

## **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.

**Bebauungsplan Nr. 893 - Kohlenstraße / Alleestraße -**

**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur Satzungsfassung

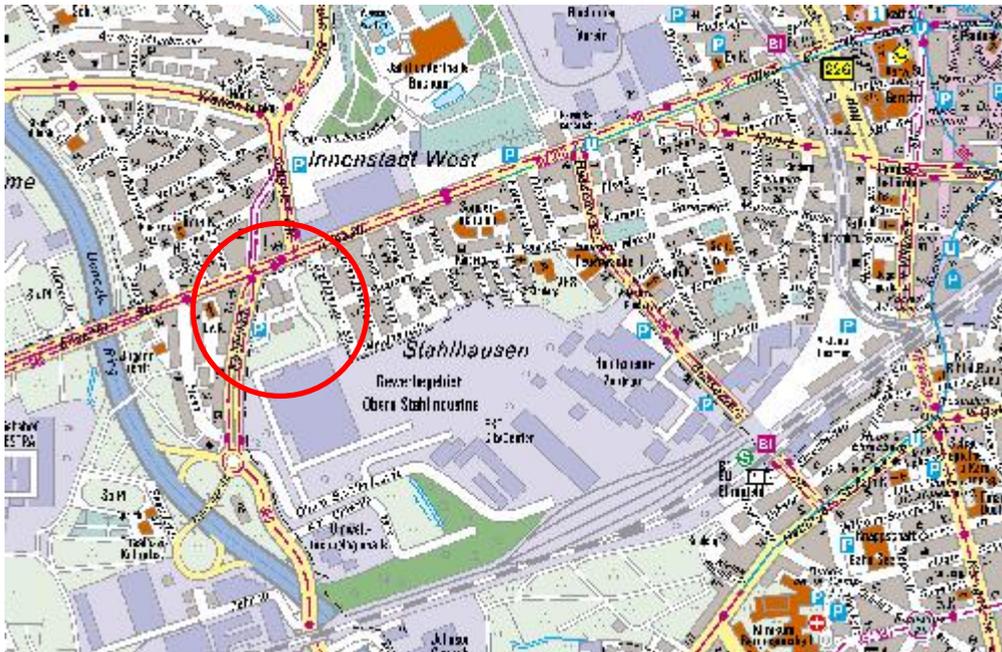
**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Planbereiches**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
  - 3.1 Städtebauliche Situation
  - 3.2 Verkehr
  - 3.3 Gleisanlagen
  - 3.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
  - 3.5 Baumbestand und Grünstrukturen
  - 3.6 Bodenbeschaffenheit
  - 3.7 Vorhandene Leitungen und Kanäle
  - 3.8 Immissionen
- 4. Übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Regionaler Flächennutzungsplan
  - 4.2 Räumliches Ordnungskonzept / Ziele der Stadtentwicklung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 4.5 Masterplan Einzelhandel
- 5. Städtebauliche Planungsziele**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Grün- und Wegekonzept
  - 5.4 Werbeanlagen
- 6. Grundsätze der Abwägung**
  - 6.1 Verkehrliche Belange
  - 6.2 Belange des Artenschutzes
  - 6.3 Belange des Baumschutzes
  - 6.4 Belange des Lärmschutzes
  - 6.5 Belange des Bodenschutzes
  - 6.6 Leitungsrechtliche Belange
  - 6.7 Zusammenfassende Abwägung
- 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.4 Flächen für Stellplätze
- 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 7.7 Grünordnung
- 7.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW zu Werbeanlagen
- 7.9 Kennzeichnungen
  - 7.9.1 Bergbau
  - 7.9.2 Altlasten
- 7.10 Hinweise
  - 7.10.1 Kampfmittelbeseitigung
  - 7.10.2 Bodenschutz
  - 7.10.3 Grubengasaustritte
  - 7.10.4 Bodendenkmäler
  - 7.10.5 Niederschlagswasser
  - 7.10.6 Versorgungsleitungen der Telekom und der Stadtwerke
- 8. Städtebaulicher Vertrag /Ausbauvereinbarung**
- 9. Planverfahren**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**
- 12. Verwendete Gutachten**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt westlich der Bochumer Innenstadt und erfasst den Bereich zwischen Kohlenstraße, Alleestraße und Stahlhauser Straße sowie dem Gewerbegebiet „Obere Stahlindustrie“. Nördlich des Plangebietes liegen der Westpark und die Jahrhunderthalle.



© Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

## 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet weist innerhalb der Bochumer Innenstadt eine gute Lage auf; es befindet sich in direkter Nähe zum Westpark, der Jahrhunderthalle und der Erzbahntrasse, nicht weit entfernt vom Zentrum. Das Bürohochhaus, eine wichtige städtebauliche Dominante an der Alleestraße, steht bereits seit längerer Zeit leer. Eine Inwertsetzung dieser Flächen ist angezeigt. Verschiedene Anfragen zur Nachnutzung der Flächen sind bei der Verwaltung eingereicht worden, zuletzt die Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

Der im Masterplan Einzelhandel in Bochum dargestellte zentrale Versorgungsbereich Goldhamme lässt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aufgrund mangelnder Flächenpotentiale nicht zu, obwohl Goldhamme kein ausreichendes Angebot im Bereich der Nahversorgung aufweist. Das Plangebiet bietet hier die Chance, den bisherigen zentralen Versorgungsbereich zu ergänzen und in vertretbarer Nähe einen Lebensmitteleinzelhandel zu integrieren. Stadtentwicklungsplanerisch und nachbarlich unverträgliche Nutzungen hingegen, wie Tankstellen, Sex-Shops, Bordelle, Vergnügungsstätten, etc., die tlw. bereits informell angefragt wurden, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine städtebauliche Entwicklung ist auf Basis des § 34 BauGB nur eingeschränkt steuerbar. Besonders das Eindringen von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und Vergnügungsstätten wäre bislang kaum zu verhindern gewesen. Eine bauliche Verdichtung, die das Alleinstellungsmerkmal des Bürohochhauses beeinträchtigen würde, wäre ohne Bebauungsplanverfahren nicht zu unterbinden.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Abschnitt des überregionalen Radverkehrsnetzes in Anschluss an den sog. „Grünen Rahmen“ der Innenstadt West zu integrieren.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer stadtverträglichen Planung geschaffen werden.

