

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.

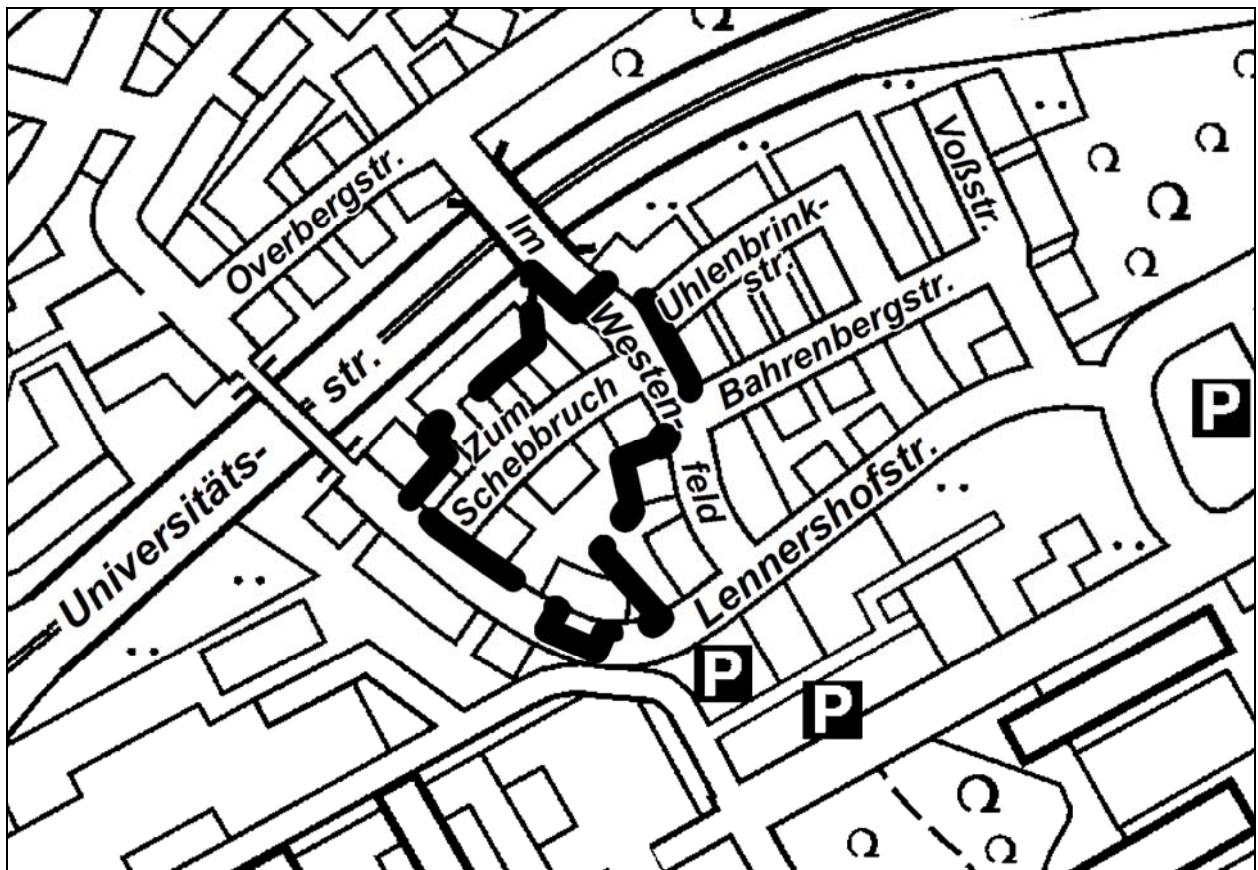
**Bebauungsplan Nr. 895
- Campus Quartier Lennershof -**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für die öffentliche Auslegung sowie die
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

(ENTWURF, Stand 13.05.2013)



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
3. Bestandsanalyse
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 4.3.2 Strategische Umweltplanung (StrUP)
 - 4.3.3 Masterplan Freiraum
 - 4.3.4 Masterplan Einzelhandel
 - 4.3.5 Masterplan Universität - Stadt
 - 4.3.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Wohnsiedlung Lennershof
 - 4.3.7 Spielleitplanung
 - 4.4 Fachplanungen
 - 4.4.1 Luftreinhalteplan
 - 4.4.2 Lärmaktionsplan
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Stellplätze, Garagen
 - 7.1.5 Tiefe der Abstandsfläche
 - 7.1.6 Verkehrsflächen, Einfahrtbereich
 - 7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.8 Grünflächen
 - 7.1.9 Pflanzbindungen
 - 7.1.10 Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.1.11 Gestaltungsregelungen
 - 7.1.12 Immissionsschutz
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Altlasten
 - 7.2.3 Ausgasungen
 - 7.3 Hinweise

- 7.3.1 Artenschutz
- 7.3.2 Bodendenkmäler

- 7.3.4 Kampfmittelfunde
- 7.3.5 Leitungen

8. Umweltbelange

- 8.1 Artenschutz
- 8.2 Vegetation und Pflanzenwelt
- 8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 8.4 Boden
- 8.5 Klima
- 8.6 Niederschlagswasser
- 8.7 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- 8.8 Altlasten
- 8.9 Bodendenkmäler
- 8.10 Bergbau

9. Bebauungsplanverfahren

10. Flächenbilanz

11. Umsetzung der Planung

- 11.1 Erschließung
- 11.2 Bodenordnung
- 11.3 Ausgleichsmaßnahmen
- 11.4 Kosten
- 11.5 Verträge
- 11.5.1 Erschließungsvertrag

12. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Querenburg innerhalb der Wohnsiedlung Lennershof. Es hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Südwesten durch die Lennershofstraße,
- im Osten durch die rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenzen der mit den ungeraden Hausnummern versehenen Wohnhäuser Lennershofstraße 27-27d und „Im Westenfeld“ 1-19 sowie weiter nördlich durch die Straße „Im Westenfeld“, die in diesem Bereich Bestandteil des Plangebietes ist, und
- im Norden durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der mit den ungeraden Hausnummern versehenen Wohnhäuser „Im Westenfeld“ 25-37 und Lennershofstraße 15a.

Die Straße „Zum Schebbruch“ durchquert es von Südwesten in Richtung Nordosten.

Darüber hinaus gehören zum Plangebiet

- im Norden eine schmale dreieckige Fläche östlich des Gebäudes „Im Westenfeld“ 25, die sich entlang der Straße „Im Westenfeld“ in Richtung der Brücke über die Universitätsstraße erstreckt, sowie
- im Süden der vor den Gebäuden Lennershofstraße 21 / 23 / 25 liegende Teil der Lennershofstraße bis etwa zum Gebäude Lennershofstraße 46 im Westen und zum Gebäude Lennershofstraße 25 im Osten.

Im Vorfeld der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Plangebiet um die beiden v. g. Flächen erweitert, da die geplante Wegeverbindung von der Haltestelle „Lennershof“ der Stadtbahnline U 35 zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum über diese Flächen verläuft, sie somit für die Umsetzung der Planung erforderlich sind und auch die bestehenden Verkehrsflächen in den Bereichen, in denen sie von der neuen Wegeverbindung gequert werden, umgestaltet werden sollen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen. Da eine zukunftsfähige Anpassung der Gebäude nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, wurde die bisherige Wohnnutzung bereits weitgehend aufgegeben, und sollen die Gebäude sukzessive abgebrochen werden. An ihrer Stelle ist die Errichtung eines innovativen Wohn- und Arbeitsquartiers mit engem Bezug zu den umliegenden Nutzungen und Funktionen - des sogenannten „Campus Quartiers Lennershof“ - vorgesehen. Dabei soll das Campus Quartier einerseits insbesondere auf die Wohnbedürfnisse von Studenten, Hochschulangehörigen und Gästen der Hochschulen ausgerichtet sein, andererseits aber auch universitäre Einrichtungen sowie ergänzend in geringem Umfang auch Gastronomie beherbergen.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Um das Gebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Dies ist vor allem vor dem Hintergrund des geplanten Abrisses eines Großteils der bestehenden Gebäude und der Errichtung der geplanten Gebäude in Form einer neuen städtebaulichen Figur und mit weiteren als den dort bisher vorhandenen Nutzungen erforderlich. Eine planungsrechtliche Genehmigung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) kann aufgrund des Maßes der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung in weiten Teilen nicht erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 895 - Campus Quartier Lennershof - ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohn- und Arbeitsquartiers mit einem vielfältigen, zielgruppenspezifischen und nachhaltigen Wohnungsangebot, mit Flächen für universitäre und hochschulaffine Nutzungen sowie mit ergänzender Infrastruktur entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung, die aufbauend auf den Ergebnissen des im Jahr 2011 durchgeführten Moderationsverfahrens entwickelt wurde (siehe Kap. 6 „Städtebauliches Konzept“ und Kap. 9 „Bebauungsplanverfahren“).

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Lennershofsiedlung, die sich südlich der City-Radialen „Universitätsstraße“ von der Lennershofstraße im Westen bis zur Voßstraße im Osten erstreckt. Nördlich des Areals befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ der CampusLinie U35. Südlich liegt der Campus der Ruhr-Universität Bochum (RUB) mit seinen überwiegend großformatigen und hochgeschossigen Baukörpern, von denen das viergeschossige ID-Gebäude am weitesten im Osten liegt und somit unmittelbar an die südliche Spitze des Plangebietes angrenzt. Südöstlich der Lennershofstraße schließt sich der Campus der Hochschule Bochum an.

Das direkte Umfeld des Plangebietes wird im Osten, Westen und Norden durch Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau von zumeist zwei, zum Teil aber auch ein sowie drei und vier Stockwerken geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich neben der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum das Uni-Center und das Naherholungsgebiet Kalves mit dem Botanischen Garten der Ruhr-Universität Bochum.

Die Bebauung der Lennershofsiedlung ist vor allem durch zweigeschossige Wohngebäude gekennzeichnet. Lediglich am westlichen und östlichen Rand der Siedlung (westlich der Lennershofstraße sowie beiderseits der Voßstraße) befindet sich eingeschossige Bebauung, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Kernbereich sowie im Nordwesten der Siedlung (nördlich entlang der Bahrenbergstraße sowie im nordwestlichen Bereich der Straße „Im Westenfeld“) ist die Bebauung mit drei Geschossen - bzw. bei einem Gebäude im Einmündungsbereich der Straßen „Zum Schebbruch“ und „Im Westenfeld“ mit vier Geschossen - dagegen höher.

Im Plangebiet selbst besteht die vorhandene Bebauung ebenfalls überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden. In der Nähe des Einmündungsbereichs der Straße „Zum Schebbruch“ in die Straße „Im Westenfeld“ liegen darüber hinaus ein dreigeschossiges Wohngebäude im Süden sowie das v. g. viergeschossige Wohngebäude im Norden. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung südlich der Straße „Zum Schebbruch“ befindet sich ferner eine Grünfläche, die als gemeinsamer Gartenbereich genutzt wird.

Der Eigentümer plant den Abriss der vorhandenen zweigeschossigen Gebäude, die in den 1950er Jahre in Schlichtbauweise errichtet worden sind, da sie den heutigen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen und eine entsprechende Anpassung nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Daher hat er bereits einige Wohnungen leer gezogen und das Gebäude „Zum Schebbruch“ 6 bereits abbrechen lassen. Das dreigeschossige Gebäude an der Straße „Im Westenfeld“ wurde in den vergangenen Jahren saniert und das viergeschossige Gebäude neu errichtet, so dass sie im Rahmen der zukünftigen Entwicklung nicht baulich verändert werden müssen. Ihre Einbeziehung in das Plangebiet liegt darin begründet, dass vorgesehen ist, über die ihnen zugeordneten Freiflächen eine neue Wegeverbindung von der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ der U 35 zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum zu führen.

Die Gebäude Lennershofstraße 21, 23 und 25 wurden im Jahr 2011 ertüchtigt und mittels befristeter Mietverträge universitären Einrichtungen für fünf Jahre zur Verfügung gestellt. Ziel des Eigentümers ist es, durch die befristete Vermietung universitäre Einrichtungen für den Standort Campus Quartier Lennershof zu gewinnen und diese an den Standort zu binden.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Westen und Nordosten nach Osten ab. So liegt die Geländehöhe nördlich des Gebäudes Lennershofstraße 17 bei ca. 136,5 m über Normalhöhe Null (u. NHN), östlich des Gebäudes „Im Westenfeld“ 25 bei 134,5 m ü. NHN und im Einmündungsbereich der Bahrenbergstraße in die Straße „Im Westenfeld“ bei 128,5 m. ü. NHN. Einige größere Einzelbäume und Baumgruppen prägen und gliedern das Areal, insbesondere die Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Für die Straße „Im Westenfeld“ besteht der Bebauungsplan Nr. 309, bekannt gemacht am 11.05.1969. Darüber hinaus liegen für die benachbarten Flächen der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum sowie der Universitätsstraße Bebauungspläne vor. Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Ruhr-Universität Bochum ist dies der Bebauungsplan Nr. 280 - Teilgebiet Ruhr-Universität Bochum -, bekannt gemacht am 07.03.1967, und für die Flächen der Hochschule Bochum der Bebauungsplan Nr. 281 - Teilgebiet Ruhr-Universität Bochum -, bekannt gemacht am 19.06.1968. Für die Errichtung der Universitätsstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 264 - Bebauungsplan für die Universitätsstraße und einen Teil des Ölbachtals (Verb.-Grünfläche Bochum Nr. 27) in Bochum -, bekannt gemacht am 16.09.1967 (ortsüblich) bzw. am 09.09.1967 (im Regierungsblatt), aufgestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 309 sind die Straße „Im Westenfeld“ sowie die daran angrenzenden Grundstücksflächen, die für einen Ausbau dieser Straße vorgesehen waren, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Umsetzung der Ausbauplanung wird heute jedoch nicht mehr angestrebt.

In den Bebauungsplänen Nr. 280 und 281 wurden jeweils gleichlautende Festsetzungen getroffen. So sind sowohl die Flächen der Ruhr-Universität Bochum als auch die Flächen der Hochschule Bochum als „Sondergebiet Ruhr-Universität Bochum“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird jeweils durch ein großzügig dimensioniertes Baufenster definiert. Ferner wurde in beiden Bebauungsplänen festgesetzt, dass für die Gebäude keine Längenbeschränkung gilt. Die das jeweilige Sondergebiet umgebenden Freiflächen sind jeweils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes liegenden Flächen des für die Anlage der Universitätsstraße aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 264 sind als Verkehrsfläche für Straßen und Wege festgesetzt.

3.3 Historische Entwicklung

Die Lennershofsiedlung ist eine Arbeitersiedlung aus den Jahren 1951 bis 1955, geprägt durch Einfamilienhäuser mit Gartenstadtcharakter und zwei- bis dreigeschossigem Mietwohnungsbau in Schlichtbauweise. Lediglich die eingeschossigen Gebäude westlich der Lennershofstraße im äußersten Westen der Siedlung sowie einige Gebäude im nördlichen Bereich der Voßstraße stammen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg.

In Vorbereitung auf die geplante Quartiersentwicklung ist die Lennershofsiedlung in Teilen in den 1990er Jahren bereits umfassend modernisiert worden.

3.4 Verkehr und Erschließung

Wie auch für den nördlich benachbarten Bereich der Hustadt stellt die Universitätsstraße das Rückgrat der äußeren Erschließung der Lennershofsiedlung - und damit auch des Plangebietes - dar.

Für den Kraftfahrzeugverkehr ist das Plangebiet sowohl über zwei nördliche als auch über eine südliche Route an die Universitätsstraße und über diese an die nordwestlich liegende Bochumer Innenstadt sowie nach Osten an die Autobahn A 43 Münster - Wuppertal angebunden. Die südliche Route verläuft von der Lennershofstraße in östlicher Richtung über die Schattbachstraße zur Universitätsstraße. Die erste der beiden nördlichen Routen führt über die Brücke im nördlichen Bereich der Straße „Im Westenfeld“ und die jenseits der Universitätsstraße liegende Overbergstraße in östlicher Richtung zur Schattbachstraße und von dort zur Universitätsstraße. Die zweite der beiden nördlichen Routen verläuft ebenfalls zunächst über die Brücke der Straße „Im Westenfeld“, führt dann jedoch in westlicher Richtung über die Overbergstraße und den Buscheyplatz zum Hustadtring und von dort aus nach Westen zur Universitätsstraße.

Für Fußgänger besteht neben der Möglichkeit, die Universitätsstraße über die v. g. Brücke der Straße „Im Westenfeld“ zu überqueren, auch die Anbindung an den Buscheyplatz über die weiter westlich liegende Josef-Franzen-Brücke. Diese dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Brücke quert die Universitätsstraße in Verlängerung der Lennershofstraße. Über den Buscheyplatz ist auch das in westlicher Richtung liegende Uni-Center zu erreichen.

Die bestehende Fußwegeverbindung von der Haltestelle „Lennershof“ der Stadtbahnlinie U 35 zu Ruhr-Universität Bochum und zur Hochschule Bochum führt über die Straße „Im Westenfeld“.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die z. T. an das Plangebiet angrenzenden, z. T. im Plangebiet selbst liegenden Straßen Lennershofstraße, „Zum Schebbruch“ und „Im Westenfeld“.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen und Kanäle, die in den vorhandenen Straßen sowie zum Teil parallel zu diesen auf den privaten Grundstücksflächen liegen.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Bei den Verkehrsflächen der Straße „Zum Schebbruch“ sowie den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilen der Verkehrsflächen der Lennershofstraße und der Straße „Im Westenfeld“ handelt es sich um Flächen der Stadt Bochum. Alle übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Investors, der die Realisierung des Campus Quartiers Lennershof plant.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Niedergelegt sind diese Ziele im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan.

Entsprechend Ziel 2.1 des Kapitels C. I. „Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte“ haben Regional- und Bauleitplanung durch die Darstellung und Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebietsentwicklungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen. Gemäß Ziel 2.2 sind dabei - soweit städtebaulich verträglich und ökologisch vertretbar - die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen auszuschöpfen, bevor unbesiedelter Freiraum zum Zwecke der Wohnungsversorgung in Anspruch genommen wird.

Analog zu dem v. g. Ziel 2.1 im Kapitel C. I. „Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte“ haben Regional- und Bauleitplanung nach Ziel 2.1 des Kapitels C. II. „Baulandversorgung für die Wirtschaft“ durch die Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen auch die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf der Wirtschaft sicherzustellen. Dies schließt auch die Bereitstellung ausreichenden Baulands insbesondere für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen ein. Wie auch bei der Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte sollen gemäß Ziel 2.2 auch bei der Mobilisierung von Bauland für gewerbliche Zwecke - soweit städtebau- und umweltverträglich - vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich die Möglichkeiten der Nutzung innerstädtischer Flächen ausgeschöpft werden.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

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

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß Ziel 2 im Textteil des RFNP ist dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird. Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Dabei sind vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches in Anspruch zu nehmen.

Entsprechend Ziel 5 ist im Plangebiet eine ausreichende Versorgung mit Wohnbauflächen / ASB für alle Segmente des Wohnungsmarktes sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird.

Gemäß Grundsatz 3 sollen Sinne der Strategie des Gender Mainstreaming die unterschiedlichen Lebenssituationen und Bedürfnisse von Frauen und Männern berücksichtigt werden, um die Chancengleichheit für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Räumlich prägt sich diese Strategie insbesondere aus durch eine Orientierung und Konzentration der Siedlungsentwicklung am ÖPNV, die Ausweisung der Standorte von Wohnen, Arbeiten und Erholen in räumlicher Nähe zueinander, die Sicherung wohnungsnaher Versorgung mit Einkaufs-, Bildungs- und sozialer Infrastruktur sowie die Erfüllung der Mobilitätsansprüche aller Bevölkerungsgruppen.

