



Faktenexposé City-Tower-BO

Das Tor zur Innenstadt



Foto: Lutz Leitmann

Allgemeine Standortinformationen

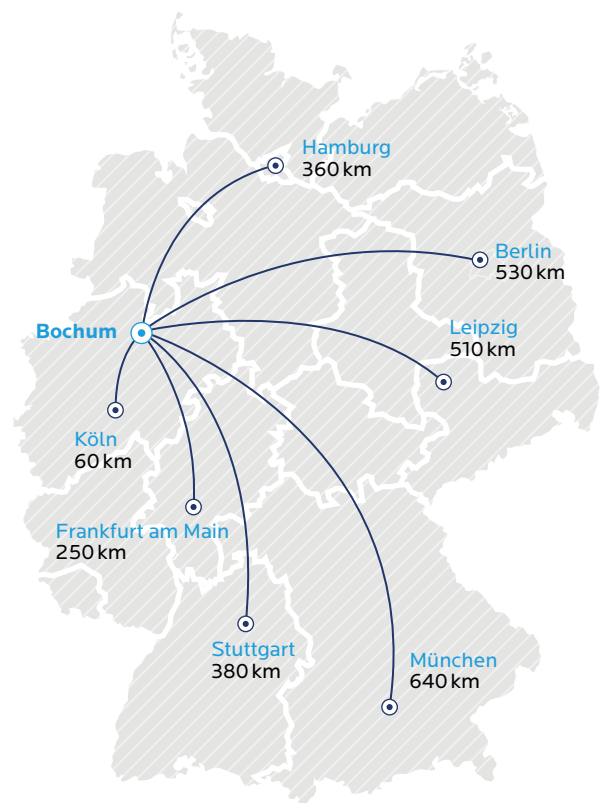
Auf einen Blick – Der Standort Bochum

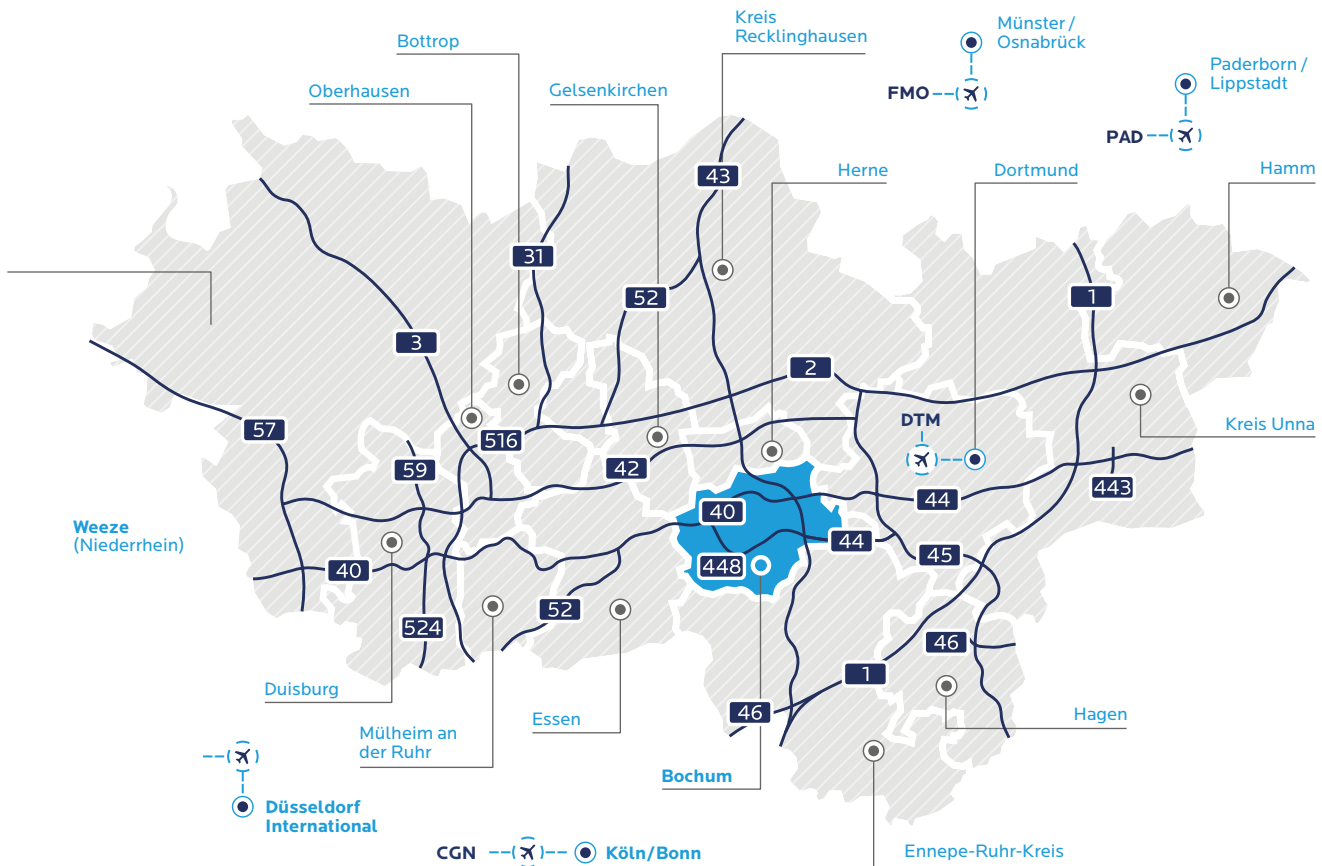
Bochum im Zentrum des Ruhrgebiets

Bochum ist die Stadt der Wissensarbeit. Bochum ist die sechstgrößte Hochschulstadt Deutschlands und die zweitgrößte in NRW. Denn das Wissen, das an den Hochschulen vermittelt wird, und die Forschung, die dort betrieben wird, sichern die Zukunft Bochums. Und daraus ergeben sich völlig neue Formen des Arbeitens: Bochum wird künftig das Zentrum der Wissensarbeit im Ruhrgebiet sein. Mehr als 15 000 Unternehmen profitieren bereits heute von den Standortvorteilen Bochums. Viele von ihnen sind im Dienstleistungssektor und in innovativen Technologiefeldern tätig. Bochum ist zentraler Wirtschaftsstandort im Ruhrgebiet, in dem die mittelständischen Unternehmen zu Motoren der Konjunktur und des Fortschritts geworden sind.

Sieben gute Gründe für Bochum

- Bochum liegt im Zentrum des Ruhrgebiets – das heißt: große Märkte, leistungsfähige Netzwerke, schnelle Verbindungen.
- Konzerne sowie zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen sind in Bochum heimisch – das heißt: günstige Bedingungen für Produktion, Dienstleistung, Handel und Handwerk.
- Die Ruhr-Universität Bochum und acht weitere Hochschulen stärken Forschung und Entwicklung der Unternehmen – das heißt: Markterfolg durch Innovation.
- In Bochum studieren fast 60 000 Studierende – das heißt: qualifizierte Fach- und Führungskräfte.
- Gewerbeflächen stehen zu günstigen Konditionen zur Verfügung – das heißt: Platz für unternehmerische Initiative und Wachstum.
- 40 Prozent des Stadtgebiets sind Grünflächen – das heißt: vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.
- Bochums lebendige Kulturszene zieht zahlreiche Besucher an – das heißt: abwechslungsreiche Erfahrungen und anregende Unterhaltung.





Für Bochum spricht nicht nur die exzellente Verkehrsanbindung und die schnelle Erreichbarkeit der Flughäfen Düsseldorf und Dortmund, sondern auch und gerade die zentrale Lage in der Mitte der Metropole Ruhr mit direkter Anbindung an die Verkehrsadern A40, A43, A44 und A448.

Der Bochumer Hbf ist darüber hinaus optimal an den Schienenpersonenfernverkehr (ICE-, IC- und EC-Netz) angebunden. Zudem bestehen zahlreiche regionale Bahnverbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebietes und des Rheinlandes.