### **3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wurde ehemals von ThyssenKrupp u. a. durch das 13-geschossige Verwaltungsgebäude und die Ausbildungswerkstatt genutzt. Das Hochhaus steht z. Zt. leer. Südlich des Hochhauses liegen große unbebaute Flächen und die ehemalige Ausbildungswerkstatt, die heute als Forschungswerkstatt einer in Bochum angesiedelten Technologie-Firma dient. Westlich dieses Gebäudes befindet sich eine Heizzentrale. Firmenstellplätze sind auf dem Grundstück parallel zur Kohlenstraße sowie zwischen Hochhaus und Forschungswerkstatt vorhanden. Von der Alleestraße aus kreuzt die tiefer liegende alte Bahntrasse das Plangebiet von nordöstlicher in südwestliche Richtung. Südlich der stillgelegten Bahntrasse befinden sich weitere Stellplätze, die teilweise von dem weiter südlich liegenden Gewerbegebiet „Obere Stahlindustrie“ genutzt werden. Östlich an das Plangebiet grenzt das Wohngebiet Stahlhausen und nordwestlich des Plangebiets liegt der bisherige zentrale Versorgungsbereich Goldhamme.

#### **3.2 Verkehr**

Die Alleestraße (Landesstraße L 654) bindet die Bochumer Innenstadt über die Wattenscheider Straße in westliche Richtung an die BAB 40, Anschlussstelle Bochum - Stahlhausen an. Die Kohlenstraße (Kreisstraße K 2) führt von der Wattenscheider Straße, die Alleestraße kreuzend, in südliche Richtung über einen Kreisverkehr zum Donezk-Ring und im weiteren Verlauf zur Schützenstraße (Kreisstraße K 4), die den Stadtteil Eppendorf mit der Innenstadt verbindet.

Das Plangebiet wird z. Zt. intern erschlossen aus nördlicher Richtung über die Alleestraße / Stahlhauser Straße und aus westlicher Richtung über die Kohlenstraße in Höhe der Kohlenstraße 191.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Wattenscheider Straße (Linien 302 (Bochum-Laer Mitte - Gelsenkirchen-Buer Rathaus), 310 (Bochum-Höntrop Kirche - Witten-Heven Dorf), 345 (Bochum-Knappschaftskrankenhaus - Dahlhausen), 360, NE5, NE6) sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Es besteht insgesamt eine herausragende Anbindung an die Verkehrsnetze.

#### **3.3 Gleisanlagen**

Im Planbereich befinden sich Gleisanlagen der Firma ThyssenKrupp Real Estate GmbH. Ein Verfahren gemäß § 18 AEG für einen Planfestsettlungsbeschluss zwecks Rückbau der Gleisanlagen wurde eingeleitet. Dieses Verfahren wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein.

### **3.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Bochum. Es liegen keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, keine FFH-Gebiet, keine EU-Vogelschutzgebiete oder besonders erhaltenswerte Landschaftsbestandteile vor.

### **3.5 Baumbestand und Grünstrukturen**

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen sind zum Teil als repräsentative Grünflächen angelegt und gepflegt. Es handelt sich um Rasenflächen mit Solitärbäumen und hecken- oder rabattartigen Beständen aus Ziersträuchern in Gebäudenähe und im Parkplatzbereich.

Das Gesamtareal wird von Nordosten nach Südwesten durch den tiefen Einschnitt einer ehemaligen Werkstrasse, die das Hochhaus in einer Gleiskurve umgeht, gegliedert. Die Grünflächen im Bahneinschnitt und die jenseits davon im Süden und Osten gelegenen sind extensiver gepflegt, teilweise handelt es sich um Brachflächen. Die meisten Bäume im Plangebiet fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum<sup>1</sup>. Von den aufgenommen Bäumen sind augenscheinlich keine abgängig.

### **3.6 Bodenbeschaffenheit**

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 893 erfasst Teilflächen des Altstandortes „Untere Stahlindustrie der Krupp Stahl AG“ (früher Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahlfabrikation, Werk Stahlindustrie). Der Altstandort ist gemäß § 11 BBodSchG i. V. m. § 8 LBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nr. 1 / 4.19 erfasst.

Die Flächen nordwestlich der ehemaligen Bahntrasse befinden sich in Randbereich der sog. „Unteren Stahlindustrie“. Der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist zu entnehmen, dass sich auf dieser Fläche vor der Errichtung des Verwaltungsgebäudes bis Ende der 1950er Jahre eine Gärtnerei befand. Großflächige Erdbewegungen wurden auf diesem Flurstück Anfang der 1960er Jahre durchgeführt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Kesselhauses) wurde stichprobenartig der Untergrund erkundet. Hierbei wurden anthropogene Auffüllungen mit einer Schichtmächtigkeit bis zu 1,2 m ermittelt. Die Auffüllung setzt sich aus umgelagerten Schluffen mit Beimengungen an Bauschutt und Schlacken zusammen. Chemische Untersuchungen wurden damals nicht durchgeführt.

Die Flächen im Bereich östlich und südöstlich der ehemaligen Bahntrasse werden aufgrund der Vornutzung dem eigentlichen ehemaligen Betriebsgelände der „Unteren Stahlindustrie“ zugeordnet. Im Jahre 2004 wurde die Fläche „Untere Stahlindustrie“ im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht. In diese Untersuchung wurden auch die Flächen des Bebauungsplans stichprobenartig mit einbezogen.

---

<sup>1</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997, in der Fassung der ersten Änderungssatzung vom 17. September 1997

Dem Gutachten „Untere Stahlindustrie in Bochum, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Dokumentation und Bewertung der Boden- und Bodenluftuntersuchungen“ vom 16.12.2004, aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, ist zu entnehmen, dass dort anthropogene Auffüllungen mit einer Schichtmächtigkeit bis zu 5,1 m vorliegen.

Die erbohrte Auffüllung setzt sich aus umgelagerten Schluff, Aschen, Schlacken und Bauschutt zusammen. Stellenweise zeigte das Bohrgut geruchliche Auffälligkeiten. In einigen untersuchten Bodenproben wurden standorttypische Schadstoffe und Schadstoffgehalte ermittelt.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 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 diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ und auf dem Sole verliehenen Bergwerksfeld „Anna I“ sowie auf dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Lars“. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans dokumentiert. Innerhalb des Plangebietes existierten oder existieren möglicherweise immer noch Luftschutzanlagen.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 893 nicht berührt.