Mit einer Größe von rd. 4.400 m² liegt die Größe des geplanten Sondergebietes weit unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP von 5 ha. Durch die Festsetzung eines kleinen Teils der Wohnbaufläche als Sondergebiet „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“ bleibt der Charakter der Baufläche (Funktion und Wertigkeit) insgesamt gewahrt. Durch entsprechende Festsetzung der in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen wird den Anforderungen des Immissionsschutzes entsprochen und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Genüge geleistet. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im Räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum.

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Das vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Räumliche Ordnungskonzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B 1, B 2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das Räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Nach dem „Räumlichen Ordnungskonzept“ liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Schwerpunkts Querenburg (Schwerpunkt der Stufe C).

4.3.2 Strategische Umweltplanung (StrUP)

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadttökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem System aus Umweltqualitätszielen verknüpft, die für die jeweiligen Schutzgüter in Umweltzielkatalogen zusammengefasst sind. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden. Die analytische Grundlage des Umweltzielsystems stellt der „Umweltatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist.

Umweltatlas

Für das Schutzgut Boden ist im Plangebiet ein Versiegelungsgrad von lediglich 0 - 30 % dargestellt. In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Mensch ist das Plangebiet als klimaökologischer Lastraum mit Parkklima / Vorstadtklima / Stadtrandklima eingestuft.

Umweltziele

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird das Plangebiet als stadttökologisches Sollgebiet dargestellt. Stadttökologische Sollgebiete zeichnen sich durch locker bebaute Siedlungsbereiche mit innerstädtischen Park- und Grünflächen aus. Für diese Bereiche ist eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 % anzustreben. Darüber hinaus sollen diese Bereiche flächensparend erschlossen werden.

Gemäß Oberziel 1 des Umweltzielkatalogs für das Schutzgut Boden soll mit der Ressource Boden sparsam umgegangen und sollen Bodenfunktionen nachhaltig gesichert werden. Entsprechend Unterziel 1.1 sollen bei Einwirkungen auf den Boden nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden. Gemäß Unterziel 1.2 sollen in stadttökologischen Sollgebieten die Ermessensspielräume im Rahmen von Bau- und Planungsmaßnahmen der Stadt Bochum zu Gunsten positiv ökologisch wirksamer Flächen ausgeschöpft und gemäß Unterziel 1.3 schutzwürdige Bodenfunktionen nachhaltig gesichert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Gewässer soll nach Oberziel 1 des Umweltzielkatalogs ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwassers hergestellt und dauerhaft gesichert werden. Gemäß Unterziel 1.3 soll Niederschlagswasser zur mengenmäßigen Anreicherung der Gewässer und zur Entlastung des Abwassersystems ortsnah beseitigt und gemäß Unterziel 2.4 zum Verstetigen des Wasserabflusses möglichst ortsnah versickert und, falls dies nicht möglich ist, nach Rückhaltung in Gewässer eingeleitet werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope wird in Oberziel 3 des Umweltzielkatalogs gefordert, dass Bauflächen im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere bilden sollen. Nach Unterziel 3.1 sollen wohnraumnahe Grün- und Freiflächen erweitert und in ihrer lebensräumlichen Funktion für Flora und Fauna gestärkt werden.

Gemäß Oberziel 2 des Umweltzielkatalogs für das Schutzgut Klima / Mensch sollen anthropogene Lärmbelastungen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen. Entsprechend Unterziel 2.1 sollen von der Stadt Bochum alle gesetzlichen und technischen Möglichkeiten der Lärminderung für die Bestandsbebauung ausgeschöpft und bei städtebaulichen Planungen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte und schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Lärmbelastung unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts eingehalten werden. Nach Oberziel 3 sollen klimatische Veränderungen durch städtische Bebauung zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen. Entsprechend Unterziel 3.3 sollen Wärmeinseleffekte in klimaökologischen Lasträumen gemindert werden.

Berücksichtigung der Umweltziele

Der zulässige Versiegelungsgrad wird in dem Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % und in dem Sondergebiet auf 80 % beschränkt. In dem Sondergebiet wird darüber hinaus zugelassen, dass der Versiegelungsgrad durch Tiefgaragen auf maximal 90 % erhöht werden darf. Eine Begrenzung der Versiegelung im gesamten Plangebiet auf höchstens 50 % würde es unmöglich machen, die Planung umzusetzen. Die angestrebte bauliche Verdichtung entlang der öffentlichen Nord-Süd-Wegeverbindung in dem für universitäre und hochschulaffine Nutzungen vorgesehenen Sondergebiet und der damit verbundene Stellplatzbedarf erfordern eine entsprechend intensive Bodennutzung. Nur so kann nicht nur eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme erreicht, sondern auch die besondere Lagegunst zwischen der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum auf der einen und der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ der U 35 auf der anderen Seite angemessen genutzt werden.

Die städtebauliche Konzeption sattelt auf dem bestehenden Erschließungssystem auf, indem die vorhandenen Straßen für die Erschließung genutzt werden. Da aber zum einen die Schaffung einer neuen Wegeverbindung von der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum eines der Ziele der Planung ist, zum anderen aber auch für die Gebäude, die als zusätzliche Baumasse gegenüber dem Ausgangszustand hinzukommen, Erschließungsflächen erforderlich sind, müssen ergänzend zu den vorhandenen Straßen weitere Verkehrsflächen in Form eines Fuß- und Radweges angelegt werden.

Durch die Neubebauung einer bereits bebauten Fläche im Rahmen des Stadtumbaus wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen im Außenbereich vermieden und zugleich nicht mehr marktgängiger Wohnraum durch aktuellen Ansprüchen entsprechende Wohn- und Bürobebauung ersetzt. Auf diese Weise wird zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen zumindest in den schon heute bebauten und anderweitig versiegelten Bereichen gestört sind. Durch die Planung erfolgt insofern kein Eingriff in die Bodenfunktionen in einem gänzlich unberührten Bereich, sondern ist dies lediglich in Teilbereichen des Plangebietes der Fall.

Im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Es ist jedoch vorgesehen, die zukünftige Bebauung im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser nach vorheriger Rückhaltung im Plangebiet in den Oelbach einzuleiten.

Eine Erweiterung wohnraumnaher Grünflächen ist angesichts des hohen Freiflächenanteils heute und der geplanten Bebauung mit demgegenüber erhöhter baulicher Dichte nicht möglich, erscheint aber vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit der großen Freiflächen insbesondere südlich der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum, wie z. B. des Lottentals, auch nicht erforderlich.

Die im Rahmen der städtebaulichen Planung hinsichtlich des Themas Schallschutz zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Analysefall eingehalten bzw. deutlich unterschritten und auch im Prognosefall ebenfalls überwiegend eingehalten. In den Fällen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, erhöht sich der Beurteilungspegel jedoch um deutlich unter 3 dB(A). Damit bewegt sich die Erhöhung in einem Bereich, in dem die Veränderung des Beurteilungspegels überhaupt erst wahrnehmbar ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden jedoch auch in diesen Fällen eingehalten, so dass Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Wärmeinseleffekte werden durch Pflanzfestsetzungen, so u. a. zur Begrünung von Dachflächen, vermindert.

4.3.3 Masterplan Freiraum

Der Masterplan Freiraum strebt für das Bochumer Stadtgebiet die dauerhafte Sicherung des Freiflächenbestandes, die Wiedergewinnung von Landschaft durch Rückgewinnung stark belasteter, wenig attraktiver und unzugänglicher Flächen der Montanindustrie für Freiraumnutzungen, die Erlebbarkeit isolierter Freiräume durch Integration in das ParksysteM sowie die Weiterentwicklung des Wegesystems an. Darüber hinaus ist es Ziel des Masterplanes lokale Identität, regionale Strahlkraft und innere Orientierung durch Identifikationsmerkmale, Zeichen und Formen des industriekulturellen, aber auch des vorindustriellen und postindustriellen Erbes und deren Integration in die Gestaltung neuer Freiflächen herauszuarbeiten, die mit künstlerisch gestalteten Flächen zu einem Leitthema verknüpft werden können.

4.3.4 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum im Jahr 2006 den Masterplan Einzelhandel beschlossen. Damit stellt der Masterplan ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Aktuell erfolgt die Fortschreibung des Masterplans (Masterplan Einzelhandel 2012), um seine Inhalte an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und neue Ziele zu formulieren. Die inhaltliche Arbeit am neuen Masterplan ist bereits weitgehend abgeschlossen. Wenngleich der Beschluss des neuen Masterplans durch den Rat der Stadt Bochum noch nicht vorliegt, werden die nachfolgenden Ausführungen auf die Fortschreibung des Masterplans bezogen, da die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung bereits durchgeführt wurde und in deren Rahmen keine Stellungnahmen abgegeben wurden, die wesentliche Änderungen des Masterplans zur Folge hatten bzw. haben werden.

Damit ist davon auszugehen, dass der neue Masterplan in seiner vorliegenden Form vom Rat der Stadt Bochum beschlossen werden wird.

Der Masterplan Einzelhandel definiert die Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Er dient als Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtverwaltung sowie die Politik in der Stadt Bochum, die mit diesem Instrument in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Bochumer Stadtgebiet soll demnach durch ein

- hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,
- integrierten Nahversorgungsstandorten und
- ergänzenden Sonderstandorten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

gewährleistet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Masterplans Einzelhandel 2012 beinhaltet 28 zentrale Versorgungsbereiche, die in einem 4-stufigen System verschiedenen Zentrentypen zugeordnet sind. Der Masterplan definiert verschiedene Ziele, die der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen sind. Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels sowie der zentralen Versorgungsbereiche, die die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in dem Konzeptvorschlag für die zukünftige Standortstruktur der Stadt Bochum dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich stellt das Stadtbezirkszentrum „Queenburg Uni-Center“ dar. Entsprechend Ausnahme 1 zum Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel 2012 können in städtebaulich integrierten Lagen jedoch auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann.

Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel ausgehen.

Regelmäßig kann in der Stadt Bochum eine Zentrenverträglichkeit unterstellt werden, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen eine Größenordnung von 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen (sog. „Bochumer Nahversorgungsflächen“).

Für darüber hinausgehende Dimensionierungen bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einer Nahversorgungsfunktion kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort außerhalb der 600-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche handelt und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in einem fußläufigen Einzugsbereich (600-Meter-Radius ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Um diese Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Bochum ist das Potenzial für entsprechende Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generell nur in wenigen Siedlungsbereichen vorhanden.

4.3.5 Masterplan Universität - Stadt

Mit der Ruhr-Universität Bochum, der Hochschule Bochum, weiteren benachbarten Wissenschafts- und Technologieeinrichtungen sowie den universitätsnahen Wohngebieten, dem Uni-Center und weiteren Nutzungs- und Flächenangeboten verfügt die Stadt Bochum im Süden des Stadtgebietes über ein Entwicklungsband, das in der gesamten Region eine herausragende Stellung einnimmt. Um diese Bedeutung zu sichern und die vorhandenen Potenziale in eine zukunftsfähige Entwicklung einzubringen, wurde im Jahr 2009 das Entwicklungs- und Handlungskonzept „Masterplan Universität - Stadt“ vorgelegt.

Eines der wesentlichen Ziele des Masterplanes ist die stärkere räumliche und funktionale Integration der in den 1960er Jahren vor den Toren der Stadt errichteten Ruhr-Universität Bochum in die Stadt entsprechend dem im Masterplan formulierten Leitbild 2. Dazu gehört neben der Entwicklung der sogenannten Dienstleistungsschiene entlang der Universitätsstraße von der Innenstadt zur Universität insbesondere auch die Urbanisierung der Ruhr-Universität Bochum und damit auch die engere Verzahnung der Universität mit den benachbarten Stadtquartieren.

Die angestrebte Urbanisierung des Universitäts- und Hochschulgeländes fordert die Sicherung und Stärkung von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit im direkten Umfeld. Eine qualitätvolle Ausbildung der öffentlichen Räume muss diese Nutzungen in den Gesamtkontext einbinden und für eine attraktive Adresse sorgen.

Für das Handlungsfeld „Wohnen“ wird daher die Stärkung des Wohnens, nicht nur für Studenten, sondern auch für Lehrende und Mitarbeiter unterschiedlicher Altersgruppen gleichermaßen angestrebt.

Hierzu sollen universitätsnaher Wohnraum und dessen Umfeld gesichert und qualifiziert werden, wie es u. a. mit den bereits umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen in der Lennershofsiedlung und der Qualifizierung der Hustadt über das Programm Stadtumbau-West begonnen wurde. In diesem Zusammenhang sollen auch zukunftsweisende differenzierte und neutrale Wohnformen entwickelt werden, die je nach Bedarf für Mehrgenerationenwohnen, Alleinerziehende, junge Familien und Singles angepasst werden können.

Im Handlungsfeld „Technische Infrastruktur / Räumliche Vernetzung“ wird u. a. angestrebt, den Campus der RUB für Fußgänger und Radfahrer durch den Ausbau von Wegeverbindungen besser erreichbar zu machen.

Im Einzelnen werden u. a. folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung universitätsnahen Wohnraums für alle Altersgruppen und Lebensformen
- Verbesserung der Siedlungsstruktur durch Maßnahmen des Stadtumbaus West
- Ansiedlung interdisziplinärer und international angelegter wissenschaftlicher Einrichtungen mit Bezug zum Wohnsiedlungsbereich
- Stärkung des universitätsnahen Einzelhandels- und gastronomischen Angebots
- Verbesserung des Angebots an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen
- Belebung des Campus über den Kernzeitraum von Lehre und Forschung hinaus
- Aufwertung des Entrees zur Universität (der Bedeutung der Universität gerecht werdend)
- Verbesserung der (sicheren) Erreichbarkeit der Universitäts- und Hochschuleinrichtungen, besonders für Radfahrer und Fußgänger

Die Entwicklung des westlichen Teils der Lennershofsiedlung zum „Campus Quartier Lennershof“ stellt einen wichtigen Baustein des Themenfeldes „Universitäres Wohnen“ dar. Hierzu werden im Masterplan folgende Zielsetzungen formuliert:

Das Thema „Universitätsnahes Wohnen“ ist stärker heraus zu stellen. Insbesondere die Lennershofsiedlung und die Hustadt sollen dieser Zielsetzung entsprechend weiter entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, dass die Quartiere neben dem Schwerpunkt Wohnen mit ergänzenden Nutzungen wie Kreativwirtschaft und kulturellen Einrichtungen (Stichwort Alltagskultur), einem boarding house, einem Kindergarten und Gemeinschaftsräumen gestützt werden. Die Verknüpfung mit universitären Einrichtungen und Instituten steht im Vordergrund. Diese Quartiere tragen wesentlich zur Urbanisierung des Universitäts- und Hochschulareals bei und bieten attraktiven Wohnraum für Studierende, Wissenschaftler und Angestellte der Universität, der Hochschule und der angrenzenden Institute, Dienstleistungen und Büros.“

Neben allgemeiner gehaltenen Zielformulierungen wird in dem Masterplan jedoch auch ganz konkret der Ausbau der Lennershofsiedlung zum „Campus-Quartier Lennershof“ als eines der zehn Leitprojekte des Masterplanes angesprochen:

„Die Lennershofsiedlung wird städtebaulich wie inhaltlich mit den südlich und westlich angrenzenden Universitäts- und Hochschuleinrichtungen verknüpft. Die Wegeführung durch das „Campus Quartier Lennershof“ für Fußgänger und Radfahrer und die Anbindung von Hochschule Bochum und Ruhr-Universität Bochum an die Haltestelle der U 35 Lennershof ist über eine Beschilderung hinaus, stadträumlich und architektonisch zu verbessern.

Neue Baumaßnahmen im Universitäts- und Hochschulkontext bieten die einmalige Chance, das Spektrum der Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen unmittelbar vor den eigenen Toren auf internationale Anforderungen hin zu konzipieren. Besondere universitätsnahe Wohnformen kombiniert mit Arbeitsmöglichkeiten können zu einem kleinen aber prägnanten Angebot führen.“

Folgende Punkte sollen entsprechend dem Masterplan dazu beitragen, das „Campus Quartier Lennershof“ zu entwickeln:

- Den veralteten Mietwohnungsbestand durch Wohnungsneubau ersetzen.
- Neubaumaßnahmen als Impuls für eine Erweiterung des Wohnungsangebotes nutzen.
- Ein attraktives Wohnungsangebot für Hochschulangehörige und MitarbeiterInnen des Technologie-Quartiers und umliegenden Betrieben schaffen.
- Campus-Atmosphäre durch entsprechende Infrastruktureinrichtungen schaffen.
- Den Bekanntheitsgrad und das Image der Siedlung verbessern.
- Bewegungs- und Spielräume für Kinder und Jugendliche erhalten.
- Die wohnungsnahe Infrastruktur verbessern.
- Die Wegebeziehungen im Quartier und die Quartierseingänge verbessern, dem Parkdruck durch die Hochschulen entgegenwirken.

Durch die Entwicklung des „Campus Quartiers“ direkt an der Nahtstelle zwischen universitärem Raum und Wohnstandort mit seiner Mischung aus Forschung, Kommunikation und Wohnen kann die historische Monostrukturalität des Campus-Komplexes mit einer neuen Lebendigkeit aufgebrochen und somit zu einer Belebung des Campus beitragen werden. Mit seinen vielfältigen Angeboten vom individuellen Wohnen bis zu studentischen Wohngemeinschaften kann in besonderer Weise auf die Nachfragespezifika der universitären Klientel eingegangen und können somit für viele Wohnwünsche aus der Gruppe der Studierenden, der Forscher und Mitarbeiter der Universität Lösungen angeboten werden.

4.3.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Wohnsiedlung Lennershof

Mit Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 23.08.2007 wurde der westliche Teil der Lennershofsiedlung gemäß § 171 BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. Das Stadtumbaugebiet entspricht dem Plangebiet des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 895.

Die Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen des Stadtumbaus bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Lennershofsiedlung. Wesentliche Bestandteile des Entwicklungskonzeptes sind gemäß dem Leitbild „Profilierung als Wohnstandort mit Campus-Mentalität für Studierende und Angehörige des Hochschulpersonals“

- der Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohngebäude sowie
- die anschließende Errichtung eines „Campus Quartiers“ mit Wohnraum sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen.

Dabei besteht die Entwicklungsstrategie aus folgenden vier miteinander verknüpften Bausteinen:

1. „Wohnen und Arbeiten im Campus Quartier“,
2. „Die Welt zu Gast im Campus Quartier“,
3. „Studentisches Wohnen im Campus Quartier“ sowie
4. „Werkstatt Wohnen“.

Bereits im Vorfeld der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, aber auch als Bestandteile des Konzeptes selbst wurden verschiedene Analysen erstellt, in denen u. a. die wohnungswirtschaftliche und die städtebauliche Situation, die infrastrukturelle Ausstattung sowie mögliche Zielgruppen einer neuen Bebauung des Plangebietes untersucht und das Vorhandensein eines entsprechenden Marktpotenzials festgestellt wurden. Im Fazit weist der Standort Lennershofsiedlung eine hohe Eignung als Wohnstandort für wissenschaftliche Mitarbeiter der Hochschulen sowie Studierende auf, ist aber auch als Wohnstandort für Verwaltungsangestellte der Universität oder junge Familien interessant und ausbaufähig.

4.3.7 Spielleitplanung

Die Spielleitplanung ist ein vom Rat der Stadt Bochum beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das die Ziele der Stadt für den sachlichen Teilbereich der Kinderspielplätze und ihrer Verknüpfung regelt.

