten Bebauung ergab als bisher wesentlichste Umwelteingriffe die randlichen Rodungen der Gehölz- und Forstbiotope. Eine mögliche Vermeidung- oder Verminderung dieser Eingriffe konnte mit der Wahl einer Bauvariante mit geringerem Waldeingriff und dem Einhalten eines ausreichenden Mindestabstandes vom Waldrand erfolgen. Jüngerer Straßenbegleitgrün und Teile der Grünflächen, die wegen Verfüllungs- und Baustellenarbeiten temporär beseitigt werden müssen, können vollständig wiederhergestellt werden.

Der verbleibende Eingriffsumfang beträgt 35.223 Biotopwertpunkte. Dieser Umfang kann mit zwei plangebietsexternen Maßnahmen – einer Ersatzaufforstung für forst- und landschaftsrechtliche Eingriffe und einem naturnahen Feldgehölz für sonstige landschaftsrechtliche Eingriffe – sowie weiteren, im städtebaulichen Vertrag definierten Maßnahmen kompensiert werden.

4. Prüfung von Planungsalternativen

Mit der Planung wird u.a. das Ziel verfolgt, zu der Entwicklung einer Dienstleistungsschiene von der Innenstadt zur Universität gemäß dem Masterplan Universität – Stadt beizutragen sowie das Gelände des ehemaligen Steinbruches „Imberg“ einer neuen baulichen Nutzung durch einen Büropark mit ergänzender Wohn- und gemischt genutzter Bebauung zuzuführen. Insbesondere aufgrund des Ziels der Neunutzung des ehemaligen Steinbruchgeländes bestanden insofern keine Standortalternativen. Hinsichtlich der geplanten Bebauung wurden zwei Varianten geprüft, die sich in Bezug auf die Anordnung, die Höhe sowie den Gebäudetyp der Wohn- und der gemischt genutzten Bebauung sowie den Grad des Eingriffs in die öffentliche Grünfläche bzw. den Baumbestand nördlich der Friedrich-Harkort-Straße unterschieden. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf der Grundlage beider Varianten wurde diejenige Variante für das weitere Verfahren ausgewählt, bei der ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.