### **3.7 Vorhandene Leitungen und Kanäle**

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 893 kreuzen verschiedene Leitungen und Kanäle. Hierbei handelt es sich um unterirdische Leitungen der Stadtwerke Bochum, der RWE-Netzservice GmbH, der Deutschen Telekom und der Telekommunikation Mittleres Ruhrgebiet GmbH (TMR) sowie um Abwasserkanäle der Emschergenossenschaft und der Stadt Bochum.

### **3.8 Immissionen**

#### Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt in der Nähe der diskontinuierlichen Messstation BOST (Bochum-Stahlhausen, An der Maarbrücke) für Luftschadstoffe. Hier wurden im Jahr 2008 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub gemessen. Über die Luftschadstoffberechnungen (Ampelkarten, Internet-Screening) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz wurden jedoch für Teilabschnitte der Alleestraße Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Das Plangebiet ist von der Bochumer Umweltzone betroffen.

### Lärm

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden insbesondere in direkter Nähe zur Alleestraße und zur Kohlenstraße (Straßenrand) Lärmprobleme aufgrund von Straßenverkehrslärm (24 h und nachts) festgestellt. Durch den kommunalen Schienenverkehr sind nachts im Bereich des Straßenrandes der Alleestraße Lärmprobleme zu erwarten (Quelle: Lärmkarten der Stadt Bochum auf [www.umgebungslaerm.nrw.de](http://www.umgebungslaerm.nrw.de), Stand: Mai 2008). Lärmprobleme i. S. des § 47 d Abs. 1 BImSchG liegen dort vor, wo an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder angrenzenden schutzwürdigen Gebäuden der Auslösewert für den L-den von 70 dB(A) oder L-night von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Das Landesplanungsgesetz bietet Kommunen in Ballungsräumen die Möglichkeit einen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufzustellen, der u. a. die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans übernimmt. Im Ruhrgebiet haben die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen eine Planungsgemeinschaft zur Aufstellung eines regionalen Flächennutzungsplanes gegründet.

Der seit 03.05.2010 rechtskräftige RFNP der Städteregion Ruhr weist den Planungsraum überwiegend regionalplanerisch als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) und bauleitplanerisch als „Gewerbliche Baufläche“ (G) aus. Ein Streifen zwischen gewerblicher Baufläche und östlich angrenzenden Wohngebiets ist als „Grünfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem RFNP abgeleitet, da er diesem hinsichtlich der Ausweisung folgt.

### **4.2 Räumliches Ordnungskonzept / Ziele der Stadtentwicklung**

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange u. a. im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete besteht. Daher ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert und Verdrängungsprozessen entgegengewirkt wird.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Bochum.

#### **4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

#### **4.5 Masterplan Einzelhandel**

Der Masterplan Einzelhandel<sup>2</sup> sieht für die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung in Bochum eine Konzentration auf die integrierte Zentrenstruktur vor. Es wurde ein räumliches Zentrenkonzept entwickelt, das eine fünfstufige Gliederung der vorhandenen Zentren beinhaltet. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes dahingehend, dass die Zentren der Stufe I (Hauptgeschäftszentren) und eingeschränkt II (Stadtbezirkszentren) für die gesamte Stadt und auch für die Region von Bedeutung sind, die Zentren des Typs III und IV auf Ebene des Stadtbezirks und ggf. noch darüber hinaus wirken und die Zentren der Stufe V der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dienen. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für die zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen heranzuziehen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar dem Nahversorgungszentrum Goldhamme benachbart, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes um einen Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes erweitert werden soll. Diese Erweiterung ist Ergebnis der Bewertung der Ausstattung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion, da es einer Stärkung durch neue Ansiedlungen bedarf.

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt für den Wohnstadtteil eine aktive Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im Bereich der Essener Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Kohlenstraße / Essener Straße und der Einmündung Gotenstraße. Mit einer festgestellten Verkaufsfläche von 370 m<sup>2</sup> wird das Angebot als „nicht ausreichend“ bewertet und eine Stärkung durch neue Ansiedlungen empfohlen.

Zu der Entwicklung in Goldhamme ist im Masterplan Einzelhandel angemerkt:

„Potenzialflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind im Rahmen des „Stadtumbau West“ möglich, bedürfen jedoch einer Einzelfallprüfung“.

Aufgrund fehlender verfügbarer Flächen innerhalb dieses Nahversorgungszentrums ist die Einzelfallprüfung zum Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums um Teil des Bebauungsplanbereiches erforderlich ist.

Diese soll den bisherigen zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional ergänzt wird, da dies zur Beseitigung des Versorgungsdefizits erforderlich ist. Kriterien für den Standort sind somit, dass er sich im Anschluss an den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich befindet, so dass durch die Erweiterung ein zusammenhängendes erweitertes Zentrum entsteht.

---

<sup>2</sup> Junker und Kruse: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Dortmund, November 2006

Der Standort sollte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sein. Angesichts der Einwohnerzahl im Versorgungsbereich und der allgemeinen Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel beinhaltet dies eine Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.000 m<sup>2</sup> für den eigentlichen Lebensmittelmarkt, ggf. durch untergeordnete Läden ergänzt. Für eine Realisierung erscheint eine ausreichende Stellplatzzahl erforderlich, die sich aufgrund des Charakters des Betriebes als Nahversorgung jedoch nicht am oberen Rand der Betreibervorstellungen bewegen muss, 50-60 Stellplätze erscheinen jedoch die untere Grenze dessen, was von den Betreibern akzeptiert wird.

Somit wurden zwei weitere Standorte außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches geprüft, der Standort 2 Alleestraße nördlich des ehem. TKS-Hochhauses und der Standort 3 Kohlenstraße südwestlich des ehem. TKS-Hochhauses. Unter Würdigung aller Gesamtumstände wird der Standort an der Kohlenstraße aus folgenden Gründen bevorzugt:

Der Standort nördlich des TKS-Hochhauses ist aus Sicht der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als günstigster Standort außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs zu bezeichnen, da er diesen weiter fortsetzt, und durch die Integration der Straßenbahnhaltestelle hier auch für ÖPNV-Kunden attraktiv ist, was insbesondere einen fußläufigen Zusammenhalt des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt. Die Gebäudesituation lässt jedoch im unmittelbaren Eckbereich Kohlenstraße keinen Lebensmitteleinzelhandel zu, der den gängigen Kriterien der Betreiber entspricht. Weiter östlich ließe sich zwar ein solcher realisieren, allerdings steht dieser Grundstücksteil aus Eigentümersicht nicht für eine solche Nutzung zur Verfügung. Zudem würde er auch aus Betreibersicht kritisch gesehen, da die stadträumliche Zuordnung des Gebäudes zur Alleestraße und die Pkw-Erschließung, die nur von der Kohlenstraße möglich ist, sehr weit auseinanderfallen. Auch aus stadtgestalterischer Sicht wird der Standort an der Kohlenstraße negativ beurteilt, da die städtebauliche Gesamtkonzeption, die aus einem in fließende Stadträume eingebetteten dominantem Solitär besteht, überformt würde, so dass die Wirkung des solitären Baukörpers zerstört würde.