In der Spielleitplanung wird zwischen formellen und informellen Spielorten unterschieden. Formelle Spielorte sind dabei alle frei zugänglichen öffentlichen und halböffentlichen Spielflächen, die als solche ausgewiesen sind und als solche unterhalten werden. Dies sind Spielplätze (auch Spielplätze in Wohnsiedlungen, diese werden jedoch in der Spielleitplanung - noch - nicht näher betrachtet), Spielplätze in Kleingartenanlagen, Spielplätze auf Schulhöfen, Ballspielplätze, Skateanlagen, ferner Spielpunkte und Trimm-Dich-Pfade. Als informelle Spielorte werden dagegen alle Spielflächen bezeichnet, die nicht den Kriterien der formellen Spielorte entsprechen, die aber von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden. Es kann sich dabei um öffentliche, aber auch um private Flächen handeln, wie Baulücken, Brachen oder Höfe. Nicht gemeint sind privat-wirtschaftlich betriebene Spielorte wie Indoor-Spielhallen.

Laut Bestandsplan 1 für die Gesamtstadt liegen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 895 zwei informelle Spielorte, und zwar je einer nördlich der Straße „Zum Schebbruch“ und einer südlich davon im Bereich der Grünfläche im Zentrum des Baublocks. Darüber hinaus befinden sich eine Reihe weiterer informeller Spielorte in der näheren Umgebung des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um zum Teil unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Spielorte nordwestlich, westlich, südlich und südwestlich der Lennershofstraße sowie um nur geringfügig weiter entfernte Spielorte an der östlich des Plangebietes liegenden Voßstraße - u. a. im Bereich des Wäldchens in deren Osten -, im Bereich des Wäldchens südlich der Overbergstraße und im Bereich des Buscheyplatzes.

Die nächstgelegenen formellen Spielorte sind der städtisch-urbane Spielplatz des Typs A (für die Alterstufe 0-18 Jahre) „Sumperkamp / Hustadtring“ (315234) nordwestlich des Plangebietes und der naturbetonte Spielplatz des Typs B (für die Alterstufe 0-11 Jahre) „Eulenbaumstraße 274“ (315274) nordöstlich des Plangebietes. Gemäß Bestandsplan 1.1.5 weisen diese Spielplätze, die beide jenseits der Universitätsstraße liegen, eine mittlere Qualität auf (Bewertungsstufe 3).

Je mehr Kinder und Jugendliche in einem Sozialraum leben, desto wichtiger ist dort das Thema Spielen. Mit 15,6 % liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Bevölkerung im Sozialraum Querenburg, zu dem das Plangebiet zählt, sowohl über dem Durchschnitt im Stadtbezirk Bochum-Süd von 14,2 % als auch an der Bochumer Gesamtbevölkerung von 14,4 %.

Im Rahmen der Spielleitplanung wird entsprechend dem Qualitätsziel „Größe der Spielflächen“ (Kap. 4.4.8 des Berichts zur Spielleitplanung) eine Spielflächenversorgung von 22 m² je Kind bzw. Jugendlichen bis vollendetem 17. Lebensjahr angestrebt.

Die Auswertung der Spielflächenversorgung kommt zu dem Ergebnis, dass der geforderte Mindestversorgungsgrad in der gesamten Stadt nur in zwei Sozialräumen erreicht bzw. überschritten wird, und zwar in Hordel mit 110,2 % und in Langendreer - Alter Bahnhof mit 204,7 %. Alle anderen Sozialräume sind mit Spielflächen unterversorgt. Der Sozialraum Querenburg weist einen Versorgungsgrad von 49,1 % auf. Er liegt damit sowohl deutlich unter dem Durchschnitt des Stadtbezirks Bochum-Süd von 53,8 % als auch erheblich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 64,2 %.

Planungen für Maßnahmen sind gemäß den Maßnahmenplänen für den Stadtbezirk Bochum-Süd wie auch für die Gesamtstadt weder für das Plagebiet selbst noch für dessen nähere Umgebung vorgesehen. Lediglich für die beiden Spielplätze „Sumperkamp / Hustadtring“ und „Eulenbaumstraße 274“, bei denen es sich um die dem Plangebiet nächstgelegenen formellen Spielorte handelt, ist mittelfristig eine „qualitative Aufwertung / räumliche Erweiterung“ geplant.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Luftreinhalteplan

Mit der „Luftqualitätsrichtlinie“ aus dem Jahr 2008 hat die Europäische Union (EU) die für ihre Mitgliedsstaaten verbindlichen Luftqualitätsziele zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt zusammengefasst und ergänzt. Mit Wirkung zum 6. August 2010 wurde die Richtlinie durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie durch die Einführung der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) in deutsches Recht umgesetzt. Ziel ist es, die festgelegten Grenzwerte für Luftschadstoffe zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr zu überschreiten bzw. dauerhaft zu unterschreiten.

Wie in vielen anderen europäischen Großstädten wird die Luftqualität in den Städten des Ruhrgebiets im Wesentlichen durch Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) erheblich belastet. Daher wurde zur Verringerung dieser Belastungen von den drei zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster bereits im Jahr 2008 der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet aufgestellt. Inzwischen liegt mit dem Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 eine aktualisierte Fortschreibung des Luftreinhalteplans vor. Wie bereits sein Vorgänger ist auch der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 in drei Teilpläne aufgeteilt, und zwar für das westliche, das nördliche und das östliche Ruhrgebiet, von denen der Teilplan Ost für die Stadt Bochum gilt.

Im Stadtgebiet von Bochum befindet sich lediglich eine Luftqualitätsmessstation, die Messstation BOST, An der Maarbrücke, die unweit der Anschlussstelle Stahlhausen der Autobahn A 40 liegt.

Allgemein setzt sich die Belastung durch Luftschadstoffe zusammen aus Beiträgen durch den Verkehr (Straßen-, Schiffs-, Schienen-, Flug- und Offroadverkehr (wie z. B. Traktoren)), durch Kleinfeuerungsanlagen, durch die Industrie, durch die Landwirtschaft und durch die sog. Hintergrundbelastung.

Im Vergleich der Emissionen nach Verkehrsträgern verursacht der Straßenverkehr den mit Abstand größten Anteil der verkehrsbedingten NO_x- und PM10-Emissionen im Bereich des Teilplans Ost, gefolgt von der Quellengruppe „Sonstige“, die mit ca. 24 % zu den NO_x-Emissionen aus dem Verkehrsbereich beiträgt. Der Anteil der PM10-Emissionen aus dem Bereich „Sonstige“ am Gesamtverkehr beträgt 26 %.

Im Bereich des Teilplans Osts wird insgesamt eine Jahresfahrleistung (2009) von ca. 6.127 Mio. FZkm/a erbracht. Den höchsten Anteil hieran (88,1 %) hat der Pkw-Verkehr. Die schweren Nutzfahrzeuge >3,5 t (Lkw, Lastzüge, Sattelzüge und Busse) erbringen zusammen 6,6 % der Jahresfahrleistung. Den Rest bilden die leichten Nutzfahrzeuge und Kräder. Mit einem Anteil von (nur) 6,2 % an der Jahresfahrleistung verursachen die schweren Nutzfahrzeuge ohne Busse 41,9 % NO_x- und 32,3 % der PM10-Emissionen.

Ausgehend von der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) wurde auf der Grundlage von Daten aus dem Jahr 2009 für das Straßennetz die Belastung mit PM10 und NO₂ ermittelt. Dabei wurden die Emissionen kilometerbezogen als Emissionsdichte [kg/(km*a)] dargestellt. Für die unweit nördlich des Plangebietes verlaufende Universitätsstraße wurde ausgehend von einer DTV von > 20.000 bis ≤ 40.000 Kfz eine NO_x-Belastung von ≤ 5.000 kg/(km*a) und eine PM10-Belastung von ≤ 500 kg/(km*a) ermittelt.

Vor dem Hintergrund, dass die höchsten straßenverkehrsbedingten Belastungen durch Luftschadstoffe dort auftreten, wo stark befahrene Straßen beidseitig bebaut sind, wurden im Rahmen des Luftreinhalteplans für das Bochumer Stadtgebiet Straßenabschnitte der Bochumer, Dorstener, Essener und Herner Straße als die am stärksten mit Luftschadstoffen belasteten Bereiche identifiziert und daher vertiefend untersucht. Die Betrachtung der PM10-Belastung für diese Bereiche zeigt, dass die Jahresmittelwerte bei allen betrachteten Straßenabschnitten unterhalb des erlaubten Jahresmittelwertes von 40 µg/m³. Die für die Herner Straße und Bochumer Straße in Bochum-Wattenscheid berechneten Jahresmittelwerte weisen jedoch auf eine Überschreitung der erlaubten Häufigkeit von Tagesmittelwerten von PM10 größer als 50 µg/m³ hin. Die Beiträge des regionalen Hintergrundes liegen außer bei der Herner Straße über 70 %. Am höchsten ist der Anteil des regionalen Hintergrundes mit ca. 85 % am Nordring. Mit Beiträgen bis zu 25 % in der Herner Straße hat der Straßenverkehr (lokaler und urbaner Anteil in Summe) einen hohen Anteil an der Feinstaubbelastung. Der sonstige Verkehr (Offroad-, Schienen- und Schiffsverkehr) leistet mit rund 3 % in der Dorstener Straße signifikante Beiträge. In den anderen untersuchten Straßenabschnitten ist der Anteil zu vernachlässigen. Die Industrie trägt mit Anteilen von 4 % (Herner Straße) bis 11 % (Essener Straße) zu der Gesamtbelastung an Feinstaub bei. Quellen aus Hausbrand und Kleinf Feuerungen leisten dagegen keine signifikanten Beiträge an der Feinstaubbelastung.

Die für die Herner, Essener und Bochumer Straße berechneten NO₂-Jahresmittelwerte liegen oberhalb des ab dem Jahr 2010 geltenden Grenzwertes von 40 µg/m³. Für die anderen drei untersuchten Straßenabschnitte wurde nach den Berechnungen keine Überschreitung festgestellt.

Hauptverursacher der NO_x-Belastung ist in der Essener, Herner und Bochumer Straße der Kfz-Verkehr (lokaler und urbaner Anteil in Summe). In der Herner Straße beträgt der Anteil des Straßenverkehrs rund 64 % an der Stickoxid-Belastung.

In den anderen untersuchten Straßen trägt der regionale Hintergrund ca. 40 % und mehr zu der Belastung bei. Quellen aus Hausbrand und Kleinf Feuerungen sind mit bis zu 6 %, die Industrie mit bis zu 9 % und der sonstige Verkehr (u. a. Offroad-, Schiffsverkehr) mit ca. 7 bis 10 % an der NO_x-Gesamtbelastung beteiligt.

Nach den durchgeführten Modellrechnungen wird die regionale Hintergrundbelastung vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2015 sowohl hins. NO₂ als auch hins. PM10 ca. 1 bis 2 µg/m³ (im Mittel 1,5 µg/m³) abnehmen.

Im Jahr 2010 wurden - wie bereits zuvor - zum Teil massive Grenzwertüberschreitungen für NO₂ im Bereich der untersuchten Messorte gemessen. Auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Rückgangs der regionalen Hintergrundbelastung um 1-2 µg/m³ in den Jahren 2010 bis 2015 sind weitere und räumlich umfassende Maßnahmen zur Senkung der NO₂-Konzentrationen zwingend geboten. Die Grenzwerte für PM10 wurden im Jahr 2010 an den Messstellen im östlichen Ruhrgebiet eingehalten. Der europaweit prognostizierte Belastungsrückgang von ca. 1-2 µg/m³ PM10 im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 wird die durchschnittliche Feinstaubbelastung im Untersuchungsgebiet weiter mindern.

4.4.2 Lärmaktionsplan

Durch die Änderung des § 47 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. Juni 2005 wurde die Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments vom 25. Juli 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EU-Umgebungslärmrichtlinie) in deutsches Recht umgesetzt. Die Umsetzung beinhaltet zwei Arbeitsschritte, und zwar zum einen die Ermittlung und Kartierung der Lärmbelastung und zum anderen das Erstellen von Aktionsplänen zur Vermeidung und Verminderung von Umgebungslärm.

Unter Umgebungslärm versteht man belästigende oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die unter anderem durch die Lärmquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr und Industriebetriebe hervorgerufen werden. Nicht zum Umgebungslärm zählen beispielsweise Nachbarschaftslärm und der Lärm am Arbeitsplatz.

Nach der Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie sowie die Umsetzung in die deutsche Gesetzgebung nennen keinen Grenzwert für die Lärmpegel, ab denen zwingend Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Das Ministerium für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (MKULNV) empfiehlt jedoch, ab einem Lärmpegel L_{DEN} von 70 Dezibel (A) und einem Lärmpegel von L_{Night} von 60 Dezibel (A) aktiv zu werden.

Gemäß § 47 d Abs. 1 BImSchG sind Lärmaktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Lärmprobleme im Sinne des § 47 d Abs. 1 BImSchG liegen entsprechend dem o. g. Erlass vor, wenn an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder anderen schutzwürdigen Gebäuden ein L_{DEN} von 70 dB(A) oder ein L_{Night} von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

Die v. g. Auslösewerte für die Lärmaktionsplanung haben nicht die Bedeutung von Grenzwerten, die verpflichtend einzuhalten sind, sondern dienen dazu, die Gebiete einzugrenzen, für die prioritärer Handlungsbedarf besteht.

Bei der Festlegung von Maßnahmen aus einem Lärmaktionsplan ist generell zu beachten, dass sich die im deutschen Lärmschutzrecht verwendeten Berechnungsverfahren (RLS-90, Schall-03) von den Verfahren im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie unterscheiden (kein Zuschlag für Lichtsignalanlagen, kein Schienenbonus). Außerdem ist generell zu beachten, dass sich im deutschen Lärmschutzrecht die Beurteilungspegel L_{Tag} , L_{Nacht} auf 16 bzw. 8 Stunden beziehen, während sich die für den Umgebungslärm definierten Lärmindizes L_{DEN} , L_{Night} auf 24 bzw. 8 Stunden beziehen. Daher sind die Ergebnisse der Lärmkartierung nicht ohne weiteres mit Berechnungen nach RLS-90 oder Schall-03 zu vergleichen.

Lärmaktionsplan für Bochum

Die Stadt Bochum verfolgt mit der Lärmaktionsplanung das langfristige Ziel, mit den vorhandenen und künftigen Rahmen- und Entwicklungskonzepten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aufgrund der Lärmkartierung liegt der Schwerpunkt der Aktionsplanung im Bereich Straßenverkehr.

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Bochum ist zweiteilig angelegt. Während im Teil 1 die gesamtstädtische Ebene betrachtet wird (strategische Lärmaktionsplanung), stehen im Teil 2 die einzelnen Belastungsschwerpunkte im Fokus der Betrachtung (detaillierte Lärmaktionsplanung).

Der bereits vorliegende strategische Lärmaktionsplan bietet ein Handlungskonzept zur langfristigen Reduzierung der von Lärm betroffenen Personen an. Die Entwicklung geeigneter Lärminderungsmaßnahmen und deren Umsetzung erfordert eine Koordination und Abstimmung aller bereits bestehenden Rahmen- und Entwicklungskonzepte. Viele der darin enthaltenen Maßnahmen weisen Synergien zur Lärminderung auf. In der Regel sind diese Maßnahmen bereits von der Politik beschlossen und mit entsprechenden Finanzmitteln ausgestattet.

Im zweiten, derzeit noch in der Bearbeitung befindlichen Schritt wird der Fokus auf detaillierte Maßnahmenkonzepte in den einzelnen Belastungsschwerpunkten gerichtet. Hierzu werden die Schwerpunkte nach Dringlichkeit und Handlungsbedarf gewichtet, wobei die Anzahl und Dichte der betroffenen Personen sowie der Überschreitungsgrad der Lärmbelastung von Bedeutung sind.

Neben der Verbesserung der Lärmbelastung in den Lärmschwerpunkten besteht eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Lärmaktionsplanung in der Ausweisung von sog. „ruhigen Gebieten“. Dies sind zum einen große, zusammenhängende Freiflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind und zur Erholung von hohen Lärmpegeln dienen sowie zum anderen innerstädtische Erholungsflächen in fußläufiger Entfernung zu Wohnstandorten, die von der Bevölkerung als „ruhig“ empfunden werden und in ihrer Kernfläche deutlich leiser sind als die Umgebung. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, diese „ruhigen Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Bislang gibt es allerdings keine verbindlichen Kriterien zur Festlegung von ruhigen Gebieten.

Die Kartierung der Lärmbelastung auf gesamtstädtischer Ebene zeigt, dass sich das Plangebiet weder hinsichtlich des Straßen- noch hinsichtlich des Schienenverkehrs in einem Lärmschwerpunkt befindet. Vielmehr ist ein Großteil des Plangebietes als „ruhiges Gebiet“ einzustufen, d.h. als Bereich mit einem auf 24 Stunden bezogenen Lärmpegel (L_{DEN}) von $\leq 50 \text{ dB(A)}$.

5. Begründung der Planungsziele

Der Standort des „Campus Quartiers Lennershof“ zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst aus. Er liegt einerseits unmittelbar angrenzend an die Ruhr-Universität Bochum und die Hochschule Bochum sowie unweit einer Vielzahl ergänzender Hochschul-, Forschungs- und Technologieeinrichtungen und ist sowohl durch die Universitätsstraße als auch die Stadtbahnlinie U 35 hervorragend erschlossen, befindet sich andererseits jedoch ebenso in fußläufiger Entfernung zu dem Landschaftsraum des Lottentales, der sich unmittelbar südlich an die beiden Hochschulen anschließt.

Der heute im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand umfasst neben einem bereits sanierten Wohnhaus aus den 1950er Jahren und einem neuen Wohngebäude durchweg in Schlichtbauweise errichtete Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren. Mit Ausnahme des bereits sanierten und des neu errichteten Gebäude entsprechen die vorhandenen Wohngebäude nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen. Da eine zukunftsfähige Anpassung der Gebäude nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, wurde die bisherige Wohnnutzung bereits weitgehend aufgegeben, und sollen die Gebäude sukzessive abgebrochen werden.

An ihrer Stelle ist entsprechend den Zielsetzungen des Masterplanes Universität - Stadt sowie des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Lennershofsiedlung die Errichtung eines innovativen Wohn- und Arbeitsquartiers mit engem Bezug zu den umliegenden Nutzungen und Funktionen - des sogenannten „Campus Quartiers Lennershof“ - vorgesehen. Dabei soll das Campus Quartier einerseits insbesondere auf die Wohnbedürfnisse von Studenten, Hochschulangehörigen und Gästen der Hochschulen ausgerichtet sein, andererseits aber auch universitäre Einrichtungen sowie ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie z. B. ein Boardinghouse und in begrenztem Umfang auch Gastronomie beherbergen. Damit soll das Campus Quartier zu einer stärkeren räumlichen und funktionalen Integration Ruhr-Universität Bochum im Sinne einer Urbanisierung der Ruhr-Universität Bochum sowie einer engeren Verzahnung der Universität mit den benachbarten Stadtquartieren beitragen. Hierzu zählen neben den v. g. Zielsetzungen auch die Belebung des Campus über den Kernzeitraum von Lehre und Forschung hinaus, die Aufwertung des Entrees zur Universität sowie die Verbesserung der (sicheren) Erreichbarkeit der Universitäts- und Hochschuleinrichtungen, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger.

Für die Umsetzung der Planung ist der Abriss der nicht mehr marktgängigen Bestandsgebäude erforderlich. Durch die Errichtung der geplanten Bebauung sowie die Anlage der oberirdischen Stellplätze, der vorgesehenen Tiefgarage einschließlich der entsprechenden Zuwegungen sowie die Anlage einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung, die von Norden nach Süden durch das Plangebiet führen soll, wird der Großteil des Baum- und Gehölzbestandes verloren gehen. Gleiches gilt auch für die heute von den Kindern und Jugendlichen in der Lennershofsiedlung als Spielfläche genutzten Wiese im Zentrum des Plangebietes.

