

Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente 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.

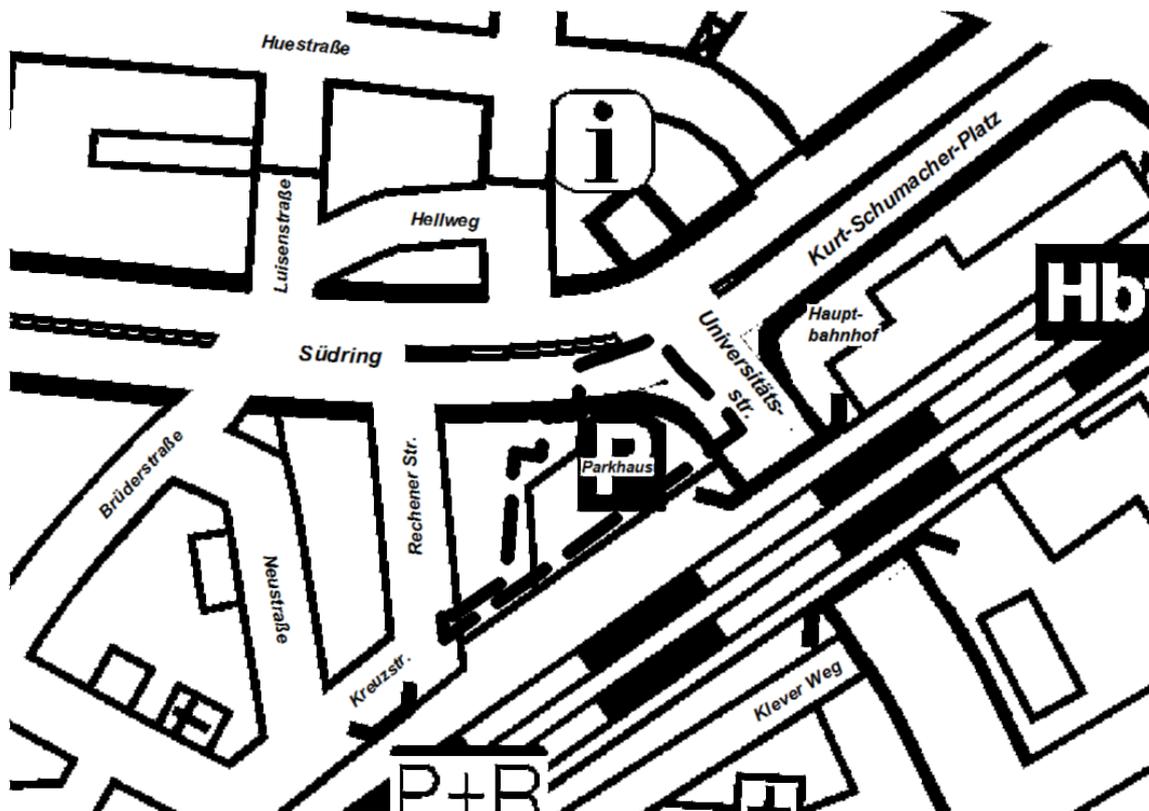
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen. Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt werden.

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

**Bebauungsplan Nr. 870
– Südring/Universitätsstraße –**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 13.02.2019



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen	3
2.1 <i>Verfahrensablauf</i>	3
2.2 <i>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</i>	4
2.3 <i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	6
2.4 <i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	8
2.5 <i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</i>	10
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	13
4. Prüfung von Planungsalternativen	14

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Absicht der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH (WEG) und eines Vorhabenträgers, das bestehende Parkhaus auf der Fläche des Plangebietes abzureisen rückzubauen und durch ein Hochhaus und ein neues Parkhaus zu ersetzen. Die Zielrichtung des Bebauungsplanes erforderte angesichts des städtebaulichen Umfeldes – mit einer im Regelfall bis zu sechsgeschossigen Bebauung und punktuellen Hochhäusern in der näheren Umgebung des Hauptbahnhofes – insbesondere aufgrund der Abstandflächen eine bauleitplanerische Regelung. Zudem war Handlungsbedarf gegeben, da weder Nutzung noch Erscheinungsbild des heutigen Bestandsgebäudes (Parkhaus mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss) den städtebaulichen Zielen der Stadt Bochum entsprachen.

Die geplanten Gebäude waren mit den bisherigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nicht umsetzbar. Dies war im Wesentlichen darauf zurück zu führen, dass im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere Vorgaben zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung fehlten.

Der Standort liegt in einem Übergangsbereich zwischen verdichteter Innenstadt/Bahnhofsvorplatz und einem Blockinnenbereich des südwestlich angrenzenden gemischt genutzten Blockes. Direkt westlich angrenzend finden sich am Erschließungsstich der Rechener Straße Nebenanlagen, Stellplätze und private Freiflächen des Baublockes, der ansonsten durch eine typisch gemischt genutzte, vier bis sechsgeschossige Blockrandbebauung in Randlage der Bochumer Innenstadt bestimmt ist. Im Nordosten sind am Kurt-Schumacher-Platz das Europahochhaus, der Hauptbahnhof sowie weitere ortsbildprägende Gebäude/ Hochhäuser vorhanden. Die Ableitung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aus einer Bewertung nach § 34 BauGB war entsprechend nicht möglich.