Daher ist der Standort an der Kohlenstraße der einzig verbliebene im direkten Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich, auch wenn er aufgrund der Trennwirkung der Kohlenstraße und der Abgesetztheit vom Kern des zentralen Versorgungsbereiches aus versorgungsstruktureller Sicht als der ungünstigste der Alternativstandorte zu klassifizieren ist.

Da dieser Standort der einzige ist, auf dem ein Einzelhandel realisierbar ist bzw. stadtgestalterische Belange gegen den Standort an der Alleestraße sprechen, soll ein Lebensmitteleinzelhandel hier ermöglicht werden. Hierzu soll der zentrale Versorgungsbereich Goldhamme, beginnend am Kreuzungsbereich Alleestraße / Kohlenstraße, erweitert werden, so dass der Zusammenhang mit dem bisherigen zentralen Versorgungsbereich gegeben ist und kleinere Läden als „Trittsteine“ auch noch zwischen dem künftigen Lebensmittelmarkt und dem bisherigen zentralen Versorgungsbereich möglich sind. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans wird im Gebiet als zentraler Bestandteil nur Lebensmitteleinzelhandel zulässig, als Ergänzung auch sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, der in jedem Fall jedoch kein Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sein darf. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine Größe entsteht, die durch die vorhandene Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich gedeckt ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur in Bochum entstehen.

## **5. Städtebauliche Planungsziele**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet zukünftig von der Kohlenstraße aus über eine gebietsmittige Wegefläche mit angrenzenden Stellplatzanlagen zu erschließen. Diese neue Gebietserschließung soll durch Baumanpflanzungen den Charakter einer zentralen Achse erhalten.

Am Gebietseingang können sich zukünftig innerhalb eines Gebäudekomplexes ein Lebensmittelnahversorgungsmarkt, eine Bäckerei sowie im Obergeschoss Büroräume befinden. Die vorhandene Heizzentrale wird architektonisch in das geplante Gebäude integriert. Der II-geschossige Gebäudetrakt soll an der Kohlenstraße errichtet werden, um diese städtebaulich zu fassen. Weiterhin ist geplant, die leerstehenden Bestandsgebäude einer Folgenutzung zuzuführen. Dabei werden die vorhandenen Geschossigkeiten aufgenommen und festgeschrieben. Das Plangebiet zeichnet sich städtebaulich durch eine charakteristische „Punktbauung“ aus, die erhalten und durch Neubauten unterschiedlicher Höhen ergänzt werden soll. Dabei sollen höhere Gebäude im „vorderen“ Bereich des Plangebiets an der Alleestraße und niedrigere Gebäude im „hinteren“ Bereich Richtung Gewerbegebiet „Obere Stahlindustrie“ errichtet werden. Zwischen den einzelnen Punktgebäuden werden sich zukünftig die benötigten Stellplätze befinden. Einen „Grünen Rahmen“ wird das Plangebiet entlang seiner östlichen und südlichen Grenze, in Fortführung des in Bau befindlichen „Grünen Rahmens“ des Westparks, erhalten.

### **5.2 Erschließung**

Die neue, gebietsmittige Erschließung wird sich ca. 60 m weiter nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße befinden, etwa in Höhe der Hausnummer Kohlenstraße 199. Die heutige Erschließungsstraße wird in diesem Zuge aufgegeben. Die Unterbrechung im Fahrbahnteiler innerhalb der Kohlenstraße muss in diesem Zusammenhang ebenfalls nach Norden verschoben werden, um das Ein- und Ausbiegen in alle Richtungen zu ermöglichen. Eine weitere Gebietszufahrt besteht an der Alleestraße östlich des Hochhauses. Diese soll weiterhin bestehen bleiben und ein „rechts rein-“ und „rechts raus-“ fahren ermöglichen.

Jedem Gebäudekomplex wird eine eigene Stellplatzanlage zugeordnet. Dabei ist vorgesehen, lediglich die Stellplatzanlage am Lebensmittelmarkt der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Hierüber erfolgt auch die Anlieferung des Marktes. Die übrigen Stellplätze sollen mittels einer Schranke nur für Beschäftigte und Besucher der zukünftigen Gewerbebetriebe zugänglich sein. Da noch nicht bekannt ist, wie viele Stellplätze in Zukunft von den einzelnen Firmen benötigt werden, soll bei besonderem Bedarf ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, Parkpaletten zu errichten. Sowohl die Stellplatzanlagen, als auch eventuelle Parkpaletten sollen gegenüber dem öffentlichen Raum (Verkehrsflächen, Grünflächen) ansprechend eingegrünt / begrünt werden.

### **5.3 Grün- und Wegekonzept**

Der geplante „Grüne Rahmen“ des Plangebiets, eine öffentliche Grünfläche, erhält einen Fuß- und Radweg, der an den z. Zt. in Bau befindlichen Fuß- und Radweg des „Grünen Rahmens“ am Westpark anschließt und diesen in südliche Richtung weiterführt. Hierfür wird die vorhandene Unterquerung (ehemaliger Eisenbahntunnel) der Alleestraße genutzt.

Die meisten im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum und sind demnach grundsätzlich geschützt. Es ist geplant, möglichst viele Bäume zu erhalten. Insbesondere die Baumkulisse entlang der Alleestraße soll erhalten bleiben, ebenso die Bäume innerhalb des „Grünen Rahmens“.

#### **5.4 Werbeanlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 893 folgt der städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen zwischen Alleestraße und Kohlenstraße als hochwertige Dienstleistungs- und Büro-Adresse entlang des innerstädtischen Boulevards Alleestraße bzw. der Haupterschließung Kohlenstraße zum Donezkring zu entwickeln.

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist nach ihrer Herstellung von Dauerhaftigkeit gekennzeichnet. Werbeanlagen dagegen unterliegen als temporäre Nutzungen einem stetigen Veränderungsprozess. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Außenwerbung in der Lage ist, das Stadtbild zu verändern bzw. es entscheidend mitzuprägen.