Mit der Planung für das Campus Quartier Lennershof soll das Plangebiet jedoch von einer eher vorstädtischen Wohnsiedlung zu einem innovativen Wohn- und Arbeitsquartier entwickelt werden, das seine besondere Lage an der Schnittstelle von Ruhr-Universität Bochum und Hochschule Bochum auf der einen Seite und Wohnbereichen auf der anderen Seite im Sinne der Zielsetzungen des Masterplanes Universität – Stadt sowie des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Wohnsiedlung Lennershof nutzt.

Hierzu zählt auch, dass die vorhandenen Flächen angesichts ihrer Lagegunst in unmittelbarer Hochschulnähe und an der Fußgängerverbindung von der Stadtbahnhaltestelle der CampusLinie U 35 zum östlichen Teil der Universität intensiver baulich genutzt werden, als es heute der Fall ist. Die intensivere bauliche Nutzung des Plangebietes ist zudem aber auch erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme sicherzustellen.

Einer der konzeptionellen Ansätze des städtebaulichen Entwurfs ist es, unter Berücksichtigung des Bestandes – d. h. der vorhandenen Nutzungen und der städtebaulichen Struktur – in der Nachbarschaft des Plangebietes etwas Neues zu entwickeln, was einerseits einen eigenen Charakter hat, sich aber dennoch in Umgebung einfügt. In diesem Sinne ist es nicht Ziel der Planung, im Plangebiet die bestehende Situation zu erhalten, sondern die besondere Lage des Plangebietes zwischen Stadtbahnhaltestelle und Ruhr-Universität Bochum sowie Hochschule Bochum durch die Schaffung eines Quartiers zu nutzen, indem universitäre und Wohnnutzung miteinander verzahnt werden.

Wenngleich angestrebt wird, möglichst viele der vorhandenen Bäume angesichts ihres hohen ökologischen wie auch das Ortsbild der Siedlung betreffenden Wertes zu erhalten, ist dies vor dem Hintergrund der v. g. Zielsetzung nur begrenzt möglich. Im Rahmen der räumlichen Planung sind unterschiedlichste, vielfach konträre Belange zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen, von denen die Erhaltung des Baumbestandes nur einer ist. Andere Belange sind z. B. die Versorgung universitärer Nutzergruppen mit Wohnraum, die Bereitstellung von Flächen für die Wirtschaft und die Wissenschaft, der Vorrang der baulichen Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche und anderes mehr.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ist bei der Beseitigung von Bäumen einer bestimmten Qualität entsprechender Ersatz zu schaffen, d. h. es sind als Ersatz neue Bäume zu pflanzen. Soweit möglich, werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Ersatzpflanzungen, die nicht im Plangebiet umgesetzt werden können, erfolgen an anderen Standorten.

Da der überwiegende Teil der Bäume im Plangebiet unter die Baumschutzsatzung fällt, sind für den Großteil der Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen, obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, und Eingriffe in Natur und Landschaft in diesen Fällen nach den Regelungen des BauGB nicht ausgeglichen werden müssen.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan jedoch aus stadtklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Verringerung des Defizits beitragen, das sich durch die Planung aufgrund der Beseitigung vorhandener Gehölze, des Verlusts an Grünflächen sowie der Zunahme des Versiegelungsgrades im Saldo ergibt. Zu diesen Maßnahmen zählen die Begrünung der oberirdischen Stellplätze durch Laubbäume sowie Hecken aus Laubgehölzen und die Begrünung von Dachflächen.

Eines der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzeptes für das Campus Quartier ist die neue Wegeverbindung, die die Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ mit dem ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum verbindet.

Integriert in die neue Wegeverbindung ist die Anlage einer Spielfläche vorgesehen. Sie stellt einen wesentlichen Baustein der öffentlichen Wege- und Grünflächen dar, die neben ihrer Verbindungsfunktion insbesondere auch die Funktion eines Aufenthaltsortes und eines Spielortes für Kinder sowie eines Ortes der Kommunikation wahrnehmen und damit den Mittelpunkt des Quartiers bilden soll. Mit seinen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten soll sie somit auch einen gewissen Ersatz für die heute noch vorhandene Wiese im Zentrum des Plangebietes bieten, bei der es sich zwar um eine private Fläche handelt, die sich im Eigentum der Eignerin der im Plangebiet befindlichen Gebäude befindet, die in der Lennershofsiedlung aber eher als öffentliche Grünfläche wahrgenommenen und von den Kindern aus der gesamten Siedlung als Spielfläche genutzt wird.

Über die in die geplante Wegeverbindung integrierten Frei- und Platzflächen hinaus stehen für die Kinder die Freiflächen der als Spielflächen zur Verfügung. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücksflächen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Kleinkinderspielplätze nachzuweisen. Ferner ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Campus Quartiers vorgesehen, die Straße „Zum Schebbruch“ in einen verkehrsberuhigten Bereich mit einer Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer umzubauen, so dass sie zukünftig von Kindern zum Spielen genutzt werden kann.

Durch die Realisierung der Planung wird sich die Zusammensetzung der Bevölkerung im Plangebiet voraussichtlich verändern. Die Ausrichtung der neuen Bebauung auf universitäre Nutzergruppen ist dabei angesichts der Lagegunst des Quartiers jedoch eine ausdrückliche Zielsetzung der Planung. Die hohe Eignung dieses Standortes für diese Zielgruppen wurde im Rahmen von wohnungswirtschaftlichen Analysen im Vorfeld sowie im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Lennershofsiedlung festgestellt. Familien sind demnach eine, aber nicht die einzige oder die vorrangige Nutzergruppe, die mit der neuen Bebauung angesprochen werden sollen. Angesichts der Nähe des Plangebietes zur RUB und zur Hochschule Bochum umfasst die Zielgruppe der geplanten Bebauung Beschäftigte und Studierende von RUB und Hochschule Bochum, unabhängig davon, ob es sich hierbei um Familien oder z. B. kinderlose Paare oder Singles handelt. Die Gebäude sind so flexibel geplant, dass je nach konkreter Nachfrage die Realisierung verschiedener Wohnungstypen und -größen möglich ist.

6. Städtebauliches Konzept

Angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie der avisierten Zielgruppe der Beschäftigten und Studierenden der benachbarten Hochschulen ist das Campus Quartier als autoarme Siedlung geplant. Das Grundgerüst des städtebaulichen Konzeptes bildet das Erschließungssystem für das Campus Quartier. Es besteht aus der Straße „Im Westenfeld“ im Nordosten, der Lennershofstraße im Südwesten und einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Fuß- und Radwegeverbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung westlich der Straße „Im Westenfeld“, die die Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ mit dem ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum verbindet, sowie der Straße „Zum Schebbruch“, die das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten durchquert.

Vor dem Hintergrund, dass das Campus Quartier als autoarme Siedlung realisiert werden soll, ist vorgesehen, die Straße „Zum Schebbruch“ in eine Mischverkehrsfläche umzuwandeln.

In dem Bereich, in dem die neue Wegeverbindung sie kreuzt, ist darüber hinaus geplant, die Straße so umzugestalten, dass eindeutig erkennbar ist, dass der Fußgänger- und Radverkehr auf der neuen Wegeverbindung Vorrang gegenüber dem Kfz-Verkehr hat.

Denkbar sind hier z. B. eine Anhebung der Verkehrsfläche der Straße „Zum Schebbruch“ auf das Niveau des Weges und eine entsprechende Gestaltung des Weges.

Die städtebauliche Figur für das Campus Quartier greift die vorhandene städtebauliche Struktur der Lennershofsiedlung mit einer Mischung aus Straßen begleitender Bebauung auf der einen Seite und Gebäudezeilen, die sich mit ihren Schmalseiten hin zu den Straßen orientieren, auf der anderen Seite auf. Sie setzt sich zusammen aus einer fächerartigen Bebauung aus Gebäudezeilen unterschiedlicher Länge einerseits und einer wellenförmigen Bebauung aus drei etwa gleich langen, leicht geschwungenen Gebäuden entlang der Westseite der v. g. Wegeverbindung sowie je einem markanten Auftaktgebäude im Norden und im Süden der Wegeverbindung andererseits. Wie es auch bei der derzeit noch bestehenden Bebauung der Fall ist, orientiert sich die Bebauung entlang der Lennershofstraße dabei mit ihren Längsseiten zur Straße, während die Gebäudezeilen nördlich der Straße „Zum Schebbruch“ mit ihren Schmalseiten zur Straße hin ausgerichtet sind. Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung beträgt bei den Gebäudezeilen einschließlich der wellenförmigen Gebäude entlang der Wegeverbindung zu den Rändern des Plangebietes hin drei Stockwerke und im Innern des Plangebietes drei Stockwerke zuzüglich eines von den Außenwänden zurückgesetzten Geschosses. Lediglich die Auftaktgebäude am nördlichen und südlichen Ende der Wegeverbindung sind höher geplant. So sind für das Auftaktgebäude im Norden in Anlehnung an das westlich benachbarte viergeschossige Wohngebäude eine Geschossigkeit von maximal vier Stockwerken und für das Auftaktgebäude im Süden in Anlehnung an das viergeschossige ID-Gebäude der RUB auf der anderen Seite der Lennershofstraße von vier Geschossen zuzüglich eines von den Außenwänden zurückgesetzten Geschosses vorgesehen.

Integriert in die neue Wegeverbindung ist die Anlage einer Spielfläche vorgesehen. Sie stellt einen wesentlichen Baustein der öffentlichen Wege- und Grünflächen dar, die nicht nur die Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ auf direktem Wege mit der Ruhr-Universität Bochum verknüpfen soll, sondern sowohl eine gewisse räumliche Distanz zwischen der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Straße „Im Westenfeld“ und der Neubebauung schaffen als auch durch ihre hochwertige Gestaltung zusammen mit der geplanten neuen Bebauung das Campus Quartier im öffentlichen Raum sichtbar machen soll. Neben ihrer Verbindungsfunktion soll die Wegeverbindung dabei, insbesondere aber auch die integrierte Spielfläche, die Funktion eines Aufenthaltsortes sowie eines Ortes der Kommunikation wahrnehmen und damit den Mittelpunkt des Quartiers bilden.

Mit seinen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten soll sie somit auch einen Ersatz für heute noch im Zentrum des Plangebietes vorhandene Freifläche bieten, bei der es sich zwar um eine private Fläche handelt, die sich im Eigentum der Eignerin der im Plangebiet befindlichen Gebäude befindet, die in der Lennershofsiedlung aber eher als öffentliche Grünfläche wahrgenommenen und von den Kindern aus der gesamten Siedlung als Spielfläche genutzt wird.

Nicht nur für die öffentlichen Wege- und Grünflächen der neuen Wegeverbindung, sondern auch für die privaten Freiflächen auf den Grundstücken der geplanten Wohngebäude ist eine hochwertige Freiraumgestaltung vorgesehen, die den besonderen Charakter des Campus Quartiers unterstreichen soll. Mit der Maßgabe, dass die neue Bebauung nicht nur städtebaulich ansprechend sein soll, sondern auch wirtschaftlich auskömmlich sein muss, sollen dabei möglichst viele der vorhandenen Bäume erhalten werden.

Der mit den Gebäuden entlang der Wegeverbindung verbundene ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt sich im Süden des Plangebietes an der Lennershofstraße befindet. Die Stellplätze aller anderen Gebäude werden dagegen oberirdisch untergebracht. Vor dem Hintergrund, dass das Campus Quartier als autoarme Siedlung geplant ist, soll auch der Stellplatzschlüssel auf 0,7 Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden.

Besonderes Merkmal des Campus Quartiers ist die Mischung aus Wohnen und Arbeiten, insbesondere auch mit Bezug zu den benachbarten Hochschulen. Je nach Nachfrage können alle Gebäude, in denen vorwiegend Wohnungen vorgesehen sind, auch mit integrierten Ateliers errichtet werden. Mit gewerblichen Nutzungseinheiten von 40 bis 200 m² sollen gezielt Hochschulabgänger angesprochen werden, die in der Umgebung ihrer Ausbildungsstätte ihr eigenes Unternehmen gründen wollen.

Die Differenzierung der Gebäude in der städtebaulichen Figur mit dem nördlichen und dem südlichen Auftaktgebäude sowie den wellenförmigen Gebäuden entlang der Wegeverbindung auf der einen Seite und den fächerartig angeordneten Zeilen nördlich und südlich der Straße „Zum Schebbruch“ auf der anderen Seite spiegelt sich auch in der Verteilung der unterschiedlichen geplanten Nutzungen bzw. Nutzungskombinationen wider. So ist beabsichtigt, die Gebäude mit größerem Besucheraufkommen entlang der Wegeverbindung anzuordnen, während die Gebäude westlich davon dem Wohnen und dem wohnungsbezogenen Arbeiten vorbehalten sein sollen. Dabei ist bei den Gebäuden entlang der Wegeverbindung das nördliche Auftaktgebäude als Boardinghouse mit ergänzender Gastronomie geplant, während das in dem südlichen Auftaktgebäude eine Kombination der Nutzungen Arbeiten und Gastronomie vorgesehen ist. Die wellenförmigen Gebäude sollen dagegen vor allem universitären Einrichtungen der Forschung und Lehre etc. zur Verfügung gestellt werden, können aber durchaus auch Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen u. ä. beherbergen, z. B. in den oberen Geschossen. Denkbar ist auch, dass diese Gebäude teilweise miteinander verbunden werden – z. B. durch Brücken oberhalb des Erdgeschosses –, so dass auch größere zusammenhängende Nutzflächen zur Verfügung stehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Durchlässigkeit zu der benachbarten Wohnbebauung gewahrt bleibt.

In Anbetracht des angestrebten innovativen Charakters des Campus Quartiers Lennershof soll auch die Energieversorgung auf innovative Art und Weise erfolgen. Denkbar sind hier vor dem Hintergrund des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Geothermiezentrums der Hochschule Bochum eine Heizung und Kühlung der Gebäude mittels Geothermie, aber auch die Wärme- und Stromerzeugung durch ein oder mehrere Blockheizkraftwerke sowie die Nutzung von Sonnenenergie für die Stromerzeugung und / oder die Warmwasseraufbereitung.

Gegenüber dem Rahmenplan, der auf der Grundlage des Sieger-Entwurfes aus der Ideenkonkurrenz entwickelt worden war, und mit dem die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist, wird die Geschossigkeit der Gebäude entlang der Wegeverbindung von vier bis fünf Stockwerken bei der zuvor geplanten

Arena sowie den Auftaktgebäuden auf überwiegend drei Stockwerke bzw. z. T. drei Stockwerke plus eines von den Außenwänden zurückgesetzten Geschosses sowie punktuell vier Stockwerke bei den jetzt geplanten Gebäuden reduziert. Das spektakuläre, aber wirtschaftlich schwer realisierbare Solitärgebäude der Arena wird durch mehrere markante, aber flexiblere kleinere Gebäude entlang des Weges sowie als nördlicher und südlicher Auftakt des neuen Weges ersetzt, so dass sich Neubebauung harmonischer in die bestehende städtebauliche Struktur integriert.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“

Der unmittelbar westlich an die neue Wegeverbindung angrenzende Bereich südlich der Straße „Zum Schebbruch“, in dem die wellenförmigen Bebauung und das südliche Auftaktgebäude vorgesehen sind, wird gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“ festgesetzt. Gleiches gilt für die östlich der Wegeverbindung liegende Fläche nördlich der Straße „Zum Schebbruch“, auf der das nördliche Auftaktgebäude geplant ist.

Mit der Festsetzung soll die Ansiedlung von universitären und hochschulaffinen Einrichtungen wie Forschungs- und Bildungseinrichtungen, von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie vergleichbaren Nutzungen ermöglicht werden. Mit seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von Ruhr-Universität Bochum und Hochschule Bochum entlang der geplanten Wegeverbindung von der Haltestelle „Lennershof“ der Campus-Linie U 35 zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum - und damit zu dem gesamten östlichen Teil des Campus' der Ruhr-Universität Bochum - bietet der Standort sehr günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung der v. g. Nutzungen.

Das Sondergebiet wird in die drei Teilbereiche SO 1 bis SO 3 gegliedert. Dabei resultiert die Gliederung zum einen aus der Differenzierung der zulässigen Nutzungen sowie zum anderen aus der Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.

In allen drei Teilbereichen werden Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO generell zugelassen, um in diesem Bereich die angestrebten Nutzungen unterbringen zu können. In den Teilbereichen SO 1 und SO 3, in denen das nördliche und das südliche Auftaktgebäude vorgesehen sind, werden darüber hinaus auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zugelassen. Auf diese Weise wird die im Norden des Plangebietes vorgesehene Errichtung eines Boardinghouses - also eines Gebäudes mit Wohnraum für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt z. B. von Gastwissenschaftlern - sowie der dort ebenfalls geplanten Cafeteria ermöglicht und in dessen Süden die Option geschaffen, dort ggf. einen weiteren Beherbergungsbetrieb und eine Gastronomie ansiedeln zu können. Da diese beiden Nutzungen vor allem an den Anfangs- und Endpunkten der Wegeverbindung untergebracht werden sollen, werden sie in dem dazwischen liegenden Teilbereich SO 2 nur als Ausnahme zugelassen.

In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 soll darüber hinaus auch das Wohnen zugelassen werden, um nicht nur auf Quartiersebene, sondern auch auf Gebäudeebene eine Verzahnung von Wohnen und universitären Nutzungen zu erreichen.

Dabei soll der Wohnraum entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Lennershofsiedlung vor allem dem Wohnen von Studierenden und / oder Beschäftigten der Universität und der Hochschule dienen. Da das Wohnen jedoch nicht den Schwerpunkt der Nutzung in dem Sondergebiet bilden soll, wird es nur oberhalb des ersten Obergeschosses zugelassen.

Über die generell in dem Sondergebiet zugelassenen Nutzungen hinaus sollen in allen drei Teilbereichen ferner auch nicht störende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Bochumer Nahversorgungsladen“ 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 zulässig 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.

Mit der Festsetzung dieser Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“ wird zusammen mit der Festsetzung der sonstigen Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet eine Mischung aus Wohnen und mit dem Wohnen vereinbaren universitären oder universitätsnahen sowie - in gewissem Umfang - gewerblichen und gastronomischen Nutzungen anzusiedeln.

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“
(Teilbereiche SO 1 bis SO 3)
gem. § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Hochschul- und hochschulbezogene Nutzungen“ dient vorrangig der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Wissenschafts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 zusätzlich dem Wohnen.

In allen Teilbereichen sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude mit zugehörigen Schulungs-, Forschungs- und Ausstellungsflächen sowie,
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.

Im Teilbereich SO 1 und SO 3 sind zudem allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Teilbereich SO 2 und SO 3 ist zudem allgemein zulässig:

- Wohnen oberhalb des ersten Obergeschosses.

In allen Teilbereichen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Bochumer Nahversorgungsladen“
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber

und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Teilbereich SO 2 können zudem ausnahmsweise zugelassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie*
- *Schank- und Speisewirtschaften.*

7.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die beiderseits der Straße „Zum Schebbruch“ gelegenen Flächen westlich der für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehenen Flächen werden entsprechend der heutigen wie auch der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für das Grundstück des Gebäudes „Im Westenfeld 21 und 23“. Wie bereits das Sondergebiet wird auch das Allgemeine Wohngebiet in mehrere Teilbereiche gegliedert, wobei die Gliederung jedoch ausschließlich vor dem Hintergrund der angestrebten Differenzierung der Geschossigkeit der Bebauung erfolgt und nicht hinsichtlich Unterschieden im Katalog der zulässigen Nutzungen. Neben Wohngebäuden werden als ergänzende Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. 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.