Allgemeine Informationen

Statistische Daten

Einwohner	370 797
Bevölkerungsdichte	2 551/km ²
SvB insgesamt	132 250
Hochschulen	9
Studierende	60.000
Firmen	15.000
Entfernung zum Flughafen DO	ca. 30 Autominuten
Entfernung zum Flughafen D	ca. 30 Autominuten

Steuersätze in Bochum 2019

Grundsteuer A	Hebesatz seit 1998: 250 v. H.
Grundsteuer B	Hebesatz seit 2015: 645 v. H.
Gewerbsteuer	Hebesatz seit 2015: 495 v. H.



Entwurf: Gerber Architekten GmbH

Fakten City-Tower-BO

Allgemein

Auf der Grundstücksteilfläche an der Ecke Südring / Universitätsstraße soll eine neue Landmarke mitten in der Innenstadt in direkter Nähe zum Bochumer Hauptbahnhof entstehen - ein markantes Hochhaus mit mehreren Tausend Quadratmetern Nutzfläche und einer Höhe von über 60 m. Das Plangebiet

bildet mit seiner zentralen Position in der Bochumer Innenstadt einen hervorragenden Standort: Hier mündet mit der Universitätsstraße eine der wichtigsten Cityradialen aus Richtung Süden mit Anschluss an die A448 in den Südring, sodass hier ein wichtiges »Tor zur Innenstadt« entsteht.

Grundstück und Baurecht

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht, das bestehende Parkhaus auf der Fläche des Plangebietes abzureißen und durch ein Hochhaus und ein neues Parkhaus zu ersetzen. Das Parkhaus wird von der Bochum Wirtschaftsentwicklung geplant und gebaut.

Hierdurch ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Zielsetzungen:

- Städtebauliche Aufwertung des Standortes durch neue bauliche Entwicklung,
- Ausbildung einer städtebaulichen Dominanten in Form eines Hochhauses,
- Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung in Form eines Parkhaus-Neubaus,
- Anreicherung des Standortes mit neuen Nutzungen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes – insbesondere durch Schallimmissionen des

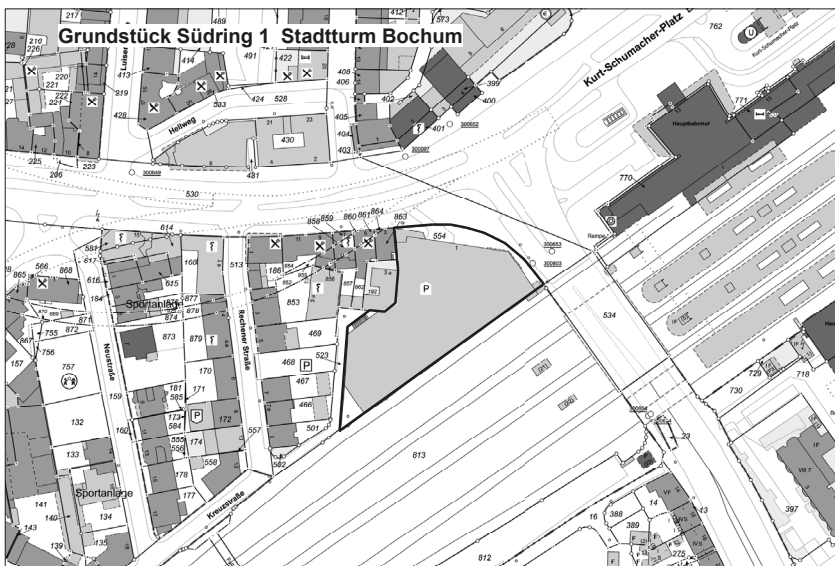
geplanten Vorhabens – gemäß § 8 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan

- Gemischte Baufläche

Rechtskräftiger Bebauungsplan (Sondergebiet SO)

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Hotel, Wohnen und Parkhaus«.
- SO 1.1 EG/1.OG soll vorwiegend durch eine gastronomische Nutzung sowie Neben- und Technikräume geprägt sein.
- Grundsätzlich sollen jedoch auch weitere Nutzungen in SO 1.1 und SO 1.3 zulässig sein, um eine gewisse Flexibilität bei zukünftigen Nutzungsänderungen zu gewährleisten.
- SO 1.2 umfasst die übrigen Obergeschosse eines Hochhauses.
- Innerhalb der Sondergebiete SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3 ist die Errichtung eines Parkhauses sowie Nebenanlagen zulässig.