Das Plangebiet liegt in einer herausragenden städtebaulich Situation: Zum einem mündet mit der Universitätsstraße eine der wichtigsten Cityradialen aus Richtung Süden in den Südring, sodass hier ein wichtiges »Tor zur Innenstadt« ausgebildet wird. Zum anderen befindet sich das Plangebiet im Spannungsfeld zwischen Hauptbahnhof und dem 16-stöckigen Europahochhaus. Im weiteren Umfeld sind weitere Hochhäuser vorzufinden, etwa das Mercure Hotel, die Hauptverwaltung Stadtwerke und das Bochumer Fenster. Aufgrund der exponierten Lage sollte im Plangebiet eine städtebauliche Dominante ausgebildet werden, die diese besondere Situation angemessen betont.

Gleichzeitig sollte die bisherige Funktion des Plangebietes – also die Bereitstellung von Parkraumangebot in der Innenstadt – gewahrt bleiben. Hierdurch ergaben 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 (insb. Hotelnutzung bzw. studentisches Wohnen).

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurde am 14. August 2007 gefasst. Ursprünglich sollte ein Planverfahren gemäß

§ 13 a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes – insbesondere durch Schallimmissionen der geplanten Vorhaben – sowie der Einwirkung vorhandener Schallimmissionen auf das Vorhaben selbst, waren Maßnahmen erforderlich, die eine Anwendung des § 13 a BauGB im Verlauf des Bauleitplanverfahrens ausschlossen. Der Bebauungsplan wurde daher schlussendlich gemäß § 8 BauGB aufgestellt und das Planverfahren im Normalverfahren durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2008 und der Offenlage im Jahr 2009 ruhte das Verfahren bis 2012. Nach dem potenziellen Einstieg eines Investors wurde auf Basis der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes ein erster hochbaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser sah ein etwa 105 m hohes Gebäude mit Wohnungen, Gastronomie und Büros vor. Die Planung konnte jedoch nicht realisiert werden.

Nach kurzer Unterbrechung und dem Einstieg eines neuen Investors mit neuem Konzept für das Plangebiet wurde dessen Umsetzung nun planungsrechtlich gesichert. Hierzu wurde ein qualifizierter Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie verschiedenen Gutachten erneut ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 24.07. bis 31.08.2018 durchgeführt.

Am 13.05.2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde u. a. das Baugesetzbuch geändert, hieraus ergeben sich auch bestimmte Änderungen in der Bauleitplanung, die somit für diesen Bebauungsplan grundsätzlich Geltung haben. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde (konkret: 14. April 2008 bis zum 8. Mai 2008), wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 870 – Südring / Universitätsstraße wurde vom Rat der Stadt Bochum am 31. Januar 2019 gemäß § 41 GO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan Nr. Nr. 870 – Südring / Universitätsstraße soll durch örtliche Bekanntmachung am 18. 02 2019 rechtskräftig werden.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden wird erläutert, welche zentralen Themen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt worden sind, und wie die Ergebnisse berücksichtigt worden sind.

2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14. April 2008 bis zum 8. Mai 2008 mittels eines öffentlichen Aushanges durchgeführt. Die Planung wurde zudem am 17. April 2008 im Zuge einer Bürgerversammlung erörtert. Die wesentlichen inhaltlichen Diskussionspunkte der Bürgerversammlung sind wie folgt zusammenzufassen:

Es wird der Erhalt des bestehenden Parkhauses vorgeschlagen. Zudem wird Erschließung des Parkhauses diskutiert. Nach aktueller Planung ist die Errichtung eines neuen Parkhauses auf kleinerer Grundfläche und mit verminderter Stellplatzzahl vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt künftig ausschließlich über die Universitätsstraße. Am Südring ist eine Abfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen, an der Rechener Straße eine Notausfahrt.

Der geplante Baubeginn und der Bauherr werden erfragt. Es werden Probleme mit dem Bauverkehr erwartet. In 2019 ist der Abriss des Parkhauses geplant. Baubeginn obliegt den Bauherren, der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH (WEG) für das Parkhaus und BaseCamp Student GmbH mit Sitz in Frankfurt a.M. für das Hochhaus. Voraussichtlich wird im Jahr 2021 mit dem Bau begonnen. Die befürchteten Probleme hinsichtlich des Bauverkehrs werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Es wird nach einer Bedarfsplanung für Nutzungen im geplanten Hochhaus sowie dem Einsatz von Steuermitteln gefragt und die Entstehung neuer Leerstände befürchtet. In Verantwortung eines Vorhabenträgers (BaseCamp Student GmbH) sollen vorwiegend studentisches Wohnen und eine Hotelnutzung, ein gastronomisches Angebot sowie weitere Begleitangebote realisiert werden. Das Risiko für die Planung trägt dabei der Vorhabenträger, eine Bedarfsplanung für die Nutzungen liegt bei ihm. Inwiefern Steuermittel zur Finanzierung herangezogen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesagt werden. Städtische Mittel sind für das Vorhaben nicht eingeplant, die (städtische) WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH (WEG) ist jedoch Bauherrin des Parkhauses.

Es wird um Klärung des weiteren Umganges mit der Rechener Straße gebeten. Zudem wird erfragt, inwiefern nördlich des Hochhauses noch Platzflächen verbleiben. Die Rechener Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zu Anliegerstellplätzen wird auch während der Bauphase gesichert oder durch die Bauherren vergleichbare Regelungen mit den Betroffenen vereinbart. Nördlich des Gebäudes verbleiben straßenbegleitende Fußsteige und Radfahrstreifen, an der stark verkehrlich beeinträchtigten Kreuzung wird jedoch kein öffentlicher Platz vorgesehen.