Vor dem Hintergrund, dass Schank- und Speisewirtschaften bereits in den benachbarten Teilbereichen SO 1 und SO 3 des Sondergebietes allgemein zulässig sind und auch im Teilbereich SO 2 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden sie zur Wahrung der Wohnruhe in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Da die Versorgung der Bewohner des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs durch die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirkszentrums Querenburg Uni-Center sowie des Nahversorgungszentrums Hustadt sichergestellt ist, und da ferner in dem unmittelbar angrenzenden Sondergebiet auch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Betriebstyps „Bochumer Nahversorgungsladen als Ausnahme möglich ist, werden zum Schutz der beiden vorgenannten Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Versorgung des Gebiets dienender Läden gleichfalls ausgeschlossen.

Ebenfalls nicht zugelassen werden wegen ihres großen Flächenbedarfs Gartenbaubetriebe, 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.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA 1 bis WA 4)
gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- 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:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Versorgung des Gebiets dienender Läden,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Nutzungsmaße entsprechen den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und lassen eine hinreichende Ausnutzung der Grundstücke zu. Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet, in dem eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden.

Für die Teilbereiche SO 2 und SO 3 des Sondergebietes wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Da die Teilbereiche SO 2 und SO 3 Bestandteil desselben Grundstücks sind, ist die Berechnung der GRZ und der GFZ jeweils auf das die Fläche der beiden Teilbereiche zusammen zu beziehen.

Mit der Festsetzung v. g. GRZ von 0,9 wird die Obergrenze der BauNVO um 0,1 überschritten. Die Überschreitung ist jedoch erforderlich, um einerseits die städtebauliche Konzeption umsetzen zu können, die aus dem im Jahr 2011 durchgeführten Moderationsverfahren hervorgegangen ist, und andererseits dem Grundstückseigentümer und Investor die Möglichkeit zu eröffnen, eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung im Plangebiet zu realisieren. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. 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
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Wie vorstehend bereits dargelegt, handelt es sich bei der städtebaulichen Konzeption um das Ergebnis des Moderationsverfahrens aus dem Jahr 2011. Das Moderationsverfahren wurde durchgeführt, nachdem zuvor bereits ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb stattgefunden hatte, der Siegerentwurf mit seiner Großform der sog. „Arena“ als zentralem Element jedoch großen Unmut in der Anwohnerschaft hervorgerufen hatte, und sich auch der Grundstückseigentümer kritisch zu der Planung geäußert hatte. Mit dem Moderationsverfahren sollte eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die zwischen den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten vermittelt. Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption konnte zwar kein einhelliger Konsens erreicht werden; es wurde aber eine städtebauliche Figur gefunden, in der viele der verschiedenen Kritikpunkte und Anforderungen aufgegriffen werden konnten, und die sich besser in die Umgebung einfügt, als es bei dem Siegerentwurf aus dem städtebaulich-architektonischen Wettbewerb der Fall war.

Um die Fläche entsprechend der städtebaulichen Konzeption wirtschaftlich entwickeln und die angestrebten Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, ist es erforderlich, die Bebauung - insbesondere in dem Bereich, in dem universitäre und hochschulaffine Einrichtungen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. ä. angesiedelt werden sollen, - stärker zu verdichten und für einen Großteil der Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten. Da diese Verdichtung aber nicht zu Lasten des dem Wohnen vorbehaltenen Teils des Plangebietes erfolgen soll, wird die starke Verdichtung auf das Sondergebiet beschränkt. Die Kombination dieser Anforderungen führt jedoch dazu, dass die Obergrenze der BauNVO für die GRZ von 0,8 nicht eingehalten werden kann.

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die Überschreitung lediglich durch die geplante Tiefgarage erfolgt, nicht aber durch die Gebäude (einschließlich Terrassen etc.) selbst. Zudem grenzt das Sondergebiet westlich unmittelbar an die geplante Wegeverbindung mit ihren Grünflächen, so dass die bauliche Verdichtung in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes durch die Freiflächen der öffentlichen Wege- und Grünflächen ausgeglichen wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls befriedigt, da die Tiefgarage, durch deren Anlage die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO für die GRZ hervorgerufen wird, gerade für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Ferner ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO für die GRZ vor allem auch dadurch entsteht, dass ein nicht geringer Teil der bisher im Eigentum des Investors stehenden Grundstücksflächen als öffentliche Wege- und Grünfläche an die Stadt Bochum übertragen wird. Dadurch verkleinert sich die Grundstücksfläche, die der Berechnung der GRZ zugrunde zu legen ist erheblich. Ohne diese Verkleinerung würde die Obergrenze der BauNVO für die GRZ problemlos eingehalten.

Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung wird je nach Lage der Gebäude bzw. Baufenster unterschiedlich festgesetzt. Ziel der differenzierten Festsetzungen der Geschossigkeit ist es, dass sich die zu errichtende Bebauung einerseits - wie auch in dem durchgeführten Moderationsverfahren von Seiten der Anwohnerschaft gefordert - hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die benachbarte Bestandsbebauung der Lennershofsiedlung einfügt, andererseits aber die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme und eine ausreichende Flexibilität für die zukünftige Bebauung für den Investor gewahrt bleiben.

Daher erfolgt eine Höhenstaffelung dergestalt, dass die geplanten Gebäude zu der dem Plangebiet benachbarten Bebauung hin - d. h. entlang der Lennerhofstraße, der Straße „Im Westenfeld“ sowie der neuen Wegeverbindung - mit drei Stockwerken niedriger ausfällt als im Innern des Plangebietes, wo bis zu vier Stockwerke (im Rechtssinne) zulässig sind, von denen das oberste Stockwerk jedoch gegenüber den darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetzt werden muss.

Darüber hinaus sieht die Höhenstaffelung eine Betonung der Anfangs- und Endpunkte der Wegeverbindung in Form von architektonisch besonders gestalteten Gebäuden vor, die ebenfalls eine höhere Geschossigkeit von bis zu vier Stockwerken aufweisen können.

Mit der Festsetzung der Geschossigkeit auf drei bis maximal vier Stockwerke wird auch eine Höhenstaffelung fortgesetzt, die sich in der übrigen Lennerhofsiedlung findet. Diese zeichnet sich dadurch aus, dass sich lediglich im äußersten Westen und Osten der Siedlung - d. h. westlich der Lennerhofstraße sowie beiderseits der Voßstraße - eine eingeschossige Bebauung befindet, an die sich zum Innern der Siedlung hin zweigeschossige und schließlich dreigeschossige Gebäude anschließen. Das Gebäude mit der höchsten Geschossigkeit stellt das bestehende, neuere Wohngebäude „Zum Schebbruch“ 5 und 5a dar, das im baurechtlichen Sinne vier Vollgeschosse umfasst, dessen oberstes Geschoss jedoch teilweise von den darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt ist und sich so optisch an der umgebenden Bestandsbebauung orientiert, die bis zu drei Vollgeschosse aufweist.

Textlich wird festgesetzt, dass in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes und SO 3 des Sondergebietes oberhalb des dritten Vollgeschosses nur solche Geschosse zulässig, die gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind. Hiervon ausgenommen werden lediglich Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte. Ergänzend werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass oberhalb des entsprechend der maximal zulässigen Geschossigkeit obersten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss - z. B. in Form eines Staffelgeschosses - errichtet werden kann.

Die Kombination der vorstehend dargestellten textlichen Festsetzung zu zurückgesetzten Geschossen mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen führt dazu, dass bei den im Innern des Plangebietes liegenden Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes sowie bei dem Gebäude im Teilbereich SO 3 des Sondergebietes, deren maximale Geschossigkeit auf vier Stockwerke festgesetzt wurde, das oberste Geschoss ähnlich einem Staffelgeschoss gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetzt werden muss. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass auch diese Gebäude optisch eher wie dreigeschossige Gebäude wirken und sich somit in die Umgebung einfügen. Nicht zurückgesetzt werden müssen lediglich Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte, da sie gemäß der architektonischen Konzeption für die Gebäude außen liegend errichtet werden sollen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO, § 2 Abs. 5 BauO NRW

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 16 BauNVO

In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Zurückgesetzte Geschosse
gem. § 86 BauO NRW

Oberhalb des dritten Vollgeschosses sind in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes und SO 3 des Sondergebietes nur solche Geschosse zulässig, die gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Struktur der Lennershofsiedlung, zu der das Plangebiet gehört, ist geprägt von einer Mischung aus teils straßenbegleitend und teils in Zeilenbauweise errichteten Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Dabei weisen die Gebäuderiegel bzw. -zeilen in der Regel eine Länge von ca. 35 bis 40 m auf.

Die städtebauliche Konzeption greift die vorhandene Struktur auf, indem sich auch die geplante Wohnbebauung in Form von straßenbegleitenden Gebäuden sowie Zeilenbauten entlang der Straße „Zum Schebruch“ und der Lennershofstraße in das Siedlungsgefüge einordnet. Lediglich die für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehene Bebauung des Sondergebietes weicht von dieser Struktur ab, indem sie einerseits dem geschwungenen Verlauf der geplanten neuen Wegeverbindung von der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum folgt, andererseits aber in Form von besonderen Baukörpern an deren Anfangs- bzw. Endpunkt in Gestalt des Boardinghouses und eines Rundbaus ausgebildet ist.

Die Baufenster zeichnen die städtebauliche Konzeption nach, geben aber genügend Spielraum für die konkrete Ausgestaltung der Gebäude, indem die Baugrenzen großzügiger ausfallen als für die konkret geplanten Baukörper benötigt. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Lennershofstraße sowie der Straßen „Zum Schebruch“ und „Im Westenfeld“ sind die Baufenster jeweils so angeordnet, dass i. d. R. eine drei Meter tiefe Vorzone zwischen der Außenkante der jeweiligen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche von Bebauung freigehalten wird, so dass hier genügend Raum vorhanden ist, um z. B. den Straßenraum durch Baumpflanzungen zu begrünen. Durchbrochen wird dieses System lediglich in den Bereichen der beiden Auftaktgebäude, d. h. des Boardinghouses im Norden und des Rundbaus im Süden. Dort ermöglicht der Zuschnitt der Baufenster, dass die Gebäude jeweils näher als drei Meter an die benachbarten Straßen heranrücken, so dass sie nicht nur durch ihre spezielle architektonische Ausformung, sondern auch aufgrund ihrer Stellung zum öffentlichen Verkehrsraum besonders hervorgehoben werden.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass derzeit noch keine konkreten Nutzer für die für universitäre und hochschulaffine sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. ä. vorgesehenen Gebäude in dem Sondergebiet feststehen – und damit auch noch keine genauer definierbaren Raumansprüche –, für deren Ansiedlung aber eine gewisse Flexibilität gegeben sein muss, wird für die Bebauung im Teilbereich SO 2 des Sondergebietes ein zusammenhängende größeres Baufenster festgesetzt. Damit sich die geplante Bebauung jedoch in Bezug auf die Länge der Baukörper in die bestehende Struktur der Siedlung einfügt, wird textlich festgesetzt, dass im Teilbereich SO 2 des Sondergebietes nur Gebäude mit einer Länge von maximal 40 m zulässig sind. Gleiches gilt auch für den Teilbereich WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes. Da in dessen Westen entlang der Lennershofstraße sowohl kürzere als auch längere Gebäude errichtet werden können sollen, wird dort ein zusammenhängendes größeres Baufenster festgesetzt, die Gebäudelänge aber zugleich auf maximal 40 m begrenzt.

Die Planungen für das Boardinghouse sehen vor, dass die Fassaden an den Längsseiten des Gebäudes oberhalb des Erdgeschosses von Kuben durchbrochen werden, die z. T. in den Luftraum über der neuen Wegeverbindung sowie über der Straße „Im Westenfeld“ hinein ragen. Im Bereich der Grundstücksgrenze zu der Straße „Im Westenfeld“ befinden sich Leitungen der Stadtwerke Bochum, so dass hier eine ausreichende lichte Höhe von Bebauung freizuhalten ist, damit dort bei Bauarbeiten genügend Platz für das erforderliche technische Gerät wie Kleinbagger o. ä. vorhanden ist. Um die geplante Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen, werden daher im Teilbereich SO 1 entsprechende Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Diese werden jedoch durch Begrenzungen der maximal zulässigen Tiefe der Auskragungen und der Länge der Abschnitte, in denen die Baugrenzen überschritten werden dürfen, begrenzt, so dass es nicht möglich ist, die Baugrenzen über die gesamte Gebäudelänge oder übermäßig tief zu überschreiten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Auskragungen nicht zu massiv wirken und keine erdrückende Wirkung entsteht.

Um das südliche der drei geplanten Gebäude im Teilbereich SO 2 des Sondergebietes und den Rundbau im Teilbereich SO 3 optional als einen zusammenhängenden Gebäudekomplex nutzen zu können, ist vorgesehen, diese durch eine Brücke oberhalb des Erdgeschosses miteinander zu verbinden. Daher wird festgesetzt, dass zwischen den Baufenstern in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 oberhalb des Erdgeschosses die Errichtung eines Verbindungsbauwerks (Brücke) zulässig ist. Damit die Brücke nicht zu massiv wirkt und so die filigrane visuelle Wirkung des Rundbaus beeinträchtigt, wird deren maximale Breite auf 2,0 m beschränkt.

Wie bereits in Kap. 7.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt, ist die Grundfläche der in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes geplanten Tiefgarage größer als diejenige der aufstehenden Gebäude. Daher wird festgesetzt, dass dort Tiefgaragen einschließlich der ihnen zugehörigen Bauteile wie Austritte, Belüftungs- und Belichtungsschächte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bereich der beiden nordöstlichen Baufenster des Teilbereichs WA 1 und des nordöstlichen Baufensters des Teilbereichs WA 2 sind Gebäude geplant, die über Laubengänge erschlossen werden sollen, die ein Stück weit von der Fassade abgerückt sind. Um die Errichtung dieser Laubengänge zu ermöglichen, die Baufenster jedoch nicht übermäßig groß zu dimensionieren wird festgesetzt, dass die Baugrenzen dort an den nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Längsseiten durch Laubengänge überschritten werden dürfen.

Das Maß der zulässigen Überschreitung wird so festgesetzt, dass einerseits eine hinreichend große Flexibilität für die konkrete bauliche Ausgestaltung der Laubengänge besteht, andererseits aber eine zu große Massivität dieser Gebäudeteile vermieden wird.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**

**3.1. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**

Im Teilbereich SO 2 des Sondergebietes und im Teilbereich WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude mit einer Länge von maximal 40 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

**3.2. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO**

Im Teilbereich SO 1 des Sondergebietes dürfen die Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch auskragende Gebäudeteile

- *in dem mit dem Buchstaben „a“ bezeichneten Bereich auf maximal 25 % der Länge dieses Abschnitts der Baugrenze,*
- *in dem mit dem Buchstaben „b“ bezeichneten Bereich auf maximal 20 % der Länge dieses Abschnitts der Baugrenze*
-

um maximal 3,0 m überschritten werden. Auskragungen in den Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur bei Einhaltung einer lichte Höhe von 2,25 m über Geländeoberkante zulässig.

Zwischen den durch Baugrenzen definierten Baufenstern in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes ist oberhalb des Erdgeschosses die Errichtung eines Verbindungsbauwerks (Brücke) von maximal 2,0 m Breite zulässig.

In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes sind Tiefgaragen einschließlich der ihnen zugehörigen Bauteile wie Austritte, Belüftungs- und Belichtungsschächte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Teilbereichen WA 1 und WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die Baugrenzen an den nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Längsseiten der Baufenster auf maximal 60 % der Fassadenlänge um maximal 5,0 m oder auf der vollen Länge um maximal 2,5 m durch Laubengänge überschritten werden.

7.1.4 Stellplätze, Garagen

Eine der Zielsetzungen der Planung ist eine hochwertige Gestaltung des Quartiers. So soll zum einen durch eine hochwertige Architektur der Baukörper sowie zum anderen durch eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freiflächen der besondere Charakter des Quartiers unterstrichen werden. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, soll auch der öffentliche Straßenraum nicht durch Anlagen für den ruhenden Verkehr dominiert werden.

Daher werden oberirdische Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der i. d. R. drei Meter tiefen Vorzone zwischen der Außenkante der jeweiligen Verkehrsfläche und den Baufenstern ausgeschlossen.

Die Ersetzung des Großteils der bisherigen Wohnbebauung im Plangebiet durch Wohngebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer größeren Baumasse ist auch mit einer Zunahme des Verkehrs verbunden. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens erfolgt in einem Umfang, der für das Wohngebiet verträglich ist und keine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Für die Unterbringung des mit den Büro- und Verwaltungsgebäuden verbundenen ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die sich über die Teilbereiche SO 2 und SO 3 des Sondergebietes erstrecken wird. Aufgrund der eingeschränkten Auf- und Abfahrsmöglichkeiten von und zur Universitätsstraße ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Autofahrer (ca. 80 %) das Plangebiet über die Lennershofstraße anfahren wird und nur ein geringerer Anteil des An- und Abfahrtverkehrs (ca. 20 %) über die nördliche Route abgewickelt werden wird, d. h. über die Brücke der Straße „Im Westenfeld“, die die Universitätsstraße überbrückt.

Angesichts dessen, dass das Campus Quartier Lennershof als autoarmes Quartier geplant ist, soll der Kfz-Verkehr möglichst nicht durch das Plangebiet, aber - soweit vermeidbar - auch nicht durch die benachbarten Bereiche der Lennershofsiedlung geführt werden. Die Vermeidung der Führung von mit der Planung verbundenem Verkehr durch die benachbarten Bereiche der Lennershofsiedlung ist insbesondere auch deshalb geboten, da es sich z. B. bei der Straße „Im Westenfeld“ um sehr schmale Straßen handelt, die nicht durch zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet werden sollen.

Daher wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur in dem dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig sind, der sich im Süden des Plangebietes befindet. Da jedoch sukzessive die Bestandsbebauung von Norden nach Süden abgerissen und anschließend die Neubebauung errichtet werden soll, ist es für die Zeit der Bauphase der Gebäude in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes erforderlich, zunächst eine provisorische Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage im nördlichen Bereich des Teilgebietes SO 2 anzulegen. Diese westlich des dortigen Baufensters geplante Zufahrt soll nach Errichtung der endgültigen Ein- und Ausfahrt zurückgebaut werden.

Um den geplanten Bauablauf zu ermöglichen, wird zugelassen, dass provisorische Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen während der Bauphase auch an anderer als der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stelle zugelassen werden können.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind auf den durch Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in dem dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig. Während der Bauphase können auch an anderer Stelle provisorische Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zugelassen werden.

7.1.5 Tiefe der Abstandsfläche

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan stellt das Ergebnis des Moderationsverfahrens dar, das im Jahr 2011 mit dem Ziel durchgeführt wurde, zwischen den unterschiedlichen Interessen der am Planungsprozess Beteiligten, d. h. der Stadt Bochum, dem Grundstückseigentümer und der Anwohnerschaft zu vermitteln. Dem Moderationsverfahren vorausgegangen war ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb, dessen Siegerentwurf auf wenig Gegenliebe sowohl bei der Anwohnerschaft als auch bei dem Grundstückseigentümer stieß. Wenngleich auch mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kein einhelliger Konsens unter den Beteiligten erreicht werden konnte, so wurde damit aber doch ein Bebauungskonzept entwickelt, das viele der von den Beteiligten geäußerten Kritikpunkte stärker berücksichtigt als der Siegerentwurf aus dem durchgeführten Wettbewerb.

Eines der wesentlichen Elemente der städtebaulichen Konzeption ist die neue, von Norden nach Süden durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung mit der sie - überwiegend einseitig - begleitenden Bebauung. Die für die Ansiedlung von universitären und hochschulaffinen Einrichtungen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. ä. vorgesehen Gebäude stellen das Rückgrat des Quartiers dar. Durch ihre Lage an der neuen Wegeverbindung prägen das Boardinghouse im Norden, die drei geschwungenen Baukörper, die dem wellenförmigen Verlauf der Wegeverbindung folgen, im mittleren Bereich sowie der Rundbau, der den südlichen Auftakt der Wegeverbindung bildet, den öffentlichen Raum dieser Verbindung und damit auch die Wahrnehmung des Campus Quartiers in besonderer Weise. Damit fällt diesen Gebäude auch die Aufgabe zu, einen Beitrag zur Urbanisierung der Ruhr-Universität Bochum und zur engeren Verzahnung der Universität mit den benachbarten Stadtquartieren zu leisten, wie es der Masterplan Universität – Stadt für das Gelände der Universität und die sie umgebenden Bereiche fordert.