B-Plan Nr. 870

Sondergebiet: 4.401,4 qm

(ohne Auskragung des SO 2.2)

Verkehrsfläche: 555,6 qm

Summe Gesamtfläche: 4.957 qm

Baufläche Hochhaus: rd. 1.400 qm

www.o-sp.de/bochum/plan/uebersicht.php?pid=8087



Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB – Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

- Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

- Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden über Normalhöhennull (NHN) – mit Ausnahme des SO 2.3, hier erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe – als zwingendes Maß festgesetzt.
- Durch die o.g. Festsetzungen sind Gebäudehöhen von bis zu 69 m möglich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Begrenzen definiert.

Verkehr und Erschließung

- Erschließung des Parkhauses erfolgt durch eine Zufahrt vom Südring sowie eine Ein- und Ausfahrt zur Universitätsstraße.
- Erschließung des Gebäudes Südring 3a erfolgt über das bestehende Parkhaus und ist durch eine Baulast gesichert.
- Es besteht über den Hauptbahnhof Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz sowie alle Stadtbahnlinien, die das gesamt

Bochumer Stadtgebiet bedienen.

- Der neue zentrale Omnibusbahnhof ergänzt den Anschluss an diverse Buslinien einschließlich Schnell- und Nachtbussen.
- Die Autobahnen A40 und A448 befinden sich in wenigen Kilometern Entfernung.

Schallschutz

- Keine erheblichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen in Bezug zur starken Vorbelastung des Gebietes unwesentlich ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Für das Flurstück 863, Flur 17, Gemarkung Bochum wird ein Geh- und Fahrrecht durch das Parkhaus (G/F 1) und die Flächen des SO 1.3 (G/F 2) sowie über einen ca. 5m breiten Streifen über die Zuwegung zum nördlichen Treppenhaus (G/F 3) gesichert. Hierdurch wird dem Eigentümer die Zu- und Abfahrt auf das im Eigenbesitz verbleibende Teilgrundstück des Flurstücks 192, Flur 17, Gemarkung Bochum ermöglicht.
- Die Festsetzung des Gehrechts (G 4) sichert den Zugang der Allgemeinheit zum Treppenhaus des geplanten Parkhauses.



Besonderheiten und Technische Hinweise

Unterhalb des Parkhauses befindet sich ein unterirdischer, atom-sicherer Bunker (2016 entwidmet und außer Betrieb). Da auf einen Abbruch verzichtet wird, soll dieser auch in die zukünftige Struktur des Plangebietes miteingebunden werden.

- Bunker: Die Technik ist noch enthalten, lediglich die beweglich en Möbel sind entfernt. Die Oberkante (OK) des Bunkers wird als Gründungsebene beachtet.
- Die festgesetzten Grenzen sind nicht mehr zu verändern. Ergänzend ist der Eingangsbereich aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht verrückbar.
- Die Erschließung des Hochhauses sowie der Lade Zone führt durch das zu errichtende Parkhaus hindurch.
- Das Fahrradparkhaus wäre eine Fläche, die zeitweise für die Baustelleneinrichtung genutzt werden kann, falls notwendig.
- Bindungen: Fensterrecht, Werberecht, GFL-Flächen – Diese sollen auch weiter beibehalten werden.

Ver- und Entsorgung

Durch das Vorhaben wird ein Teilbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen überbaut, weshalb eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen geplant ist, die sich nach Umsetzung der Planung unterhalb des geplanten Hochhauses befinden würden.

Kontakt

Bochum Wirtschaftsentwicklung
Viktoriastraße 10
44787 Bochum
www.bochum-wirtschaft.de

Ulrich Storch
T +49 234 61063-140
F +49 234 61063-149
ulrich.storch@bochum-wirtschaft.de