Neben der Quantität spielt insbesondere die Qualität von Werbeanlagen eine besondere Rolle. Ohne Lenkungsmaßnahmen vervielfältigt sich Werbung in kurzen Zeiträumen zu immer größeren, helleren, auffälligeren Werbemitteln; Identifikation und Auffindbarkeit der Orte gehen verloren. Dagegen kennzeichnet individuelle Werbung in einem gemeinsam festgelegten Gestaltungsrahmen üblicherweise städtebaulich und baulich hochwertige Lagen.

Unternehmerisches und öffentliches Interesse weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert. Die öffentliche Seite neigt dagegen eher dazu, in Werbeanlagen eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu erkennen.

Werbung hat aber ihre Berechtigung als Produkt des täglichen Lebens und ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raumes. Daher ist es erforderlich Art, Umfang und Ort von Werbung im Hinblick auf unternehmerische und gestalterische Interessen abzustimmen. Hierbei ist besonders zu unterstreichen, dass eine unkontrollierte Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität deutlich verringern und sogar das Auffinden einzelner Betriebe erschweren kann.

Disziplin in der Außenwerbung soll auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 893 den Charakter dieses hochwertigen Dienstleistungsgebietes gegenüber herkömmlichen Standorten unterstreichen. Werbung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild auch dieses Gebietes wesentlich mit. Die Bedeutung der Architektur für das einzelne Unternehmen ist gleichsam der prägende Standortfaktor und darf nicht durch störende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen im Bebauungsplan erforderlich, da der Qualitätsstandard auch die Wertsicherung der Investitionen beeinflusst.

## 6. Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB); um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betreiben.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen. Folgende Punkte sind hervorzuheben:

### 6.1 Verkehrliche Belange

Die Kfz-seitige Erschließung des Gesamtareals konzentriert sich auf eine Anbindung zur Kohlenstraße. Die heute bestehende Zufahrt von der Kohlenstraße in das Gelände soll zurückgebaut werden; stattdessen ist eine neue Zufahrt vorgesehen. Diese neue Zufahrt ist gegenüber dem Bestand um ca. 60 m in nördliche Richtung zur Alleestraße verschoben. Insofern waren die verkehrlichen Auswirkungen der veränderten Verkehrsanbindung an die Kohlenstraße sowohl unter Leistungs-fähigkeitsaspekten als auch unter dem Kriterium der Verkehrssicherheit zu überprüfen. Darüber hinaus wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen auf den signalisierten Knotenpunkt Essener Straße / Alleestraße / Kohlenstraße geprüft. Das Verkehrsgutachten<sup>3</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass langfristig, bei vollständiger Entwicklung des Bebauungsplangebietes, eine Signalisierung des Knotenpunktes Kohlenstraße / Zufahrt Plangebiet erforderlich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Knotenpunkte Essener Straße / Alleestraße / Kohlenstraße und Kohlenstraße / Zufahrt Plangebiet zeitweise durch rückgestaute Fahrzeuge in der Kohlenstraße die Ausfahrt aus dem Plangebiet sowie die Einfahrt als Linksabbieger beeinträchtigt werden. Darüber hinaus können sich durch rückgestaute Fahrzeuge im Linksabbiegestrom der südlichen Zufahrt Kohlenstraße in Richtung Essener Straße auch eingeschränkte Sichtbeziehungen für die aus dem Plangebiet nach links ausfahrenden Fahrzeuge ergeben.

Aus diesen Gründen ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll, die Anbindung grundsätzlich, unabhängig von dem Ausbau- bzw. Nutzungszustand des Plangebietes, mit einer Signalanlage zu sichern. In diesem Zusammenhang ist die Lage der Haltestelle „Wattenscheider Straße“ der Buslinie 360 mit zu beachten.

---

<sup>3</sup> blanke verkehr concept: Bebauungsplan Nr. 893 „Alleestraße / Kohlenstraße“ in Bochum – Verkehrsgutachten, Bochum, Juli 2010

## 6.2 Belange des Artenschutzes

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung<sup>4</sup> kommt zu folgendem Ergebnis: Das Gebiet ist als Lebensraum oder Teil des Lebensraums für einige planungsrelevante Arten im Prinzip geeignet. Konkrete Hinweise oder Indizien für das Vorkommen einer Art liegen allerdings nicht vor.

Für die möglicherweise vorkommenden Arten erscheint eine herausgehobene Bedeutung des Gebiets für den Erhaltungszustand der lokalen (oder gar der regionalen) Population unwahrscheinlich.

## 6.3 Belange des Baumschutzes

Es wurde eine Beurteilung des Eingriffes in den Baumbestand<sup>5</sup> durchgeführt. Von den erfassten und im Plan dargestellten 82 Bäumen, deren Stammumfang > 80 cm beträgt, fallen die meisten Bäume im Plangebiet unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum. Das Bebauungskonzept, insbesondere die geplante Zuschüttung und Überbauung der Gleistrasse bewirkt den Verlust einiger Bäume. Diese sind gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen. Um die Erhaltung der Baumkulisse entlang der Alleestraße zu unterstützen, wurden 7 prägnante Bäume im Bebauungsplan Nr. 893 als zu erhaltend festgesetzt. Außerdem wurde die Anpflanzung von 20 neuen Bäumen innerhalb der Haupteerschließungssachse festgesetzt.

## 6.4 Belange des Lärmschutzes

Das Plangebiet ist nördlich, westlich und östlich von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzt das Gewerbegebiet „Obere Stahlindustrie“ an. Bei der Alleestraße handelt es sich um eine sehr stark befahrene Ein- und Ausfallstraße; die Kohlenstraße ist ebenfalls stark befahren. Es muss sichergestellt werden, dass an den vorhandenen Wohnhäusern im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässig hohen Geräuschemissionen auftreten. In diesem Zusammenhang wurde eine Geräuschemissionsuntersuchung<sup>6</sup> für das Bebauungsplangebiet erstellt. Untersucht wurden u.a. der Parkverkehr und der Fahrverkehr im Plangebiet.

Es wurden „eingeschränkte“ Gewerbegebiete festgesetzt, innerhalb derer nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig ist. Hierdurch ist ein ausreichender Schutz der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet, da im Gutachten die Verträglichkeit der entsprechenden Gewerbebetriebe in einer prognostischen Abschätzung des Verkehrs als relevanter Lärmquelle bei maximaler Ansiedlung/Auslastung und Abwicklung der gesamten Verkehre über eine Ein-/Ausfahrt an der Kohlenstraße gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen wurde.