Im Campus Quartier treffen verschiedene Zielsetzungen aufeinander. Neben dem v. g. Ziel der Urbanisierung der Ruhr-Universität Bochum und der engeren Verzahnung der Universität mit den Stadtquartieren in deren Nachbarschaft, das eher auf eine städtebauliche Verdichtung gerichtet ist, wird - insbesondere von der Anwohnerschaft - gleichfalls gefordert, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Struktur der Lennershofsiedlung mit ihrer aufgelockerten Zeilen- und Einfamilienhausbebauung einfügt. Um letzteres zu erreichen, nimmt die städtebauliche Konzeption zum einen die Figur der Gebäudezeilen auf und wird zum anderen die Geschossigkeit der geplanten Gebäude in den Randbereichen - von den Ausnahmen der beiden Auftaktgebäude abgesehen - an die Nachbarbebauung angepasst und auf drei Vollgeschosse (ohne die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses) beschränkt. Darüber hinaus wird die neue Bebauung entlang der Wegeverbindung von den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden abgerückt und so dafür Sorge getragen, dass ausreichende Sozialabstände zwischen Bestands- und Neubebauung eingehalten werden.

Damit die Wegeverbindung und die sie flankierende Bebauung trotz der vergleichsweise geringen Geschossigkeit und der weitgehend nur einseitigen baulichen Fassung des öffentlichen Raumes den angestrebten urbanen Charakter entfalten kann, ist es erforderlich, die Abstände zwischen den Gebäuden in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes über das ansonsten einzuhaltende, bauordnungsrechtlich vorgegebene Maß hinaus zu reduzieren. Die Tiefe der Abstandsflächen wird daher auf das feuerwehrtechnisch erforderliche Mindestmaß verringert. An den Schmalseiten der Gebäude sowie in dem Bereich des geplanten Rundbaus, der zu der südlichen Schmalseite des südlichsten Gebäudes im Teilbereich SO 2 hin orientiert ist, sind jedoch keine Fenster zu Aufenthaltsräumen vorgesehen.

Zudem grenzt die Bebauung der Teilbereiche SO 2 und SO 3 des Sondergebietes unmittelbar an die Flächen der Fuß- und Radwegeverbindung sowie die daran anschließenden bzw. darin integrierten Grünbereiche. Durch diese Umstände wird sichergestellt, dass trotz der Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Da ferner der feuerwehrtechnisch einzuhaltende Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten ist, wird insofern auch den brandschutztechnischen Anforderungen entsprochen. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus - auch ohne entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan - nachzuweisen, dass ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Dies kann z. B. durch eine fensterlose Ausführung der Schmalseiten der Gebäude in den betreffenden Bereichen oder durch nicht zu öffnende Fenster in einer ausreichenden Brandschutzklasse erreicht werden.

Als gestalterische Elemente der Architektur der Bebauung in dem Sondergebiet sollen Lisenen und Gesimse möglich sein, ohne dass sie Abstandsflächen auslösen. Sie werden daher explizit zugelassen, ihre Tiefe jedoch zugleich auf maximal 0,5 m begrenzt.

4. Tiefe der Abstandsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind die Regelungen nach § 6 BauO NRW für Kerngebiete anzuwenden. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Für Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück kann das Abstandsmaß auf 0,2 H und die Mindesttiefe auf 2,5 m reduziert werden, wenn brandschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Lisenen und Gesimse von maximal 0,5 m Tiefe lösen keine Abstandsflächen aus.

7.1.6 Verkehrsflächen, Einfahrtbereich

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Straße „Im Westenfeld“ wird entsprechend seiner Nutzung und seines heutigen Ausbauzustandes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hintergrund der Festsetzung ist, dass für diesen Bereich noch der Bebauungsplan Nr. 309, bekannt gemacht am 11.05.1969, besteht, dessen Umsetzung jedoch nicht mehr angestrebt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 309 sah in diesem Bereich noch den Ausbau der Straße „Im Westenfeld“ mit einem wesentlich breiteren als dem heute vorhandenen Querschnitt vor.

Ein wesentliches Element der städtebaulichen Konzeption ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, geplante Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier. Die Wegeverbindung soll neben ihrer Verkehrsfunktion auch die Funktion eines Aufenthaltsraumes übernehmen und zusammen mit angelagerten oder darin integrierten Grünbereichen Spielmöglichkeiten für Kinder bieten. Der eigentliche Fuß- und Radweg übernimmt neben der Verbindungsfunktion zwischen der Haltestelle „Lennershof“ der CampusLinie U 35 und dem ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum auch Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Gebäude der geplanten Bebauung. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer, beinhaltet aber auch die Möglichkeit des Anfahrens mit Kfz in besonderen Fällen wie z. B. durch Rettungsfahrzeuge oder Möbelwagen.

Dementsprechend werden die Flächen, die für die Übernahme der Verbindungs- und Erschließungsfunktion benötigt werden, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Die übrigen Flächen der Wegeverbindung werden dagegen aufgrund des Überwiegens der Aufenthaltsfunktion und der Integration gestalteter Grünbereiche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um die Bedeutung der Fuß- und Radwegeverbindung auch für die Verkehrsteilnehmer auf den diesen Weg querenden Straßen erkennbar zu machen, ist vorgesehen, die Straße „Zum Schebbruch“ und die Lennershofstraße in den Querungsbereichen auf das Niveau der Wegeverbindung anzuheben - z. B. durch kissenartige Straßeneinbauten. Eine spezielle Festsetzung im Bebauungsplan ist hierfür jedoch nicht erforderlich.

Die Straße „Zum Schebbruch“ soll im Zuge der Entwicklung des Campus Quartiers Lennershof als autoarmes Quartier von einer Straße mit Fahrbahn und getrennten Fußwegen zu einer Mischverkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs umgebaut werden. Daher wird sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Abschnitt der Lennershofstraße, der sich westlich an den Querungsbereich der Wegeverbindung anschließt, wird als (reguläre) Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesen Teil der Straße mündet die Zufahrt der geplanten Tiefgarage, die hier aus verkehrstechnischen Gründen als Einfahrtbereich festgesetzt wird, um zu verhindern, dass der Hauptstrom des an- und abfahrenden Kfz-Verkehrs, der auf der Lennershofstraße zu erwarten ist, durch das gesamte Plangebiet und die benachbarten Bereiche geführt wird.

7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Randbereichen der im Plangebiet liegenden sowie der diesem benachbarten Verkehrsflächen der Straßen „Zum Schebbruch“, „Im Westenfeld“ und Lennershofstraße befinden sich Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bochum. Die Schutzstreifen der Leitungen erstrecken sich bis auf die angrenzenden Grundstücksflächen. Um die Anfahrbarekeit der Leitungstrassen für Wartungsarbeiten u. ä. zu gewährleisten, wird zugunsten der Versorgungsträger ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt.

Im Teilbereich SO 1 des Sondergebietes, in dem die Errichtung eines Boardinghouses vorgesehen ist, reicht der geplante Baukörper und damit auch die Baugrenzen teilweise geringfügig in die Schutzstreifen der Leitungen hinein.

Von den Stadtwerken Bochum wird dieses Hineinragen jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der betroffenen Bereiche sowie der technischen Beschaffenheit der Leitungen als unkritisch eingestuft, so dass einer entsprechenden punktuellen Reduzierung der Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugestimmt wurde.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung „GFL“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.1.8 Grünflächen

Wie bereits im Kapitel Verkehrsflächen dargestellt, soll die geplante Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier neben ihrer Verkehrsfunktion auch die Funktion eines Aufenthaltsraumes übernehmen und zusammen mit angelagerten oder in sie integrierten Grünbereichen Spielmöglichkeiten für Kinder bieten. Angedacht ist hier aber weniger die Anlage einer klassischen parkartigen Grünfläche als vielmehr die Schaffung eines eher urbanen, durch die angrenzenden Gebäude sowie befestigte Platz- und Wegeflächen geprägten öffentlichen Raumes, in dessen Gestaltung auch kleinere Freiflächen und Spielgelegenheiten für Kinder einbezogen sind. Während die Teile der Wegeverbindung, die Verkehrsfunktionen übernehmen, indem sie bestimmte Punkte miteinander verbinden oder Flächen erschließen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, wird für diejenigen Bereiche, die eher dem Aufenthalt einschließlich des Kinderspiels dienen, die Festsetzung als öffentliche Grünfläche getroffen. Dabei werden Wege- und Platzflächen ausdrücklich innerhalb dieser Fläche zugelassen. Um sicherzustellen, dass nicht der gesamte als Grünfläche festgesetzte Bereich auch versiegelt wird, wird der Anteil der befestigten Wege- und Platzflächen jedoch auf ein Drittel beschränkt.

10. Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind befestigte Wege- und Platzflächen zulässig. Der Anteil der durch Wege- und Platzflächen versiegelten Flächen darf ein Drittel der Gesamtfläche der Grünfläche nicht überschreiten.

7.1.9 Pflanzbindungen

Sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen und Gründen des Klimaschutzes werden für das Plangebiet Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Um eine dem städtebaulichen Anspruch entsprechende hohe Durchgrünung des neuen Quartiers und einen möglichst weit gehenden Ersatz der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet selbst zu gewährleisten, wird entsprechend dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes festgesetzt, dass zum einen auf den zur Bebauung anstehenden Baugrundstücken – d. h. in den Teilbereichen WA 1 und WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes sowie SO 1 bis SO 3 des Sondergebietes – sowie zum anderen in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich östlich der geplanten neuen Wegeverbindung (vorrangig heimische) Laubbäume zu pflanzen sind. Von der Verpflichtung zur Neupflanzung ausgenommen werden lediglich die bereits bebauten Flächen der Teilbereiche WA 2 und WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes. Die Aufteilung der zu pflanzenden Bäume sieht dabei entsprechend dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan aus wie folgt:

- WA 1: 13 Bäume,
- WA 3: 14 Bäume,
- SO 1: 3 Bäume,
- SO 2: 4 Bäume,
- SO 3: 1 Baum und
- öffentliche Grünfläche: 18 Bäume.

Angesichts der bereits dargestellten topografischen Situation, die im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche die Überwindung der Höhendifferenz zu den Grundstücken der östlich benachbarten Bestandsbebauung erfordert, kann die Frage eines möglichen Baumerhalts nur im Zusammenhang mit der Detailplanung für die Ausgestaltung der neuen Wege- und Grünfläche geklärt werden.

Um dem hochwertigen Charakter der geplanten Bebauung gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ein vorrangig heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus wird aus diesem Grund festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze mit einer Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen (Formschnitthecke) einzugrünen sind.

Zur Sicherstellung der angestrebten visuellen und ökologischen Wertigkeit der Baum- und Heckenpflanzungen werden die Pflanzqualität und weitere Merkmale der Bepflanzung definiert. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden außer aus gestalterischen Gründen auch festgesetzt, um die Aufheizung der Stellplatzflächen durch Sonneneinstrahlung zu reduzieren.

Hinsichtlich der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume wird festgesetzt, dass hierbei vorhandene Bäume einzurechnen sind, sofern sie den vorgenannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Durch diese Festsetzung soll darauf hingewirkt werden, vorhandene Bäume möglichst zu erhalten. Um klarzustellen, dass die Baumpflanzungen in den Teilbereichen WA 1, WA 3 und SO 1 bis SO 3 unabhängig von der Pflanzverpflichtung gelten, die für oberirdische Stellplätze besteht, wird festgesetzt, dass die auf den oberirdischen Stellplätzen zu pflanzenden Bäume nicht mit den übrigen zu pflanzenden Bäumen verrechnet werden dürfen.

Die Festsetzung, dass die Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen sind, bezieht sich auf alle im Plangebiet anzupflanzenden Bäume. Mit ihr wird sicher gestellt, dass die Bepflanzung auch dauerhaft erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund der gegebenen Platzverhältnisse kann es ggf. sinnvoll sein, natürlicher Weise großkronige Bäume in Sorten, d. h. als Züchtung, z. B. in Säulenform zu pflanzen.

Zur Verbesserung des Stadtklimas (Kaltluftbildung), der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Bindung von Staub und als Lebensraum für Kleintiere (wie z. B. Insekten) im Sinne der Förderung der Artenvielfalt wird für das Plangebiet ferner festgesetzt, dass die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Von der Festsetzung ausgenommen sind solche Flächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, zur Belichtung oder als Balkon bzw. Dachterrasse genutzt werden, da sie ihren Nutzungszweck ansonsten nicht erfüllen können. Die Festsetzung eines Abflussbeiwerts von 0,5 dient der genaueren Bestimmung der Art der Deckschichten von Oberflächen. Sie gewährleistet, dass bestimmte Mindestanforderungen erfüllt werden. So ist zum Beispiel zur Erreichung eines Abflussbeiwerts von 0,5 die Verwendung einer Substratschicht von mindestens 7,5 cm Stärke erforderlich.

7. Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In den Teilbereichen WA 1 und WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes sowie SO 1 bis SO 3 des Sondergebietes sind in folgender Anzahl vorrangig heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen:

- WA 1: 13 Bäume,
- WA 3: 14 Bäume,
- SO 1: 3 Bäume,
- SO 2: 4 Bäume,
- SO 3: 1 Baum.

In der öffentlichen Grünfläche sind 18 vorrangig heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen.

Je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ist ein vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen.

Sofern sie den vorgenannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, sind vorhandene Bäume, die im Rahmen der Umsetzung der Planung erhalten bleiben, bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Die in den Teilbereichen WA 1, WA 2 und SO 2 zu pflanzenden Bäume sind nicht mit den auf oberirdischen Stellplätzen zu pflanzenden Bäume zu verrechnen.

Die zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Oberirdische Stellplätze sind mit einer Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen (Formschnitthecke) einzugrünen. Im Endzustand soll die Fußbreite 80 cm und die Höhe mindestens 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 mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

(Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)

Gehölzauswahlliste:

Bäume:

- *Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)*
- *Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)*
- *Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)*
- *Tilia cordata (Winterlinde)*

Gehölze für Schnitthecken:

- *Acer campestre (Feldahorn)*
- *Carpinus betulus (Hainbuche)*
- *Cornus Mas (Cornelkirsche)*
- *Cornus sanguinea (Hartriegel)*
- *Crataegus monogyna (Weissdorn)*
- *Fagus sylvatica (Rotbuche)*
- *Ligustrum vulgare (Liguster)*

Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf maximal 0,5 betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Davon ausgenommen sind solche Flächen, die

- für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen,*
 - für erforderliche haustechnische Einrichtungen,*
 - zur Belichtung oder*
 - als Balkon bzw. Dachterrasse*
- genutzt werden.*

7.1.10 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan Nr. 895 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig. Sie brauchen daher nicht ausgeglichen zu werden.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan jedoch aus stadtklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Verringerung des Defizits beitragen, das sich durch die Planung aufgrund der Beseitigung vorhandener Gehölze, des Verlusts an Grünflächen sowie der Zunahme des Versiegelungsgrades im Saldo ergibt. Zu diesen Maßnahmen zählen die Begrünung der oberirdischen Stellplätze und weiteren Grundstücksflächen in den zur Bebauung anstehenden Bereichen durch Laubbäume sowie Hecken aus Laubgehölzen und die Begrünung von Dachflächen.

Darüber hinaus ist für den Verlust von Gehölzen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, Ersatz zu leisten, indem für jeden entfernten geschützten Baum ein oder mehrere neue Laubbäume gepflanzt werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7.1.11 Gestaltungsregelungen

Wie bereits in Kap. 7.1.4 „Stellplätze, Garagen“ dargelegt, besteht eine der Zielsetzungen der Planung in einer hochwertigen Gestaltung des Quartiers. Neben einer hochwertigen Architektur und einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Freiflächen soll der besondere Charakter des Quartiers auch dadurch unterstrichen werden, dass der öffentliche Straßenraum weder durch Anlagen für den ruhenden Verkehr noch durch Nebenanlagen dominiert wird. Daher werden Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der i. d. R. drei Meter tiefen Vorzone zwischen der Außenkante der jeweiligen Verkehrsfläche und den Baufenstern ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen werden lediglich Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenstandplätze. Sowohl vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet als autoarmes Quartier geplant ist, als auch angesichts der Tatsache, dass das Fahrrad ein besonders umweltfreundliches Verkehrsmittel darstellt, soll die Nutzung des Fahrrades auch dadurch gefördert werden, dass Fahrradabstellanlagen für die Radfahrer günstig auf den Grundstücken untergebracht werden können. Ebenfalls von dem v. g. Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen werden Mülltonnenstandplätze, da sie ebenfalls nutzerfreundlich auf den Grundstücken platziert werden können sollen. Um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht zu stören, wird jedoch festgesetzt, dass Mülltonnenstandplätze durch entsprechende Einfriedungen einzugrünen sind.

6. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den durch Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenstandplätze.

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild eines Quartiers. Die Bebauung des Plangebietes ist als städtebauliches Ensemble geplant und soll dementsprechend auch in einer einheitlichen Formensprache gestaltet werden. Um einerseits ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, andererseits jedoch keine über das notwendige Maß hinausgehenden, den Bauherrn einengenden Festsetzungen zu treffen, wird hierfür lediglich die Dachform festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen modernen Gestaltung werden daher nur Flachdächer zugelassen.

Zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen werden Einfriedungen in den Vorgartenbereichen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen. Eingebunden in diese Hecken, d.h. so angeordnet, dass sie im Straßenraum nicht in Erscheinung treten, können auch Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune errichtet werden.

Standplätze für Mülltonnen sollen zwar aus Gründen der Nutzerfreundlichkeit in den Vorgartenbereichen untergebracht werden können, sollen aber aus gestalterischen Gründen eingefriedet werden, so dass sie das Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigen.

9. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

9.1 Dächer

Im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

9.2 Einfriedungen

Auf den durch Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Grundstückseinfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig. (Hinweise auf geeignete Arten gibt die unter 7. Bepflanzungen aufgeführte Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)

Mülltonnenstandplätze sind einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.

7.1.12 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnnutzung und Sondergebietsnutzungen wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Hierzu wurde zunächst die Lärmbelastung für die beiden Belastungsfälle Analyse und Prognose berechnet und anschließend die Veränderung durch eine Differenzberechnung ermittelt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Im konkreten Einzelfall ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der vorhandenen und geplanten Bebauung im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse für den Analysefall zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Nahbereich des Plangebietes eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Im Prognosefall, in dem neben der geplanten Bebauung auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung und die Tiefgarage berücksichtigt wurden, werden die schalltechnischen Orientierungswerte ebenfalls überwiegend eingehalten.

Durch das Zusatzverkehrsaufkommen kommt es zu einer leichten Erhöhung der Beurteilungspegel von rund 1 dB(A) an der vorhandenen Bebauung. Lediglich auf der Lennerhofstraße erhöht sich der Beurteilungspegel östlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt um bis zu 3 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte werden jedoch weiterhin eingehalten. Auch an der Bebauung im Bereich der Straße „Im Westenfeld“ kommt es an einzelnen Gebäudefassaden zu einer Erhöhung von 3 dB(A), und zwar an den Fassaden der Gebäude „Im Westenfeld“ 1 und 23. Auch an diesen Fassaden werden jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Zwar kommt es an einzelnen Gebäudefassaden auch zu einer leichten Überschreitung der Orientierungswerte, hier liegt die Erhöhung aber deutlich unter 3 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden überall eingehalten.