Die ehemalige Tankstelle im Parkhaus soll berücksichtigt werden. Zum Standort erfolgte eine Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung.

Es werden eine Überschreitung der Abstandsflächen und resultierende Konflikte (z.B. Besonnung) moniert. Im Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 a BauO NRW (verbindliche Gebäudehöhen und Baulinien) fixiert, sodass eine Ermittlung von Abstandsflächen nicht erforderlich ist. Es wurde zudem geprüft, inwiefern sich die städtebaulich gewünschte Lage und Höhe der Gebäude mit nachbarschaftlichen und sonstigen Belangen vereinbaren lässt. Hier geprüft wurden die Auswirkungen auf und die Vereinbarkeit mit: den Brandschutz, den Ausblick, den Sozialabstand, die Belichtung und Besonnung, die Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht, die Durchlüftung und den Schutz vor Luftverunreinigungen, den Witterungs-, Wind- und Schallschutz, die Gestaltung des städtebaulichen Raumes sowie den Denkmalschutz. Dabei wurde die Vereinbarkeit der Aspekte bei den kritischen Fragestellungen gutachterlich überprüft. In der Begründung wurde zu jedem einzelnen Aspekt Stellung bezogen. Unverhältnismäßige Auswirkungen sind im Ergebnis nicht zu erwarten. Zur angesprochenen Besonnungssituation wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, welches Veränderungen in Bezug auf die direkte Besonnung von Fassaden untersucht. Das Gutachten zeigt, dass es an einzelnen Fassaden im Umfeld zu einer Verschlechterung der Besonnung kommen wird, unverhältnismäßige Auswirkungen durch das Vorhaben werden jedoch nicht festgestellt.

Im Nachgang zu der Veranstaltung gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Beide Schreiben haben in der Abwägung Berücksichtigung gefunden. Die Äußerungen bezogen sich hauptsächlich auf die Themenbereiche Erhalt der vorhandenen privaten Erschließung, Abstandsflächen sowie Verschattung, wie in der öffentlichen Veranstaltung genannt. Aus diesen Stellungnahmen resultiert somit keine Änderung der Planung.

2.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Mit Beschluss am 20.01.2009 wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen, die in der Zeit vom 09.02. - 09.03.2009 durchgeführt wurde. Mit dem Auslegungsbeschluss

wurde gleichzeitig das Plangebietes erweitert, da mit einer Neuordnung der Verkehrsführung dem Bauvorhaben nun mehr Raum ermöglicht werden konnte, indem der Baukörper weiter in den Einmündungsbereich von Südring und Universitätsstraße verlegt wurde. Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme ein.

Der Bedarf für ein Bürogebäude wird aufgrund des bestehenden Umfeldes angezweifelt und die Entstehung von neuen Leerständen befürchtet. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung im Bahnhofsumfeld sei Existenzbedrohend für anliegende Einzelhändler, es sei zudem eine Verschattung der Immobilie des Petenten zu erwarten.

im Vergleich zur ersten Offenlage wurde die Planung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen angepasst, hinter dem Vorhaben steht das konkrete Ansinnen eines Investors, ein studentisches Wohnhochhaus, ein Hotel sowie gastronomische Nutzungen und untergeordnete Nutzungen zu realisieren. Zudem beabsichtigt die WEG einen Neubau ihres Parkhauses. Auswirkungen auf bestehende Büroimmobilien sind somit auszuschließen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte wurde untersucht. Die Qualität des Verkehrsablaufes ist demnach auch zu den Spitzenstunden gewährleistet. Erhebliche Verkehrsbehinderungen sind nicht zu erwarten. Die anliegenden Teile der Straßen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zu Stellplätzen der Anlieger wird auch während der Bauphase gesichert oder durch die Bauherren vergleichbare Regelungen mit den Betroffenen vereinbart. Vor Baubeginn erfolgt hierzu eine Absprache mit den Eigentümern. Die Abwicklung des Bauverkehrs muss letztlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt. Demnach wird keine Verschattung der in Rede stehende Immobilie an der Huestraße durch die Planung ausgelöst.

2.2.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Die ausgelegte Fassung des Bebauungsplanes musste nach erfolgter Offenlage geändert werden, sodass eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich wurde. Das Plangebiet und die Festsetzungen wurden an den aktuellen Entwurf angepasst. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 24.07. bis 31.08.2018 durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde eine Stellungnahme eingereicht.