Die Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr der Kohlenstraße und der Alleestraße auf das geplante Gewerbegebiet werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigung geregelt.

---

<sup>4</sup> Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung für das Gelände des Bürohochhauses Alleestraße 165 (ehem. Thyssen-Krupp)

<sup>5</sup> Grünkonzept: Beurteilung des Eingriffes in den Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 893 „Alleestraße / Kohlenstraße“ der Stadt Bochum, Coesfeld, September 2010

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Hoppe: B-Plan Nr. 893 – Kohlenstraße / Alleestraße – Geräuschemissions-Untersuchung mit Lärmkontingentierung, Dortmund, Juli/Okttober 2010

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine eingeführte technische Baubestimmung, die zur Anwendung kommen wird, falls Lärmüberschreitungen für die konkret geplanten Nutzungen, z. B. Büroräume und ähnliches, festgestellt werden sollten. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird im übrigen die Betroffenheit des Plangebiets hinsichtlich Lärm verringert, da durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bebauungsplan im Vergleich zur Bebaubarkeit nach § 34 BauGB weniger bauliche Anlagen direkt angrenzend an die beiden Straßen errichtet werden können.

#### **6.5 Belange des Bodenschutzes und der Altlasten**

Das Plangebiet erfasst Teilflächen des Altstandortes „Untere Stahlindustrie“, die gemäß § 11 BBodSchG i. V. mit § 8 LBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nr. 1 / 4.19 erfasst sind.

Für die Flächen im Bereich östlich und südöstlich der ehemaligen Bahntrasse gilt:

Aufgrund der vorhandenen Auffüllung und der ermittelten Belastungssituation sind in diesem Bereich sämtliche Bodeneingriffe aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. –sanierung zu überwachen und zu begutachten. Art und Umfang der Überwachung sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten 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. Anfallender Aushub ist zu analysieren und einer geeigneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.

Dieser Sachverhalt wurde als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.6 Leitungsrechtliche Belange**

Im Plangebiet sind verschiedene unterirdische Leitungen und Kanäle vorhanden. Die Emschergenossenschaft plant darüber hinaus, den Marbachkanal innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche neu zu verlegen. Alle Leitungen / Kanäle, die auch der Versorgung von Flächen außerhalb des Plangebietes dienen, wurden einschließlich ihrer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen und mittels Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Im Plangebiet liegen darüber hinaus Leitungen der Telekom und der Stadtwerke zur Versorgung einzelner Gebäude innerhalb des Plangebietes. Zum Umgang mit diesen Leitungen wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.7 Zusammenfassende Abwägung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung und damit Wiederbelebung einer innerstädtischen Brachfläche. Dies bringt im Vergleich zu heute eine Steigerung der Verkehrsströme in der Umgebung des Plangebietes mit sich. Ebenso werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Größere Bodenbewegungen ergeben sich durch das Zuschütten der ehemaligen Bahntrasse. Dennoch wird der Umsetzung der Planung Vorrang eingeräumt, da von ihr Vorteile für das Plangebiet und seine Umgebung ausgehen, die die Nachteile überwiegen.

Im Zuge der zukünftigen Nutzung der brach gefallenen Flächen werden ggf. vorhandene Altlasten sach- und fachgerecht aufbereitet. Vorhandene, erhaltenswerte Bäume werden weitgehend erhalten. Das Plangebiet erfährt insbesondere durch die Anlage einer neuen öffentlichen Grünfläche mit Fuß- und Radwegeverbindung zum nördlich liegenden Westpark sowie durch die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes eine Einbindung in den städtischen Zusammenhang. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erzeugen keine das Wohnen wesentlich störende Emissionen und sind selbst gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm unempfindlich.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 893 ist in erster Linie vorgesehen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewünscht ist eine stadtverträgliche gewerbliche Nutzung, die einerseits den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung hinsichtlich Lärmbelastung gerecht wird und andererseits eine bedarfsgerechte Ergänzung der Angebote auf dem nördlich gelegenen Westparkgelände (Dienstleistungs-, Büro- und Wissenschaftspark) darstellt.

Besondere Wichtigkeit kommt dabei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei im Plangebiet zu, da der zentrale Versorgungsbereich Goldhamme in dieser Hinsicht eine Unterversorgung aufzeigt und dort gleichzeitig keine freien Flächen zur Ansiedlung entsprechender Läden zur Verfügung stehen. Das Plangebiet dient damit auch der Ergänzung der Grundversorgung Goldhammes.

Im Bebauungsplan Nr. 893 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den gesamten Planbereich Gewerbegebiet (GE-Gebiet) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen für ein GE1-Gebiet und ein GE2-Gebiet vorgenommen:

Im GE1-Gebiet wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche max. 200 m<sup>2</sup> beträgt,

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe aller Art,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Vergnügungsstätten/Spielhallen,
4. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
5. Tankstellen.

Im GE2-Gebiet wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgendem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment:
  - Nahrungs- und Genussmittel
4. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche max. 200 m<sup>2</sup> beträgt,

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten:
  - Schnittblumen
  - Drogeriewaren
  - Parfümerie- und Kosmetikartikel
  - Wasch- und Putzmittel
  - Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
  - Pharmazeutik/Reformwaren
  - Zeitungen/Zeitschriften.

nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Vergnügungsstätten/Spielhallen,
3. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
4. Tankstellen.

Die Alleestraße als wichtige Bochumer Einfallstraße führt am Westpark und der Jahrhunderthalle vorbei weiter in die Innenstadt. Das ehemalige Thyssen-Krupp Verwaltungshochhaus markiert den Beginn der Bochumer Innenstadt. Das prägnante Gebäude soll erhalten bleiben und das Plangebiet durch ähnliche Gebäudestrukturen ergänzt werden. Die im Plangebiet bereits ansässige Forschungswerkstatt stellt einen Betrieb dar, der sich städtebaulich gut in die Umgebung einfügt. Tankstellen und Lagerhäuser oder –plätze würden sich demgegenüber städtebaulich nicht einfügen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einschlägigen Betrieben, die sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen anbieten, ist ebenfalls nicht erwünscht, da dies die Ansiedlung weiterer „seriöser“ Betriebe an Ort und Stelle erschweren und damit zu einer Gebietsabwertung führen würde. Diese Nutzungen wurden dementsprechend für das gesamte Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Für das GE1-Gebiet, welches für den östlichen, größeren Bereich des Plangebietes festgesetzt wurde, wurden außerdem Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient zum Einen dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Goldhamme und ist zum Anderen aus verkehrlichen Gründen erforderlich, da durch Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein erheblich größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, das zusätzlich zu dem beabsichtigten Nahversorger zu verkehrlichen Problemen führt. Diese Problematik ist auch hinsichtlich der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu beachten, nur ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem ist so sichergestellt, dass das Gewerbegebiet in großen Teilen auch für handwerkliche, verarbeitende und produzierende nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Bürobetriebe zur Verfügung steht, was der regionalplanerischen Zielsetzung eines GIB stärker entspricht. Die Gewerbebetriebe dürfen ihre eigenen Produkte auch in flächenmäßig begrenzten betrieblichen Verkaufsstellen zum Verkauf anbieten.