Lärmpegelbereiche

Zur Ermittlung von Lärmpegelbereichen wurde die Lärmbelastung in Höhe des vierten Vollgeschosses (~ 10,8 m über Gelände) für das Plangebiet ermittelt. Vergleichende Berechnungen für die verschiedenen Geschosslagen haben in einer Voruntersuchung ergeben, dass in Höhe des vierten Vollgeschosses die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet erreicht werden. Dies basiert auf der abnehmenden Wirkung der Lärmschutzwand an der Universitätsstraße mit zunehmender Immissionsorthöhe. Dabei wird die abschirmende Wirkung der Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, da sie baurechtlich nicht gesichert ist. Die verschiedenen Verkehrslärmquellen wurden bei der Berechnung energetisch addiert.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag eingehalten beziehungsweise unterschritten wird. Dies gilt gleichfalls auch für das am östlichen Rand geplante Sondergebiet. Somit sind innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Gleichwohl wurden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der Fassaden gegenüber Außenlärm, die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der nach DIN 4109 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet. Zur Festlegung der dann erforderlichen Schalldämmung für die Außenbauteile ist nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen und das gesamte Außenbauteil (Wand und Fenster) zu betrachten.

Nach Kapitel 5.5 der DIN 4109 ergibt sich die Höhe des maßgebenden Außenpegels durch die Addition eines Pegelzuschlages von 3 dB(A) zu den berechneten Beurteilungspegeln des Verkehrslärms.

Da im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes im mittleren und südlichen Plangebiet mit der geplanten Tiefgarage auch eine gewerbliche Nutzung geplant ist, gilt es nach Kapitel 5.5.7 der DIN 4109 bei der Dimensionierung der Lärmpegelbereiche auch den Lärm von Gewerbeanlagen zu erfassen. Hierzu wurde als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach TA-Lärm jeweils zulässige Immissionsrichtwert für den Tag eingesetzt (S. Kapitel 5.5.6 DIN 4109).

Der maßgebende Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete beträgt 55 dB(A) am Tag. Für das Sondergebiet wurde der Mischgebietswert von 60 dB(A) am Tag nach der TA-Lärm berücksichtigt. Für die von der jeweils maßgebenden Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten kann nach Kapitel 5.5.1 der DIN 4109 von einem 5 - 10 dB(A) niedrigeren Außenlärmpegel ausgegangen werden.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich, dass die maßgeblichen Außenpegel in den Lärmpegelbereichen II ($< 55 - \leq 60$ dB(A)) bis III ($< 60 - \leq 65$ dB(A)) liegen. Somit ist an den Gebäudeseiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils von 30 bis 35 dB erforderlich. Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern kein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite vorhanden ist.

Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche kann bei einem geplanten Neu-, Um- oder Anbau von Wohngebäuden die Grundrissplanung dahingehend optimiert werden, dass gegenüber Lärm empfindliche Räume (Wohn- und Schlafräume) und insbesondere die Fenster dieser Räume an die wenig belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindliche Räume (z. B. Bad, Küche, Wintergarten, Treppenhäuser) sollten dagegen an die stärker belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Hierdurch kann der Umfang der passiven Maßnahmen reduziert werden.

Gewerbelärm

Im Zusammenhang mit dem im Teilbereich SO 1 vorgesehenen Boardinghouse, der in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 geplanten Tiefgarage mit der Zufahrt im Süden sowie der im Teilbereich SO 3 zulässigen Gastronomienutzung ist auch eine Beaufschlagung der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung durch Gewerbelärm zu erwarten. Da die Planungen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt im Süden und der übrigen gewerblichen Nutzungen noch nicht abgeschlossen sind, wurde im Rahmen einer überschlägigen Lärmberechnung nur die grundsätzliche Machbarkeit überprüft. Die Berechnung ergab, dass eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich des SO 3 grundsätzlich möglich ist. Dabei wurde die vorhandene Wohnbebauung an der Lennerhofstraße 44-46 (gegenüber der geplanten Zufahrt) angesichts der Vorprägung des Bereichs durch die Ruhr-Universität Bochum und den damit verbundenen Verkehr als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der vorhandenen und geplanten Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Lärmgutachten auf Basis der TA-Lärm nachzuweisen. Bei der weiteren Planung der Tiefgaragenzufahrt sind folgende Punkte zu beachten um die Lärmbelastung möglichst gering zu halten und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten:

- Hochabsorbierende Bekleidung der Stützwände im Rampenbereich
- Möglichst großer Abstand der Zufahrtsrampe von den vorhandenen und geplanten Wohngebäuden
- Lärmarme Ausbildung der Abdeckung der Regenrinne (z. B. verschraubte Gusseisenplatten)
- Garagentor entsprechend der Lärminderungstechnik
- Anordnung einer ggf. notwendigen Schrankenanlage im unteren Rampenbereich
- Bei einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte Ausbildung der Grundrisse der Wohnungen je nach Lage und Abstand der westlich der Zufahrtsrampe geplanten Wohnbebauung dergestalt, dass Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer auch zu anderen Gebäudeseiten Fenster aufweisen oder eine fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung haben. Hiervon betroffen ist insbesondere die östliche Stirnseite. Fensteröffnungen sind dann nur für Nebenräume und zur Erschließung zulässig.
- Auch an den im Einwirkungsbereich der Tiefgaragenzufahrt gelegenen Gebäudefassaden in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 sind bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nur Fensteröffnungen zu Nebenräumen und zur Erschließung zulässig.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld Glück und Segener Erbstolln sowie über dem auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld Keppler.

Zur genaueren Klärung der bergbaulichen Situation ist bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens am 05.08.2004 eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW in Dortmund durchgeführt worden. Die Grubenbildeinsichtnahme ergab, dass unter dem Plangebiet die hier abbauwürdigen Steinkohlenflöze Sonnenschein und Dickebank sowie drei weitere im Hangenden von Flöz Dickebank lagernde Flöze verlaufen. Die Flöze sind nicht nach den Einheitsbezeichnungen benannt, sondern werden in den alten Kartenwerken nach ihren zeitgenössischen Bezeichnungen Flöz Glück und Segen, Banck und Geithling geführt.

Nach den offiziellen Grubenbildern haben sowohl innerhalb des Flözes Sonnenschein als auch innerhalb des Flözes Dickebank Abbautätigkeiten stattgefunden. Für die Flöze Glück und Segen, Banck und Geithling ist in den eingesehenen Unterlagen dagegen kein offizieller Steinkohlenabbau verzeichnet. Neben den offiziellen Grubenbildern wurden auch die einschlägigen Kartenwerke des ausgehenden 18. und frühen 19. Jahrhunderts ausgewertet. Diesen konnten für den Nahbereich und das Plangebiet Hinweise auf sogenannten Uraltbergbau auf sämtlichen o. g. Flözen (mit Ausnahme von Flöz Sonnenschein) in Form von angelegten Strecken entnommen werden.

Aufgrund der Hinweise auf tagesnahen Bergbau innerhalb der Flöze Dickebank, Glück und Segen sowie ggf. innerhalb der Flöze Banck und Geithling konnte eine Tagesbruch-, Senkungs- und Setzungsgefährdung für Teilbereiche des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Um eine konkrete Gefährdung zu bestätigen bzw. für einzelne Flözabschnitte Standsicherheitsnachweise zu führen, wurden in der Zeit von 17.05. bis 01.06.2005 Erkundungs- bzw. Suchbohrungen niedergebracht. In deren Rahmen wurden neben den v. g. Flözen auch die Flöze Wasserfall und Bänksen sowie ein unbenanntes Flöz im Plangebiet angetroffen, aufgrund ihrer geringen Mächtigkeit und den fehlenden Hinweisen auf Abbautätigkeiten aber nicht näher behandelt.

Im Zuge der Erkundungsmaßnahme wurden Standsicherheitsnachweise für die im betreffenden Bereich ausstreichenden bzw. lagernden Steinkohlenflöze Wasserfall, Bänksen, Dickebank, unbenanntes Flöz und Flöz Geithling geführt. Darüber hinaus wurde mit den Bohrungen nachgewiesen, dass der südliche Teil des Plangebietes frei von Einflüssen aus Abbau innerhalb des südlich ausstreichenden und nach den Grubenbildern gebauten Flöz Sonnenschein ist, da dieses an der südlichen Plangebietsgrenze bereits in Tiefen von > 28 m unter Felsoberkante liegt.

Innerhalb der Steinkohlenflöze Glück und Segen sowie Banck wurde anhand der durchgeführten Erkundungsbohrungen ein nicht dokumentierter Kohleabbau nachgewiesen. Die Untergrunddiskontinuitäten reichen in den einflussrelevanten Tiefenbereich von rd. 19 m unter Felsoberkante hinein, sodass negative Auswirkungen auf die Tagesoberfläche und die hier bestehenden bzw. geplanten Bauwerke und Verkehrsflächen in Form von Tagesbrüchen, Setzungen und Senkungen nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund des nachgewiesenen Gefährdungspotenzials im Bereich der Flöze Banck und Glück und Segen wird von dem Gutachter empfohlen, für die im Gutachten als Gefährdungsbereiche ausgewiesenen Flächen die nachgewiesenen Verbruchzonen räumlich abzugrenzen und für die restlichen Abschnitte einen abschließenden Standsicherheitsnachweis zu führen. Im Sinne der Gefahrenabwehr sollten die nachweislich abgebauten Abschnitte der ausgewiesenen Bereiche im Rahmen einer bergbaulichen Sicherungsmaßnahme mittels druckloser Verfüllung mit anschließender Verpressung gesichert werden. Zu diesem Zweck sollten die bergbaulich bedingten Verbruchzonen im einwirkungsrelevanten Tiefenbereich rasterförmig (Füllraster: 5 x 5 m) angebohrt und in einem ersten Arbeitsschritt mit hydraulisch erhärtendem, volumen- und erosionsbeständigem Füllgut (Mindestenddruckfestigkeit: 2 MN/m²) verschlossen werden. Im Anschluss daran sollten verbliebene Resthohlraumvolumina und aufgelockerte Hangendschichten durch Verpressbohrungen, deren Ansatzstellen in den Schnittpunkten der Diagonalen des Füllbohrrasters liegen, erschlossen und über Kopfpacker kraftschlüssig verpresst werden. Das Injektionsmittel muss ebenfalls hydraulisch erhärtend und volumen- und erosionsbeständig sein. Die an das Verpressmaterial zu stellenden Druckfestigkeitsansprüche sollten sich an den Empfehlungen für das Füllmedium orientieren.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Zum Zweck der Information zukünftiger Bauherren wird folgende textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist sowohl oberflächen- als auch tagesnah der Bergbau umgegangen. Sollten im tages- und / oder oberflächennahen Bereich Hohlräume oder Verbruchzonen in Folge des verzeichneten bzw. des möglicherweise umgegangenen Bergbaus vorhanden sein, so kann eine Absenkung der Tagesoberfläche oder die Entstehung von Tagesbrüchen nicht ausgeschlossen werden.

Zur abschließenden gutachterlichen Bewertung der bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet einschließlich einer Empfehlung ggf. erforderlicher Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten.

7.2.2 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

7.2.3 Ausgasungen

Das Plangebiet liegt 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 diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten. Angrenzend an das Plangebiet sind jedoch südlich der Lennershofstraße mehrere Schächte verzeichnet.

Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH_4)-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 des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht 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 44 135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden. Um mögliche Ausgasungen bei Baumaßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können, wird folgende textliche Kennzeichnung in den Bauungsplan aufgenommen:

2. Ausgasungen

Das Plangebiet liegt 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 diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten. Angrenzend an das Plangebiet sind jedoch südlich der Lennerhofstraße mehrere Schächte verzeichnet.

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 des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht 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 44 135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

7.3 Hinweise

7.3.1 Artenschutz

Da das Vorkommen von Gebäudequartieren planungsrelevanter Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass dieser Belang in Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird.

1. Artenschutz

Bei geplanten Bauvorhaben ist die Untere Landschaftsbehörde zu informieren, damit ggf. Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz abgestimmt und ausgeführt werden können. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr / Antragsteller nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

7.3.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden können, wird zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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).

7.3.3 Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

7.3.4 Kampfmittelfunde

Die für das Plangebiet durchgeführten Luftbilddauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg haben ergeben, dass sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 895 in einem Bombenabwurfgebiet befinden.

Hiervon betroffen sind zum einen die Flächen der Straßen „Zum Schebbruch“ und „Im Westenfeld“ einschließlich der benachbarten Flächen des Grundstücks „Im Westenfeld“ 21 und 23 sowie zum anderen ein Geländestreifen im mittleren Bereich des Baublocks zwischen der Lennershofstraße, der Straße „Zum Schebbruch“ und der östlich an das Plangebiet anschließenden Bebauung. Dieser Streifen erstreckt sich von dem Gebäude Lennershofstraße 9 e - h im Osten über die Flächen südlich des Gebäudes „Zum Schebbruch“ 2 bis hin in den Bereich der Gebäude Lennershofstraße 19 und 17 im Osten. In diesem Streifen haben vereinzelte Bombardierungen stattgefunden. Im westlichen Abschnitt der Straße „Zum Schebbruch“ befindet sich zudem in Höhe der Gebäude Lennershofstraße 17 und 19 eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle.

In den als Bombenabwurfgebiet identifizierten Bereichen sind bei allen Eingriffen in den Baugrund besondere Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. So sind solche Arbeiten grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Darüber hinaus muss der Verdachtspunkt der Blindgängereinschlagstelle vor Baubeginn überprüft werden.

In den übrigen Teilen des Plangebietes sind nach Aussage des KBD keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmünitionierungsmaßnahmen erforderlich, da dort keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Um mögliche Kampfmittelfunde bei Baumaßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Kampfmittelfunde

Teile des Plangebietes liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Im westlichen Abschnitt der Straße „Zum Schebbruch“ befindet sich zudem eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle.

In den betroffenen Bereichen sind alle Eingriffe in den Baugrund grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen.

Der Verdachtspunkt der Blindgängereinschlagstelle muss vor Baubeginn überprüft werden. Es ist zudem zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens 10 Tage vor Beginn des Aushubs sind dem Ordnungsamt, Junggesellenstraße 8, 44777 Bochum, Zimmer 110 (Tel.: 910-1408 / 910-1783), drei Lagepläne im Maßstab 1 : 250 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)).

Grundsätzlich gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist, wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

7.3.5 Leitungen

Die Stadtwerke Bochum betreiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen und -kabel für die örtliche Gas-, Wasser- und Stromversorgung. Zur Sicherung der Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Unterhaltung der Kabel und Leitungen werden die erforderlichen Schutzstreifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die Anlagen liegen jedoch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und erfordern keine Schutzstreifen bis in den Bereich der Grundstücksflächen in den Baugebieten, so dass es nicht notwendig ist, diese bauplanungsrechtlich zu sichern.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 895 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB brauchen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden, da sie als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig gelten.

Daher wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da alle abwägungsrelevanten Umweltbelange aber dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden sie im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

8.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Gutachten „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 895 - Campus Quartier Lennershof - Artenschutzvorprüfung“ vom August 2012 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Planungsstand bei der Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Durchführung von Gebäudeabrissen nur außerhalb der von Mitte April bis Mitte August dauernden Wochenstubezeit, Untersuchung von Gebäuden auf Quartiere vor dem Abriss, ggf. Entwicklung von Ausweichquartieren u. ä.) nicht damit zu rechnen ist, dass Tiere der potenziell vorkommenden Fledermausarten i. S. d. § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Eine Ausnahme bilden die nicht auszuschließenden Ruhe- und Reproduktionsstätten an Gebäuden und deren denkbarer Verlust. Hierfür sind weitere Untersuchungen erforderlich, um entsprechende Tatbestände auszugleichen oder durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Damit dieser Belang in Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten ist nicht damit zu rechnen, dass Tiere i.S.d. § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten nach gutachterlicher Einschätzung nicht ein.

8.2 Vegetation und Pflanzenwelt

Deutliche Auswirkungen hat die Planung auf die Gehölzbestände. Die Erfassung der Einzelgehölze und Gehölzgruppen ergab insgesamt 91 Einheiten innerhalb des Geltungsbereichs. Bei 10 Einheiten ist der Erhalt ohne Einschränkung der Planungsabsichten oder des Baubetriebs möglich. 81 Einheiten werden unter Annahme aller zu erwartenden Faktoren absehbar verloren gehen. Rund 18 weitere Einheiten könnten unter bestimmten Bedingungen erhalten werden. Entscheidend für den Erhalt ist die Vermeidung von substanziellen Eingriffen. Erfahrungsgemäß ergeben sich in der weiteren Planung zusätzliche Sachverhalte die z. B. einen deutlichen Kronenrückschnitt oder Eingriffe in den Wurzelraum (Baugrube, Versorgungsleitungen) erforderlich machen.

Der überwiegende Teil der anfallenden Gehölze fällt unter die Baumschutzsatzung (BASA) der Stadt Bochum. Sie greift ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, bei mehrstämmigen Gehölzen zählt die Summe der Stammumfänge wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 30 cm aufweist. Auf Pappeln, Weiden, Birken und Robinien findet die Satzung keine Anwendung, ebenso auf Obstbäume, sofern sie zum Zweck des Ernteertrages angebaut werden. Die vorgenannten Bedingungen treffen auf insgesamt 66 Gehölze innerhalb des Plangebietes zu.

Hiervon sind voraussichtlich 9 Gehölze ohne Einschränkung und weitere 10 Gehölze unter bestimmten Voraussetzungen zu erhalten. Entsprechend § 3 der Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Werden geschützte Bäume beseitigt, so ist Ersatz zu leisten, indem für jeden entfernten geschützten Baum ein oder mehrere neue Laubbäume gepflanzt werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Weitere Verluste des vorhandenen Bewuchses sind bei flächigen Strauch- oder Heckenstrukturen absehbar. Bei der Bestandserfassung, in deren Rahmen kleinere Strauchgruppen nahe den Gebäuden (zumeist Ziergehölze) nicht berücksichtigt wurden, wurden in insgesamt vier Bereichen flächige Gehölze vorgefunden, und zwar nördlich und südlich „Zum Schebbruch“, westlich der Reihenhauszeile „Im Westenfeld“ 11 bis 19 sowie nördlich des Gebäudes Lennershofstraße 21. Auch bei diesen flächigen Gehölzbeständen ist von einem fast vollständigen Verlust auszugehen. Lediglich in geringem Umfang besteht die Möglichkeit, Teile hiervon zu erhalten.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der oberirdischen Stellplätze, sonstiger Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünfläche und der Dachflächen wird jedoch ein gewisser Ersatz für die im Zuge der Bebauung wegfallende Vegetation geschaffen.

8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auch wenn gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich ist, wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, um die Intensität des Eingriffs darstellen und bewerten zu können.

Entsprechend der im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan durchgeführten Nutzungs- und Biotoptypenkartierung weist das Plangebiet heute einen Gesamtbiotopwert von 50.921 Punkten auf. Durch die Beseitigung des Großteils des heutigen Gehölzbestandes sowie die Bebauung und sonstige Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen sinkt der Biotopwert des Plangebietes. Durch die im Bebauungsplan aus stadtklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird das Defizit jedoch erheblich verringert und beträgt im Ergebnis 18.746 Punkte. Damit weist das Plangebiet nach Umsetzung der Planung einen Biotopwert von 32.175 Punkten auf. Zu den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zählen neben der Begrünung der Dachflächen die Bepflanzung der oberirdischen Stellplätze durch Laubbäume und Hecken sowie sonstiger Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche durch Laubbäume.

Eine weitere Reduzierung des Defizits an Biotopwertpunkten ergibt sich aus den entsprechend der Baumschutzsatzung zu leistenden Ersatzpflanzungen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

8.4 Boden

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird die städtebauliche Entwicklung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs ermöglicht. Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich kann so vermieden werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist in den als Allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet festgesetzten Bereichen eine über das bisherige Maß hinaus gehende bauliche Verdichtung möglich.