Demnach werden von einem benachbarten Unternehmen durch die geplanten Abbruch- und Errichtungsarbeiten Erschütterungen erwartet, welche den betrieblichen Ablauf des Unternehmens gefährden. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um größtmöglichen Schutz vor Erschütterungen für dieses Unternehmen zu ermöglichen. Die Fragestellung wird im Rahmen des Abbruchs- und des Baugenehmigungsverfahrens gelöst, hier erfolgt eine Beteiligung des Unternehmens, um geeignete Maßnahmen zur Minimierung von erschütterungsbedingten Auswirkungen auf den betrieblichen Ablauf zu ermöglichen. Der Umweltbericht wurde um eine entsprechende Aussage redaktionell ergänzt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Anschreiben vom 14.04.2008. Es gingen 9 schriftliche Stellungnahmen ein.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie wird um die Aufnahme eines Hinweises in der Planurkunde gebeten. Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Das Tiefbauamt, Abt. Stadtbahn und konstruktiver Ingenieurbau sowie die BOGESTRA weisen auf vorhandene Straßenbahntunnel hin, die durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zur Tunnelaußenkante ist mit tragenden Gebäudeteilen ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Daneben sind auch seitlich des eigentlichen Tunnels verbliebene Hilfskonstruktionen zu berücksichtigen. Es wird um weitere enge Abstimmung gebeten. Des Weiteren weisen Sie auf eine Funkstation der BOGESTRA und eine potenzielle Beeinträchtigung dieser hin. Durch das zuletzt geplante Bauvorhaben werden die Stadtbahntunnel nicht beeinträchtigt, auf die potenzielle Verlegung eines Funkstandortes auf das geplante Hochhaus wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan reagiert. Demnach ist eine Verlegung gemäß der Ausführungen des Bebauungsplanes möglich.

Das Amt für Denkmalpflege in Westfalen der LWL – Archäologie für Westfalen, bittet aufgrund des angrenzenden Baudenkmales Hauptbahnhof um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Es wird um Aufnahme des Themas in der Begründung gebeten. Die Belange der Denkmalpflege wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

Die Stadtwerke Bochum GmbH weisen auf Versorgungstrassen im Plangebiet hin, die im Falle einer Überbauung kostenpflichtig verlegt werden müssen. So auch eine Fernwärmeleitung, die entweder nachgenutzt kann oder zurückgebaut werden muss. Für die Stromversorgung wird auf den Bau einer Transformatorenstation hingewiesen. Die Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis ge- und erforderliche Planungen vorgenommen. Die Nutzung des Fernwärmenetzes ist weiterhin vorgesehen. Der Bau von Transformatorstationen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Belange zwischen Bauherren/Architekten und den Ver- und Entsorgungsbetrieben enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abt. Bauaufsicht weist darauf hin, dass sich die Höhenfestsetzungen auf ein eindeutiges Maß beziehen muss. Der Stellungnahme wurde gefolgt und die Festsetzungen im Rahmen der Erneuten Offenlage entsprechend geändert.

Das Tiefbauamt, Abt. Straßen weist auf den rechtlichen Status der Rechener Straße hin. Der Charakter eines privaten städtischen Weges solle beibehalten werden, da ein Ausbau den Ansprüchen einer öffentlichen Stichstraße nicht gerecht werden könne. Die Straße könne zudem nicht der Parkhauseinbindung dienen. Das Tiefbauamt sei frühzeitig bei der Festlegung des Erschließungskonzeptes zu beteiligen. Die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie eine Entwidmung von bisherigen Verkehrsflächen würden erforderlich. Die Rechener Straße wird entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, hierüber anliegende Gebäude und Nutzungen erschlossen. Bis auf eine Notausfahrt des Parkhauses und eine Fuß- und Radwegeanbindung ist hier keine direkte Anbindung des Parkhauses geplant. Das Tiefbauamt wurde im Rahmen der erneuten Offenlage in die Planungen eingebunden. Zur Abstimmung der Bauvorhaben mit den Ver- und Versorgungsunternehmen nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf. Das Entwidmungsverfahren wurde mit allen Beteiligten abgestimmt und kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes formell fortgeführt/abgeschlossen werden.

Seitens der Tiefbauamt, Abt. Entwässerung wird auf vorhandene Mischwasserkanäle hingewiesen. Sofern deren Trassen nicht erhalten werden können, seien diese zu verlegen und der Stadt Bochum kosten- und lastenfrei zu übergeben. Zur Abstimmung der Bauvorhaben mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf. Nach Abstimmung zur Verlegung werden vertragliche Vereinbarungen (auch zur Kostenübernahme) geschlossen.

Das Umwelt- und Grünflächenamt weist aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht darauf hin, dass sich im Plangebiet eine atom sichere Bunkeranlage mit einer eigenständigen Wasserversorgung über drei Brunnen befindet. Die Zugänglichkeit zu den drei Brunnen muss auch bei Realisierung einer neuen Bebauung gewährleistet werden, da eine jährliche Beprobung stattfindet. Zudem werden weitere Informationen zu möglichen Boden- und Untergrundverunreinigungen übermittelt und um die Aufnahme entsprechender Hinweise gebeten. Der Bebauungsplan enthält in der Entwurfsfassung zur erneuten Offenlage hierzu entsprechende Hinweise.

Hinsichtlich potenzieller Emissionen bittet das Umwelt- und Grünflächenamt um erneute Beteiligung sofern ein gaststättenrechtlich zu konzessionierender Betrieb geplant wird. Zum Schutzgut Klima führt das Amt auf, dass das Plangebiet durch ein Innenstadtklima mit hohem Versiegelungsgrad geprägt sei und keine Verschlechterung der Situation zu erwarten sei. Zum Schutzgut Luft wurden mögliche Grenzwertüberschreitungen (Feinstaub PM10) am Südring festgestellt und das Plangebiet innerhalb der Umweltzone liegen. Das Fachamt wurde im weiteren Verfahren beteiligt. In Bezug auf die Stellungnahmen zum Schutzgut Klima und Luft wird auf die Ausführungen im weiteren Verfahren verwiesen.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Anschreiben vom 2.02.2009. Es gingen 8 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die BOGESTRA konkretisiert ihre Bedenken hinsichtlich des künftig entstehenden Funkschattens und verweist auf die Verantwortung zur Kostentragung durch die Bauherren. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen. Bei einer erneuten Anfrage der BOGESTRA (November 2017), welche die im Vergleich zum Stand 2009 geänderte Planung berücksichtigte, wurde mit Schreiben vom 23.01.2018 angemerkt, dass aufgrund der niedrigeren Gebäudehöhe nur noch geringe Reflexionswirkungen von der Hochhausbebauung ausgehen dürften. Auswirkungen auf die Funkverbindung der Fahrzeuge der BOGESTRA sind durch die Planung voraussichtlich nicht mehr zu erwarten.

Die Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen weist darauf hin, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gutachterlich nachzuweisen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden können. Die Einhaltung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die LWL Archäologie für Westfalen bittet bei Bodeneingriffen um Benachrichtigung, um baubegleitende Untersuchungen einzuplanen. Zur erneuten Offenlage wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der die Pflicht zur Benachrichtigung des LWL vorsieht.

Die Stadtwerke Bochum GmbH erneuern ihre Bedenken (Versorgungstrassen und Transformatorstation) und bitten um eine verpflichtende Festsetzung zur Bindung der Bauherren hinsichtlich der Kosten und zur Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Eine textliche Festsetzung zur Verpflichtung erfolgt nicht, da die Abstimmung zwischen Bauträger und Versorger im Verlauf des Verfahrens fortgeschritten ist und vertragliche Vereinbarungen (auch außerhalb des Bauleitplanverfahrens) geschlossen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die erforderlichen Verlegungen von Leitungen und den Bau von Transformatorstationen in allen Bereichen zu, auch außerhalb der Baugrenzen. Ein Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Ordnungsamt bittet um Aufnahme einen Hinweises hinsichtlich potenzieller Kampfmittel im Plangebiet in den Bebauungsplan. Der entsprechende Hinweis wurde zur erneuten Offenlage aufgenommen.

Dem Tiefbauamt, Abt. Stadtbahn und konstruktiver Ingenieurbau nach seien nicht alle Belange in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes übernommen worden. Es seien zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich der Gründung zu beachten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende statische Nachweise zu führen. Der Kataster sei um die Tunnelbauwerke zu ergänzen, um die Einhaltung des 8 m Mindestabstandes nachzuweisen und eine mit Beton verfüllte Blindkaverne (Parkbox) zu berücksichtigen. Es wird eine enge Abstimmung mit dem Amt 66.3 und dem Tragwerksplaner angeregt. Das im Rahmen der erneuten Offenlage festgesetzte Gebäude liegt nunmehr vollständig außerhalb der 8 m Abstandsfläche zum Straßenbahntunnel und berücksichtigt die verfüllte Parkbox. Die geplante Fassade des Baukörpers springt hierzu im Kreuzungsbereich zum Südring in den unteren Geschossen zurück und bildet so einen lichten Raum aus, die Lastabtragung der Fassade oberhalb des Lichten Raumes erfolgt nicht durch Säulen oder ähnliches, wie dies noch zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes geplant war. Die Gründung des Gebäudes ist zudem voraussichtlich im Bereich eines Erschließungskernes geplant, der gegenüber dem Stadtbahntunnel um ein weiteres Stück zurückspringt, sodass im Bereich der an die Stadtbahn gerichteten Fassade voraussichtlich keine Lasten abzutragen sind. Der Anregung wurde somit gefolgt. Die Planurkunde nimmt den Tunnel nicht auf, da die Planung zur erneuten Offenlage in direkter Abstimmung bzw. unter Berücksichtigung der Anforderungen des Amtes 66.3 erfolgte. Die Belange sind darüber hinaus im Rahmen der Baugenehmigung durch die Fachämter zu überprüfen.

Die Abt. Entwässerung des Tiefbauamtes wird darauf hingewiesen, dass eine erforderliche Verlegung einer Kanaltrasse nicht in den Bereich zwischen (im Rahmen des Entwurfes des B-Planes) geplantem Hochhaus und Stadtbahntunnel möglich sei. Ein Unternehmen, das sich auf derlei Kanalverlegungen spezialisiert habe, müsse eingeschaltet werden. Es wird um Übernahme der Kosten gebeten. Die Planungen zur Verlegung des Kanales wurden zur erneuten Offenlage konkretisiert. Da das nunmehr geplante Gebäude im Bereich der Kreuzungsanlage zum Südring mehr Platz für eine Verlegung belässt, kann diese ohne weitere Einschränkungen vorgenommen werden. Zu der Übernahme der Kosten wird ein entsprechender Vertrag zwischen den Bauherren und der Stadt geschlossen.

Das Umwelt- und Grünflächenamt, Abt. Techn. Umweltschutz bittet um Ergänzung und Änderung der Begründung hinsichtlich der Themen Bodenschutz und Altlasten. Demnach seien im Bunker unterhalb des Parkhauses 3 Brunnen vorhanden. Diese seien zur Grundwasserüberwachung für die Entnahme von Grundwasserproben erforderlich, ein Zugang sei zu erhalten. Ein Hinweis zur Methanausgasung sei zu ändern. Der B-Plan-Bereich sei vollflächig versiegelt, die Böden nicht schutzwürdig und nach der Karte der schutzwürdigen Böden nicht bewertet. Zu den Brunnen wurde ein Hinweis in der Planurkunde aufgenommen und hierzu im Rahmen der erneuten Offenlage eine weitere Stellungnahme des Fachamtes abgegeben, der Hinweis zur Methanausgasung geändert. Die Aussagen zum Bodenschutz und zur Versiegelung wurden im Rahmen der erneuten Offenlage im Umweltbericht berücksichtigt.

Hinsichtlich wasserrechtlicher Fragen sei sicher zu stellen, dass die vorhandene Grundwasserqualität und -quantität nicht nachteilig beeinträchtigt werde, eine Grundwassernutzung sei ausgeschlossen. Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen (ehemalige Tankstelle) sei die untere Wasserbehörde zu informieren. Die Begründung wurde diesbezüglich redaktionell angepasst und ergänzt.

Die Belange des Fachamtes Freiraumplanung und Landschaftsrecht seien nicht berührt. Eine davon abweichende Stellungnahme wurde im Rahmen der erneuten Offenlage vom Fachamt abgegeben. Es wird auf die Abwägung dort verwiesen.

Hinsichtlich des Klimas sowie des Immissionsschutzes erneuert und konkretisiert das Fachamt seine bisherigen Anregungen. Eine davon abweichende Stellungnahme wurde im Rahmen der erneuten Offenlage vom Fachamt abgegeben. Es wird auf die Abwägung dort verwiesen.

2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der geänderten Planung erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 17.07.2018. Es gingen 12 schriftliche Stellungnahmen ein.

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Belange der Luftreinhaltungsplanung so zu beachten seien, so dass durch das Planvorhaben keine Überschreitungen der anzusetzenden Grenzwerte hervorgerufen werde. Durch das Vorhaben sind keine Überschreitungen der anzusetzenden Grenzwerte zu erwarten.

Die BOGESTRA weist erneut auf das Vorhandensein einer Funkbasisstation hin. Gemäß einer ergänzenden Stellungnahme sei nur mit geringen Reflexionswirkungen zu rechnen. Der Träger wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut beteiligt. Im Falle einer nachweisbaren Beeinträchtigung des Funknetzes kann durch geeignete Maßnahmen auf Kosten des Bauherren zur Aufrechterhaltung der Funkfunktionalitäten entsprechend reagiert werden.

Die Deutsche Bahn AG weist auf die Einhaltung von abgestimmten Maßnahmen hin. Eine Baustelleneinrichtungsfläche werde nicht mehr benötigt. Aus betrieblicher Sicht sind ggf. während der Bauausführung Sperrungen und Ausweichgleise einzurichten. Es sei sicherzustellen, dass Brände nicht auf Anlagen und Züge überschlagen. Es wird um Abstimmung und Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gebeten. Es erfolgt ein Hinweis, dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen in Bezug auf durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen nicht gegen die

DB AG nicht geltend gemacht werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die DB AG näher beteiligt.

Das Eisenbahn-Bundesamt / Außenstelle Köln weist darauf hin, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Eisenbahnbetriebs durch das Vorhaben nicht gefährdet werden darf. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit der Eisenbahninfrastruktur und die Lagestabilität der Gleise nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit der Eisenbahninfrastruktur und die Lagestabilität der Gleise wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

Die IHK Mittleres Ruhrgebiet verweist auf die Rückmeldung eines Unternehmens mit Sitz in der Rechener Straße. Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe schließt nicht aus, dass mittelalterliche Funde und Befunde im Boden erhalten sein können. Zudem wird um Zusendung eines Katasterplanes des Bunkers für das Archiv gebeten. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zu Bodendenkmälern enthalten. Die Zusendung eines Planes zur Bunkeranlage erfolgt nach erteilter Baugenehmigung.

Die Stadtwerke Bochum bitten erneut um Berücksichtigung des Baues einer Transformatorstation und um Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Verpflichtung des Bauträgers. Es sei frühzeitig mit dem Netzbetreiber Kontakt aufzunehmen, um einen geeigneten Standort innerhalb des Planbereichs festzulegen. Das festgesetzte Sondergebiet „Hotel, Wohnen und Parkhaus“ lässt Transformatorstationen in allen Bereichen, auch außerhalb der Baugrenzen, zu. Die genauen Standorte können daher zwischen Investor und den Stadtwerken Bochum nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ohne weitere Regelung durch den Bebauungsplan erfolgen. Die entsprechenden Anlagen können generell auch in den vorgelagerten Verkehrsflächen (überwiegend außerhalb des Plangebietes) errichtet werden. Ein entsprechender Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung hinsichtlich der Verlegung von Leitungen und damit verbundenen technischen Anlagen im Rahmen der Baugenehmigung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führt auf, dass durch das Plangebiet elf Richtfunkverbindungen hindurchführen. Geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrassen ragen. Es seien Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, es wird um Übersendung geänderter Unterlagen gebeten, sodass eine erneute Überprüfung erfolgen könne. Es ist beabsichtigt, eine einvernehmliche, privatrechtliche Lösung zum Belang außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit dem Telekommunikationsunternehmen zu vereinbaren. Die Begründung wird ergänzt, sodass eine Verlegung der Richtfunkmasten des Telekommunikationsunternehmens auf das Dach des geplanten Hochhauses möglich ist.

Das Bauordnungsamt weist darauf hin, dass das Wort Parkhaus den Eindruck vermittele es dürfe öffentlich geparkt werden. Die Unterkante des geplanten SO 1.2 sei zudem identisch mit der Oberkante des geplanten SO 1.1. Die Bauteilstärke der auskragenden Decke müsse bei der Festsetzung beachtet werden. Im Plangebiet ist die Errichtung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Parkhauses geplant, der Begriff planungsrechtlich somit korrekt. Die Begründung der Festsetzung der zulässigen Höhen wird ergänzt.

Das Ordnungsamt bittet um Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan. Der entsprechende Hinweis ist bereits in Plan und Begründung enthalten.

Das Umwelt und Grünflächenamt weist darauf hin, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die untere Naturschutzbehörde konkret einzubinden sei, um die Umsetzung der geplanten Fensterflächen an den Baukörper mit speziellem Glas zum Schutz vor Vogelschlag

sicherzustellen. An einer Fassade des Parkhauses wachse Wilder Wein. Im Kreuzungsbereich von Südring und Universitätsstraße könnte ein Platz ausgestaltet und begrünt werden. Es sei eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und die Begründung diesbezüglich ergänzt. Der Wein wurde mittlerweile entfernt. Ein Platz widerspricht den planerischen Vorstellungen für den Standort und würde lediglich eine geringe Aufenthaltsqualität mit sich bringen. Es erfolgt zudem bereits eine geringfügige ökologische Aufwertung (Dachbegrünung Parkhaus). Eine hohe Ausnutzung und Verdichtung ist in verschiedenen städtischen Konzepten explizit vorgesehen, um die Eingangssituation in die Stadt zu betonen und den Bahnhofsvorplatz städtebaulich zu fassen. Im Bereich der Kreuzung kann die bestehende Trennung der Verkehre beibehalten werden. Fehlendes Umgebungsgrün wird bereits ausgeglichen, eine Vertikalbegrünung widerspricht den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird daher nicht vorgesehen.

Die Abt. Techn. Umweltschutz des Umwelt und Grünflächenamtes bittet um Änderung eines Hinweises zum Bodenschutz und zu Altlasten und einer Textstelle in der Begründung. Die Begründung und der Hinweis wurden redaktionell angepasst bzw. ergänzt.

Hinsichtlich des Wasserrechtes sei sicher zu stellen, dass die vorhandene Grundwasserqualität und -quantität nicht nachteilig beeinträchtigt werde. Eine Grundwassernutzung sei ausgeschlossen. Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen (ehemalige Tankstelle) sei die untere Wasserbehörde zu informieren. Die Begründung wurde diesbezüglich redaktionell angepasst und ergänzt.

Hinsichtlich des Klimas sowie des Immissionsschutzes, des Lichtes, der Belüftung und der Luftschadstoffe solle die Dachbegrünung sollte umgesetzt werden. Es sei, entgegen bisheriger Aussagen nicht von einer Verbesserung der Situation durch die Planung auszugehen. Aufgrund des Verkehrs sei von Schadstoffbelastungen auszugehen, das Gebäude verschlechtere die Durchlüftungssituation. Die zulässige Beleuchtung sei entsprechend Lichtrichtlinie so auszuführen, dass keine Blendung erfolgt und auch eine Aufhellung der benachbarten Wohnräume ausgeschlossen wird. Durch eine höhere Verschattung und die planungsrechtlich gesicherte Dachbegrünung kann sich entgegen der Aussagen des Umwelt und Grünflächenamtes eine geringfügige Verbesserung der klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes einstellen. Aussagen zur Zunahme von Verkehr und von Luftschadstoffen sowie zur bestehenden Beeinträchtigung von Luftleitbahnen sind bereits im Umweltbericht enthalten. In Bezug auf die Durchlüftung und den Schutz vor Luftverunreinigungen ergeben sich durch das Planverfahren keine negativen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Durch die Realisierung der Dachbegrünung (Einstauung und extensive Begrünung) kann von einem geringfügig positiven Effekt (Reinigungseffekte, Abkühlung) im Vergleich zur heutigen Situation ausgegangen werden. Der Umweltbericht enthält bereits entsprechende Aussagen. Die Aussagen der Begründung werden diesbezüglich redaktionell an die Aussagen des Umweltberichtes angepasst. Zur Beleuchtung wurde die Begründung ergänzt.

Zum Immissionsschutz und Schall führt das Fachamt aus, dass Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen seien. Durch die geplanten Nutzungen würden aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Veränderungen erwartet. Laut der aktuellen Lärmkartierung sei das Plangebiet und sein Umfeld stark durch Schall belastet, Schwellen zur Gesundheitsgefährdung bereits teilweise überschritten. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werde es zu einer weiteren Verschlechterung kommen. Maßnahmen zur Lärmreduzierung seien vorzusehen. Nach Abstimmung mit der Lärmaktionsplanung und dem Schallgutachter wurden in der Begründung und im Umweltbericht Argumente aufgeführt, die die Umsetzung des Vorhabens trotz der prognostizierten Überschreitungen rechtfertigen. Die entsprechenden Anregungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurde in Form einer Konflikthanalyse vollzogen. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden in ihrer zusammenfassenden Betrachtung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt:

Schutzgut Mensch

Da das Plangebiet bereits im Bestand als Parkhaus dient und durch die geplanten Nutzungen für das Hochhaus kein wesentlicher Neuverkehr entsteht, sind keine verkehrsbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen durch die Planung zu erwarten. Durch die Errichtung des Hochhauses entsteht jedoch ein Schattenwurf, der sich negativ auf die Arbeits- und Wohnqualität der angrenzenden Gebäude auswirken könnte. Dies wurde gutachterlich untersucht; erhebliche Umweltauswirkungen können aus den Ergebnissen des Verschattungsgutachten aufgrund der bereits im Plangebietsumfeld vorherrschenden und für Innenstädte typische Besonnungssituation nicht abgeleitet werden. Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten werden, sind auch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen durch Schallemissionen zu erwarten. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die aktuell nicht vorhandene Freizeit- und Erholungsfunktion sind im Ergebnis positiv, da insbesondere gastronomische Angebote künftig Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Zur Ermittlung des Windkomforts wurde ein Fachgutachten erarbeitet. Hier zeigen die Ergebnisse, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen verbunden sind. Bzgl. der Bevölkerung insgesamt sind temporär geringfügig negative Auswirkungen (insb. durch Abriss und Bau der Gebäude) zu erwarten, die jedoch durch die künftigen neuen Nutzungen (insb. Nutzungen im Hochhaus: Wohnfunktion, Gastronomie etc.) mit positiven Effekten ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Die vorhandenen Böden im Plangebiet sind im Bestand stark anthropogen überformt und bieten aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nahezu keine natürlichen Verhältnisse für die natürlichen Bodenfunktionen. Auf dem Standort befindet sich eine Fläche mit Altlastverdacht, im Umfeld existiert zudem eine nachgewiesene Altlast mit potenziellen Stoffeinträgen in das Plangebiet. Mit Umsetzung der Planung ergibt sich hinsichtlich des Altlastenverdacht die Möglichkeit diese zu sanieren, sofern erforderlich, darüber hinaus sind gegenüber der Bestandssituation nur sehr geringfügig negative Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung unbedeutender und kleiner Rasenflächen festzustellen.

Schutzgut Wasser

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits stark anthropogen beeinträchtigten Standort. Die künftige Einleitung der anfallenden Regenwassermengen in die Kanalisation entspricht der Praxis für die stark versiegelten Flächen im Bestand. Damit hat die Planung keine Auswirkungen auf die bestehenden Oberflächengewässer. Als positive Auswirkung der Planung ist die Rückstauung des anfallenden Regenwassers zu nennen, eine negative Auswirkung ist die unterbleibende Versickerung vor Ort. Diese hätte potenziell auch negative Auswirkungen (Aus- und Einwaschungen von Altlasten im Boden). Eine weitere positive Auswirkung ist der aktive Umgang mit der Überflutungsgefahr im Planverfahren zu nennen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung sind geringfügig negative Auswirkungen auf die Belüftung sowie die Luftqualität zu erwarten, die jedoch aufgrund unter anderem der Vorbelastung des Standortes und der nur geringfügigen Zunahme von Verkehr durch das Planvorhaben keinen erheblichen Eingriff darstellen. Positiv wirkt den negativen Auswirkungen die Festsetzung einer begrünten Dachfläche auch dem Parkhaus entgegen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz gegen den Vogelschlag verbleiben keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Der Standort bietet im Bestand keine ausreichenden Lebensräume für geschützte, insbesondere planungsrelevante Arten, die Tötungsverbot, das Störungsverbot und Schädigungsverbot gemäß das § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, das Landschaftsbild wird geringfügig verändert, das Ortsbild aufgrund des aktuell schlechten Zustandes von Flächen und Gebäuden im Bestand durch die beabsichtigte Planung und die vorgesehene Gestaltung deutlich verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz (Bahnhofsgelände) einschließlich des Bodendenkmalschutzes verbleiben durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Vorhandene sonstige Sachgüter besitzen keine Relevanz für die abschließende Bewertung des Umweltberichtes.

Schutzgut Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung sind geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern“ zu erwarten. Diese werden teilweise unmittelbar wieder ausgeglichen und sind ansonsten als Folge der Siedlungsnutzung zu bewerten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da durch den Eingriff und die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt positive Auswirkungen zu erwarten sind und sich mit Umsetzung der geplanten Dachbegrünung auf dem Parkhaus der Eingriff in die bestehenden kleinteiligen Rasenflächen deutlich überkompensiert wird.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es sind einige Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die über Festsetzungen und Hinweise auf der Planurkunde sichergestellt werden. Nach Umsetzung der Planung verbleibt kein erheblicher Eingriff in Natur und Umwelt.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Dabei wurden verschiedene potenziellen Nutzungen, die Höhe und auch die Stellung der Gebäude jeweils an die vorliegenden Rahmenbedingungen angepasst. Aufgrund verschiedener Aspekte wurde das Verfahren zum Bebauungsplan jeweils nicht weitergeführt.

Mit dem nun vorliegenden Konzept, das sowohl die Parkhausnutzungen als auch das zu den jeweiligen Zeitpunkten immer vorgesehene Hochhaus innerhalb der Flächen des Plangebietes unterbringt, ist eine Optimierung für den Standort erfolgt. Dieses berücksichtigt die bestehenden Zwangspunkte und zeigt eine funktionierende Lösung für den Standort auf.