Im GE2-Gebiet, der den Bereich der Erweiterung des Nahversorgungszentrums Goldhamme umfasst, sind zwecks Verbesserung der Angebotsstruktur im Versorgungsbereich Goldhamme Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel verkaufen, allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme stellt sicher, dass zum Einen der Standort nicht durch andere Einzelhandelsansiedlung in Beschlag genommen wird, sondern der für den Versorgungsbereich in erster Linie wichtig Lebensmittelmarkt Vorrang besitzt und dass weiterhin jede Ansiedlung in Größe und Sortiment in Bezug auf ihre Verträglichkeit mit dem Versorgungsbereich Goldhamme geprüft wird. Eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereich kann so vermeiden werden. Ebenso werden für das gesamte Plangebiet Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen, damit auch hier keine Dominanz solcher Anlagen im Gebiet entsteht und sie aufgrund ihrer Heterogenität im konkreten Einzelfall hinsichtlich ihrer Ausmaße, ihrer immissions- und verkehrstechnischen Auswirkungen hinsichtlich der Ziele des Bebauungsplans bewertet werden müssen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 893 festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die jeweiligen Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Gewerbegebiete 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4. Hiermit soll ein größtmöglicher Spielraum für die Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet werden, gleichzeitig werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die Anzahl der Geschosse wird für die einzelnen Baufelder nach Maßgabe des Bestandes bzw. der städtebaulichen Konzeption unterschiedlich festgesetzt:

Das Baufeld für das bestehende Hochhaus erhält die Festsetzung von maximal 13 zulässigen Geschossen bzw. zwei Geschossen im Bereich der Nebengebäude, das Baufeld der bestehenden Forschungswerkstatt wird in seinem Mittelteil mit drei und ansonsten mit zwei Geschossen festgesetzt. Für die Neubebauung wird das Baufeld an der Alleestraße als Pendant zum Hochhaus mit maximal acht Geschossen festgesetzt und das dahinter liegende Baufeld erhält sechs zulässige Geschosse. Die Neubebauung neben dem Forschungswerkstattgebäude darf mit maximal drei Geschossen errichtet werden. Das Baufeld für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei an der Kohlenstraße muss in seinem vorderen Bereich zwingend mit zwei Geschossen errichtet werden, im hinteren Bereich ist ein Geschoss zulässig.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es entstehen insgesamt sechs Baufelder, die den Charakter der Punktbebauung transportieren. Die Festsetzung von Baugrenzen stellt sicher, dass ein weitgehender Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zugelassen wird.

### **7.4 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert zu diesem Zweck festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB angelegt werden. Diese Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes: jedem Gebäudekomplex wird so eine Stellplatzanlage zugeordnet, wobei die vorhandenen Grünflächen im Eckbereich Kohlenstraße / Alleestraße frei gehalten und somit erhalten bleiben.

Bei besonderem Stellplatzbedarf wird ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb dieser Flächen Parkpaletten zu errichten. Sowohl die Stellplatzanlagen, als auch eventuelle Parkpaletten sollen gegenüber dem öffentlichen Raum (Verkehrsflächen, Grünflächen) ansprechend eingegrünt / begrünt werden. Eine Stellplatzbegrünung in Form von Baumanpflanzungen wurde ebenfalls festgesetzt, siehe hierzu unter 7.7 „Grünordnung“.

### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan Nr. 893 werden für die vorhandenen Leitungen und Kanäle folgende Flächen mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet:

Entlang der Alleestraße und der Stahlhauser Straße werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH und der RWE-Netzservice GmbH festgesetzt (Buchstabe A). Zugunsten der Emschergenossenschaft werden für den alten und den neuen Marbachkanal Leitungsrechte festgesetzt (Buchstabe B). Zugunsten der Stadt Bochum wird für einen Abwasserkanal ein Leitungsrecht festgesetzt (Buchstabe C). Zugunsten der Telekommunikation Mittleres Ruhrgebiet GmbH (TMR) wird ein Leitungsrecht festgesetzt (Buchstabe D). In allen mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind die erforderlichen Schutzstreifen enthalten.

Außerdem wird für den Fuß- und Radweg entlang des „Grünen Rahmens“ eine Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des GE-Gebietes festgesetzt. Hier befindet sich der Fuß- und Radweg in einem unterirdischen Bauwerk (ehemaliger Eisenbahntunnel), welches die Alleestraße quert.

#### **7.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 893 sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Kohlenstraße und der Alleestraße bis zur Straßenmitte. Diese sind als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **7.7 Grünordnung**

Im Bebauungsplan wird der geplante „Grüne Rahmen“ entlang der Stahlhauser Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Aufgrund der notwendigen Eingriffe in die Topografie durch Zuschüttung der Bahntrasse und Anlage des Fuß- und Radwegs werden nicht alle Bäume erhalten werden können. Von einer Festsetzung der vorhandenen Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen.

Im südlichen Planbereich bleiben die dort vorhandenen Stellplätze mit ihren Zufahrten, die von Betrieben des Gewerbegebietes „Obere Stahlindustrie“ genutzt werden zunächst erhalten; die Stellplätze und ihre Zufahrt genießen Bestandsschutz. Perspektivisch ist jedoch vorgesehen, in Abstimmung mit den Nutzern der Stellplätze bei größeren Umstrukturierungen innerhalb des Gewerbegebietes eine Verlagerung der Stellplätze vorzunehmen.

Entlang der Alleestraße wurden in den GE-Gebieten 7 prägnante Bäume als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Außerdem wurde in den GE-Gebieten die Anpflanzung von 20 neuen Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Haupteerschließungsachse festgesetzt; im übrigen ist innerhalb der Stellplatzanlagen für je sechs oberirdischer Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Stellplatzanlagen sind gegenüber öffentlichen Flächen einzugrünen. Die Anpflanzung der 20 Bäume ist in die Stellplatzeingrünung (je sechs Stellplätze ein Baum) einzurechnen. Diese Festsetzungen dienen dazu, eine angemessene Begrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten

#### **7.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW zu Werbeanlagen**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 893 erfolgt die Umsetzung der gestalterischen Vorgaben insbesondere durch Festsetzung von Baulinien und der Gebäudehöhen.

Durch die restriktiven Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zwar die Gestaltungsfreiheiten des privaten Bauherrn erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch für die Schaffung und den Erhalt einer hochwertigen Bebauung an der Alleestraße und der Kohlenstraße notwendig. Zudem stützt es auch die Werthaltigkeit der Immobilien im Verhältnis untereinander. Diese Einschränkung ist hinzunehmen, da sie mit der Entwicklung der Fläche zu einem Dienstleistungspark verbunden ist, der das städtebaulich sinnvolle Ziel für diesen Bereich darstellt.

In den Bebauungsplanentwurf werden daher folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

**Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen -**

(§ 86 BauO NW)

Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unterhalb einer Höhe von 15 m über Gelände sind Werbeanlagen nur mit einer maximalen Ausdehnung in eine Richtung (je nach Ausrichtung Höhe bzw. Breite) von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind (freistehende Werbeanlagen) haben einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.

**7.9 Kennzeichnungen**

In den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

**7.9.1 Bergbau**

An der süd-östlichen Grenze des Plangebiets streicht das Flöz Sonnenschein aus. Eine Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung der Tagesoberfläche muss in diesem Bereich in Erwägung gezogen werden. Die genaue bergbauliche Situation ist durch einen Sachverständigen zu erkunden.

**7.9.2 Altlasten**

Flächen im Bereich östlich und südöstlich der ehemaligen Bahntrasse:

1. Aufgrund der vorhandenen Auffüllung und der ermittelten Belastungssituation sind in diesem Bereich sämtliche Bodeneingriffe aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen und zu begutachten. Art und Umfang der Überwachung sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten 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.
2. Anfallender Aushub ist zu analysieren und einer geeigneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.

## **7.10 Hinweise**

Es werden folgende Hinweise aufgenommen:

### **7.10.1 Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

### **7.10.2 Bodenschutz**

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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.

Nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes sind 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.

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 nachzuweisen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 0234/3336 0.

### **7.10.3 Grubengasaustritte**

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 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 diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

#### **7.10.4 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02671/93750; Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

#### **7.10.5 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle gedrosselt an die Marbachverrohrung der Emschergenossenschaft anzuschließen. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Vorreinigung vorzusehen. Für den Anschluss an den Marbach ist eine entsprechende Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

#### **7.10.6 Versorgungsleitungen der Telekom und der Stadtwerke**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen zur Versorgung einzelner Gebäude. Beginn und Ablauf der Bauarbeiten sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### **8. Städtebaulicher Vertrag / Ausbaueinbarung**

Zwischen dem Investor und der Stadt Bochum wird bis zum Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag und eine Ausbaueinbarung abgeschlossen. Gegenstand sind Vereinbarungen zur Herstellung einer neuen Zufahrt zum Plangebiet einschließlich der Anlage einer Lichtsignalanlage, der Rückbau der alten Gebietszufahrt, der Übertragung der geplanten öffentlichen Grünfläche an die Stadt Bochum, eine Vereinbarung über die geplanten Geländehöhen im Bereich der Grünfläche, die Überlassung eines Unterfahrungsrechtes im Bereich der Alleestraße für einen öffentlichen Fuß- und Radweg, die Pflanzung der gemäß Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume sowie die Überwachung der sachgerechten Ausführung von Bodenmodellierungen im Plangebiet.

### **9. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 893 - Kohlenstraße / Alleestraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 24.02.2009 gefasst.

In der Zeit vom 06.04.2009 bis 14.05.2009 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf wurde der Bebauungsplan für die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Festsetzung von insgesamt 6 überbaubaren Flächen statt einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche
- Gliederung des Plangebietes in zwei unterschiedliche GE-Gebiete mit differenzierter Festsetzung der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung von „eingeschränkten“ GE-Gebieten ausschließlich für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Verschiebung der öffentlichen Grünfläche an den östlichen und südlichen Rand des Plangebietes
- Überplanung der ehemaligen Bahntrasse und Festsetzung als Bestandteil des GE-Gebiets
- Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen
- Ergänzung und teilweise Verbreiterung der festgesetzten Leitungsrechte im Plangebiet

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 893 - Kohlenstraße/Alleestraße - wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 01.12.2010 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 25.01.2011 bis zum 25.02.2011 statt. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.01.2011.

Die Planung wurde am 13.01.2011 der interessierten Öffentlichkeit im STADTumbauBÜRO, Kohlenstraße 213, Bochum-Goldhamme, vorgestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan zur Durchführung einer Betroffenenbeteiligung in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Festsetzung der südlichen öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 20,0 m statt 23,0 m
- Vereinigung der beiden mittleren überbaubaren Flächen zu einer überbaubaren Fläche mit III zulässigen Vollgeschossen
- Änderung der Pflanzqualitäten und der Gehölzauswahl, Einfügen einer Pflanzliste
- Hinzufügung eines Hinweises zum Vorhandensein von Leitung zur Versorgung einzelner Gebäude im Plangebiet (Telekom und Stadtwerke)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, da er der Innenentwicklung dient und keine erheblichen Auswirkungen besitzt.

**10. Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	31.902 m <sup>2</sup>	69 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.495 m <sup>2</sup>	10 %
Öffentliche Grünfläche	9.918 m <sup>2</sup>	21 %
Gesamtfläche	46.315 m <sup>2</sup>	100 %

**11. Kosten**

Mit der Realisierung des Vorhabens werden der Stadt Bochum keine Investitionskosten entstehen.

**12. Verwendete Gutachten**

- blanke verkehr concept: Bebauungsplan Nr. 893 „Alleestraße / Kohlenstraße“in Bochum - Verkehrsgutachten, Bochum, Juli 2010
- Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung für das Gelände des Bürohochhauses Alleestraße 165 (ehem. Thyssen-Krupp)
- Grünkonzept: Beurteilung des Eingriffes in den Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 893 „Alleestraße / Kohlenstraße“ der Stadt Bochum, Coesfeld, September 2010
- Ingenieurbüro Hoppe: B-Plan Nr. 893 - Kohlenstraße / Alleestraße - Geräuschimmissions-Untersuchung mit Lärmkontingentierung, Dortmund