Dabei werden für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet die für das Maß der baulichen Nutzung geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,4 bzw. 0,8 übernommen, in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 des Sondergebietes aber zur Ermöglichung einer Tiefgarage eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die aufgrund der in Teilen des Plangebiets gegenüber dem baulichen Bestand erhöhten Grundflächenzahl möglichen Bodenversiegelungen gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Gemäß der „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen“, überarbeitet im Rahmen des RFNP zur „Karte der schutzwürdigen Böden“, befinden sich im Plangebiet Böden, die aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig einzustufen sind. Für die neue Bebauung und die Erschließungsinfrastruktur werden jedoch ausschließlich Flächen beansprucht, die bereits im Zuge der Erstbebauung überprägt wurden. Ein Verlust natürlicher Bodenstrukturen kann daher nahezu ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Versiegelung verringert sich allerdings die Grundwasserneubildungsrate, im Gegenzug erhöht sich der Oberflächenabfluss. Die Standorte gehen zudem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren und die klimatischen Ausgleichsfunktionen entfallen.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Grad der Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen von aktuell rund 30 % auf künftig rund 69 % steigen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Wert des Ist-Zustandes nur die tatsächlich durch Gebäude, Zufahrten etc. versiegelten Flächen eingehen, während der Wert des Plan-Zustandes aber den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal möglichen Versiegelung darstellt.

8.5 Klima

Durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Erschließungsflächen wird die offene, parkartige Siedlungsstruktur verloren gehen und sich das Klima tendenziell von einem Parkklima / Vorstadtklima / Stadtrandklima in Richtung Stadtklima verändern. Im Gegenzug wird jedoch ein vielfältiges Nutzungsangebot in unmittelbarer Nähe zur Ruhr-Universität Bochum und zur Hochschule Bochum geschaffen, ohne dass dazu neue, bislang unbebaute Flächen beansprucht werden müssen. Des Weiteren wird die Verbindungsfunktion durch die zentrale Wegeverbindung deutlich verbessert.

8.6 Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Zudem ist entsprechend den Aussagen des vorgelegten Versickerungsgutachtens eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten der bestehenden Kanalisation wie auch als Beitrag zur Anlage des sogenannten Wasserwegenetzes der Stadt Bochum wird eine Rückhaltung des Regenwassers angestrebt. Ohne eine entsprechende Rückhaltung würde sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und damit auch die Belastung der bestehenden Mischwasserkanalisation in unzulässigem Maße erhöhen.

Unabhängig hiervon ist jeder Grundstückseigentümer auf Grundlage der DIN 1986 - Teil 100 dazu verpflichtet, einen Überflutungsnachweis zu erbringen. Bei Gebieten der Stadtentwässerung greift hier die DIN EN 752.

Neben der Rückhaltung des Regenwassers mittels Dachbegrünung ist vorgesehen, ein System aus Gräben, Rinnen oder Mulden und Rigolen anzulegen, über die das Regenwasser an der Oberfläche zu dem in der Bahrenbergstraße liegenden Mischwasserkanal geführt wird. Mittelfristig ist hier eine Umgestaltung des Mischsystems in ein Trennsystem bzw. qualifiziertes Mischsystem geplant, bei dem zusätzlich zu dem vorhandenen Mischwasserkanal ein Regenwasserkanal hergestellt wird mit dem Ziel, das saubere Regenwasser im weiteren Verlauf wieder oberflächlich zu führen und in den Oelbach einzuleiten.

8.7 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Mit der erhöhten Nutzungsdichte ist auch mit einer Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen. Dies führt auch zu einem Anstieg von Lärm, Abgasen und Reifenabrieb. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens erfolgt jedoch in einem Umfang, der für das Wohngebiet verträglich ist und keine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Da sich das Verkehrsaufkommen schwerpunktmäßig an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage konzentrieren wird, sind hier die höchsten Belastungen zu erwarten. Da die Zufahrt an dem Übergang zum Hochschulgelände liegt, werden von der Altbebauung allerdings lediglich die Häuser Lennershofstraße 42 - 46 betroffen sein.

Durch die Neubebauung im Plangebiet geht die Freifläche im Innern des Baublocks Lennershofstraße / „Zum Schebbruch“ / „Im Westenfeld“ als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche verloren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Fläche - auch wenn sie aufgrund der offenen Zugänglichkeit als solche wahrgenommen wird - nicht um eine öffentliche Grünfläche, sondern um einen Teilbereich privater Grundstücksflächen handelt, nämlich der Flächen des Eigentümers der im Plangebiet liegenden Grundstücke. Dennoch ist vorgesehen, angelagert an bzw. integriert in die Nord-Süd-Wegeverbindung durch das Campus Quartier Flächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen und so für einen gewissen Ersatz zu sorgen.

8.8 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Hinweise auf Altlasten liegen der unteren Bodenschutzbehörde für diese Fläche ebenfalls nicht vor.

8.9 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

8.10 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist sowohl oberflächen- als auch tagesnah der Bergbau umgegangen. Zur genaueren Klärung der bergbaulichen Situation wurde eine Grubenbild-einsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW in Dortmund durchgeführt. Aufgrund der Hinweise auf tagesnahen Bergbau in den ausgewerteten Unterlagen wurden Erkundungsbohrungen durchgeführt.

Aufgrund des nachgewiesenen Gefährdungspotenzials im Bereich der Flöze Banck und Glück und Segen wird von dem Gutachter empfohlen, für die im Gutachten als Gefährdungsbereiche ausgewiesenen Flächen die nachgewiesenen Verbruchzonen räumlich abzugrenzen und für die restlichen Abschnitte einen abschließenden Standsicherheitsnachweis zu führen. Im Sinne der Gefahrenabwehr sollten die nachweislich abgebauten Abschnitte der ausgewiesenen Bereiche im Rahmen einer bergbaulichen Sicherungsmaßnahme mittels druckloser Verfüllung mit anschließender Verpressung gesichert werden. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsbebauung wurde jedoch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 19.05.2009 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 895 gefasst. Als Ziel des Bebauungsplanes wurde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Quartiers mit einem vielfältigen, zielgruppenspezifischen und nachhaltigem Wohnungsangebot sowie ergänzender Infrastruktur entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung „Campus Quartier Lennershof“ festgelegt. Grundlage der Rahmenplanung war der Sieger-Entwurf der Ideenkonkurrenz „Campus Quartier Lennershof“, die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden hatte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.08.2009 bis zum 16.09.2009.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die städtebauliche Rahmenplanung am 27.08.2009 in einer Bürgerversammlung vorgestellt. In aber auch jenseits dieser Veranstaltung wurde sowohl von Seiten der Bürgerinnen und Bürger als auch von Vertretern der politischen Gremien deutliche Kritik an der vorgestellten Planung geübt. In Frage gestellt wurde sowohl die „Campus-Arena“ als Kernstück des städtebaulichen Konzeptes als auch die Höhe der bis zu fünfgeschossigen geplanten Bebauung.

Zudem wollte auch der Grundstückseigentümer und Bauherr, die VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW), die Campus-Arena insbesondere aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht errichten. Durch den Verzicht auf die Campus-Arena entfiel das tragende Element des städtebaulichen Entwurfes, so dass das gesamte Konzept in Frage gestellt werden musste. In der Konsequenz führten die dargestellten Entwicklungen dazu, dass das Bebauungsplanverfahren unterbrochen wurde.

Um einen Ausgleich der Interessen der verschiedenen Akteure herbeizuführen, das Bebauungsplanverfahren fortführen und die Stadtumbauziele erreichen zu können, wurde unter Hinzuziehung des Planungsbüros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen als externem Moderator im Zeitraum von Anfang Februar bis Mitte April 2011 ein Moderationsverfahren durchgeführt.

Wesentliche Elemente dieses Verfahrens waren eine zweistufige Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner der Lennershofsiedlung sowie begleitende Abstimmungsgespräche der Stadt Bochum mit den institutionellen Beteiligten: der VBW in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer und Investor sowie der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum als potenziellen Nutzern.

Zu Beginn des Beteiligungsverfahrens wurden die Bewohnerinnen und Bewohner per Faltblatt, das an alle Haushalte in der (gesamten) Lennershofsiedlung verteilt wurde, zu zwei Bürgerveranstaltungen eingeladen, von denen die erste am 22.03.2011 um 18:00 Uhr im Veranstaltungszentrum der Ruhr-Universität Bochum und die zweite am 14.04.2011 um 19:00 Uhr im Zentrum für IT-Sicherheit im Technologiequartier Bochum statt fand.

In der ersten Bürgerveranstaltung wurden als Grundlage für die Diskussion sowie die Entwicklung einer neuen, möglichst konsensfähigen städtebaulichen Grundstruktur vier Bebauungsvarianten vorgestellt und in Arbeitsgruppen diskutiert. Dabei wurden neben grundsätzlichen Aspekten einer zukünftigen Bebauung auch die Vor- und Nachteile der Varianten erörtert.

In der Auswertung der ersten Veranstaltung zeigte sich, dass keine der vorgestellten Varianten auf die einhellige Zustimmung der Anwohnerinnen und Anwohner stieß, bestimmte Elemente jedoch weniger Kritik auf sich zogen als andere. Aufbauend auf den als weniger kritisch bzw. unkritisch erachteten Elementen wurde im Nachgang der Veranstaltung von dem Büro Dr. Jansen ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt und mit der VBW sowie der Stadtverwaltung abgestimmt.

In der zweiten Bürgerveranstaltung wurden zunächst die Ergebnisse der ersten Veranstaltung zusammenfassend dargestellt und anschließend der auf der Basis dieser Ergebnisse entwickelte neue städtebauliche Entwurf vorgestellt. Ferner wurde in der Veranstaltung auch auf Fragen von Anwohnerinnen und Anwohnern, u. a. zu den Themenfeldern Nutzungen, Freiraum, Infrastruktur, Verkehr und Stadtumbau West eingegangen, die der Stadtverwaltung von der Bezirksvertretung Bochum-Süd im Vorfeld des Moderationsverfahrens mit dem Auftrag übergeben worden waren, sie in der Vorbereitung dieses Verfahrens zu berücksichtigen.

Auch der in der zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellte städtebauliche Entwurf wurde von vielen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer hinsichtlich verschiedener Aspekte kritisch gesehen. Neben der grundsätzlichen Kritik an der Zielrichtung der Planung, ein „Campus Quartier“ mit Wohnungen insbesondere für Beschäftigte und Studierende der Hochschulen, aber auch mit universitären Nutzungen und ergänzenden Infrastruktureinrichtungen – und nicht etwa ein reines Wohngebiet, vorzugsweise mit Einfamilienhausbebauung für junge Familien – zu errichten, wurden u. a. die zu starke Verdichtung sowie die zu große Höhe bzw. zu hohe Geschossigkeit der Bebauung kritisiert, die zu große Länge einiger Baukörper sowie die unzureichende Ausarbeitung der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Im Einzelnen aufgeführt sind die vorgebrachten Kritikpunkte in der Dokumentation des Moderationsverfahrens, die von dem mit der Durchführung des Verfahrens beauftragten Büro Dr. Jansen erstellt wurde.

Als Grundlage für die weitere Planung wurden am 14.06.2011 von der Bezirksvertretung Bochum-Süd und am 29.06.2011 vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die wesentlichen Elemente des in der zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellten städtebaulichen Entwurfs beschlossen.

Dieser stellt eine mögliche Variante der zukünftigen Bebauung dar, soll jedoch vor dem Hintergrund noch nicht im Detail vorliegender konkreter Nutzungsanfragen potenzieller Nutzer wie der Ruhr-Universität Bochum und der Fachhochschule Bochum im Sinne einer hinreichenden Flexibilität auch noch modifiziert werden können. Zu den wesentlichen Elementen des v. g. städtebaulichen Entwurfs zählen u. a. das Aufgreifen der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Siedlung, die Anlage einer Wegeverbindung von der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ in Richtung ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum einschließlich einer Spielfläche, die Reduzierung der Geschossigkeit der Gebäude gegenüber dem vorherigen Rahmenplan sowie der Verzicht auf einen spektakulären, aber wirtschaftlich schwer realisierbaren Solitär (Arena) und der Erhalt einiger vorhandener Bäume bei gleichzeitig wirtschaftlich auskömmlicher wie auch städtebaulich ansprechender Bebauung.

Als nächste Verfahrensschritte sind die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

10. Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen:

- Sonstiges Sondergebiet „Büros, Dienstleistungen und Wissenschaft“:	0,45 ha
- Allgemeines Wohngebiet:	1,14 ha
- Straßenverkehrsflächen:	0,13 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich:	0,11 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. Radweg:	0,15 ha
- Öffentliche Grünflächen:	0,16 ha
- <u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>2,13 ha</u>

11. Umsetzung der Planung

11.1 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über das bestehende aus der Lennershoßstraße sowie den Straßen „Zum Schebbruch“ und Im Westfeld erschlossen. Derzeit übernimmt die Straße „Im Westenfeld“ die Funktion der Hauptfußgänger Verbindung von der Haltestelle „Lennershof“ der CampusLinie U 35 sowie von den Bereichen nördlich der Universitätsstraße zur Hochschule Bochum.

Für aus nördlicher Richtung kommende Fußgänger, die den östlichen Bereich der Ruhr-Universität Bochum zum Ziel haben, besteht die Möglichkeit, entweder ebenfalls über die Straße „Im Westenfeld“ oder über die Straße „Zum Schebbruch“ dorthin zu gelangen.

Um die Wegeverbindung zur Ruhr-Universität Bochum zu verbessern, ist im Rahmen der Planung vorgesehen, einen neuen Fuß- und Radweg zu errichten, der auf direktem Wege zwischen der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ durch das Campus Quartier in Richtung des ID-Gebäudes der Universität führt. Diese neue Wegeverbindung dient zudem auch der fußläufigen Erschließung der entlang dieses Weges geplanten geschwungenen Gebäude sowie als deren Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

Zur Überbrückung des Höhenunterschiedes zwischen dem höher gelegenen Gelände im Norden des Plangebietes und der Straße „Zum Schebbruch“ ist für die Fußgänger unmittelbar nordöstlich des Bestandsgebäudes „Zum Schebbruch“ 5 und 5 a eine Treppe im Bereich der nördlichen Spitze des Gelungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. Der barrierefreie Teil der Wegeverbindung soll dagegen von Norden kommend über den bestehenden Fußweg am Westrand der Straße „Im Westenfeld“ verlaufen und dann im Bereich der Straße „Zum Schebbruch“ auf den neuen Fuß- und Radweg geführt werden. Die Errichtung einer den einzuhaltenden rechtlichen und technischen Normen entsprechenden Rampe im Bereich der geplanten Treppe wäre unverhältnismäßig aufwendig, so dass hier auf den vorhandenen Weg zurückgegriffen wird, der auch fahrdynamisch für die Nutzer wesentlich günstiger ist, als es eine serpentinartige Rampe wäre.

Da das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption als autoarmes Quartier geplant ist, soll die Straße „Zum Schebbruch“ von einer derzeit als Zone 30 ausgewiesenen Straße mit (sehr schmalen) beidseitigen Fußwegen zu einer Mischverkehrsfläche umgebaut und in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden. Zudem ist vorgesehen, die Straße „Zum Schebbruch“ und die Lennershofstraße in den Bereichen, in denen die neue Wegeverbindung sie quert, so zu gestalten, dass für Fußgänger, Rollstuhlfahrer und Radfahrer eine ebenerdige Querung möglich ist, und Autofahrer auf diese Verkehrsteilnehmer aufmerksam gemacht werden. Denkbar ist hier z. B. eine Anhebung des Fahrbahnniveaus in diesem Bereich mittels des Einbaus eines Kissens.

Ferner wird angestrebt, auch die an den südlichen Querungsbereich – d. h. den Bereich zwischen Lennershofstraße und Nordostecke des ID-Gebäudes der Ruhr-Universität Bochum – angrenzende Fläche so umzugestalten, dass die Fortführung der geplanten Wegeverbindung in diese Richtung möglich und deutlich erkennbar wird. Derzeit ist dieser Bereich durch eine begrünte Verkehrsinsel gekennzeichnet, die die Fahrbahn der Lennershofstraße und diejenige der Umfahrung des ID-Gebäudes voneinander trennt. Damit die neue Wegeverbindung hier nicht unvermittelt endet, ist eine entsprechende Umgestaltung dieses Bereichs zur Fortführung des Weges geboten. Da sich die betreffende Fläche im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB) befindet, ist hier die Kontaktaufnahme zum BLB erforderlich.

11.2 Bodenordnung

Mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen der Straßen „Zum Schebbruch“, „Im Westenfeld“ und Lennershofstraße gehören derzeit noch alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Investor, der die Realisierung des Campus Quartiers Lennershof plant.

Für die Errichtung der neuen öffentlichen Wegeverbindung von der Stadtbahnhaltestelle „Lennershof“ der U 35 zum ID-Gebäude der Ruhr-Universität Bochum einschließlich der darin integrierten Spiel- und Grünflächen ist es erforderlich, ein entsprechendes Flurstück aus den bestehenden Flurstücken heraus zu parzellieren. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Bochum diese Flächen von dem bisherigen Grundstückseigentümer bzw. dem Investor erwirbt.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan Nr. 895 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig. Sie brauchen daher nicht ausgeglichen zu werden.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan jedoch aus stadtklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Verringerung des Defizits beitragen, das sich durch die Planung aufgrund der Beseitigung vorhandener Gehölze, des Verlusts an Grünflächen sowie der Zunahme des Versiegelungsgrades im Saldo ergibt. Zu diesen Maßnahmen zählen die Begrünung der oberirdischen Stellplätze durch Laubbäume sowie Hecken aus Laubgehölzen und die Begrünung von Dachflächen.

Darüber hinaus ist für den Verlust von Gehölzen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, Ersatz zu leisten, indem für jeden entfernten geschützten Baum ein oder mehrere neue Laubbäume gepflanzt werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

11.4 Kosten

Das Plangebiet ist gemäß § 171 BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. In diesem Zusammenhang stehen der Stadt Bochum Fördermittel u. a. für die Errichtung der neuen Nord-Süd-Wegeverbindung als Fuß- und Radweg sowie für die Anlage der öffentlichen Grünfläche einschl. Wege- und Platzflächen etc. zur Verfügung.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Kosten in Form des Eigenanteils der Gemeinde gemäß § 129 BauGB für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für die Errichtung des Fuß- und Radwegs sowie in Form des Eigenanteils der Gemeinde nach den Regelungen des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) für den Umbau der Straße „Zum Schebbruch“ in einen verkehrsberuhigten Bereich und den Umbau des Abschnitts der Lennershofstraße im Querungsbereich des Fuß- und Radwegs (kissenartiger Straßeneinbau o. ä.).

Ferner entstehen der Stadt Kosten für die Beleuchtung, die Reinigung und den Winterdienst sowie sonstige Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

11.5 Verträge

11.5.1 Erschließungsvertrag

Es ist vorgesehen, dass der Grundstückseigentümer und Investor die neue Nord-Süd-Wegeverbindung sowie die öffentliche Grünfläche errichtet und diese anschließend der Stadt Bochum überträgt. Zur Regelung der entsprechenden Modalitäten ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags beabsichtigt.

12. Gutachten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 895 wurden folgende Gutachten und gutachterlichen Fachplanungen erstellt:

- Grünordnungsplan einschließlich landschaftspflegerischer Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleichbilanzierung,
- artenschutzrechtliche (Vor-) Prüfung,
- Bergbaugutachten bzw. Grubenbildeinsichtnahme,
- Versickerungsgutachten,
- Verkehrsgutachten,
- Schallgutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm.