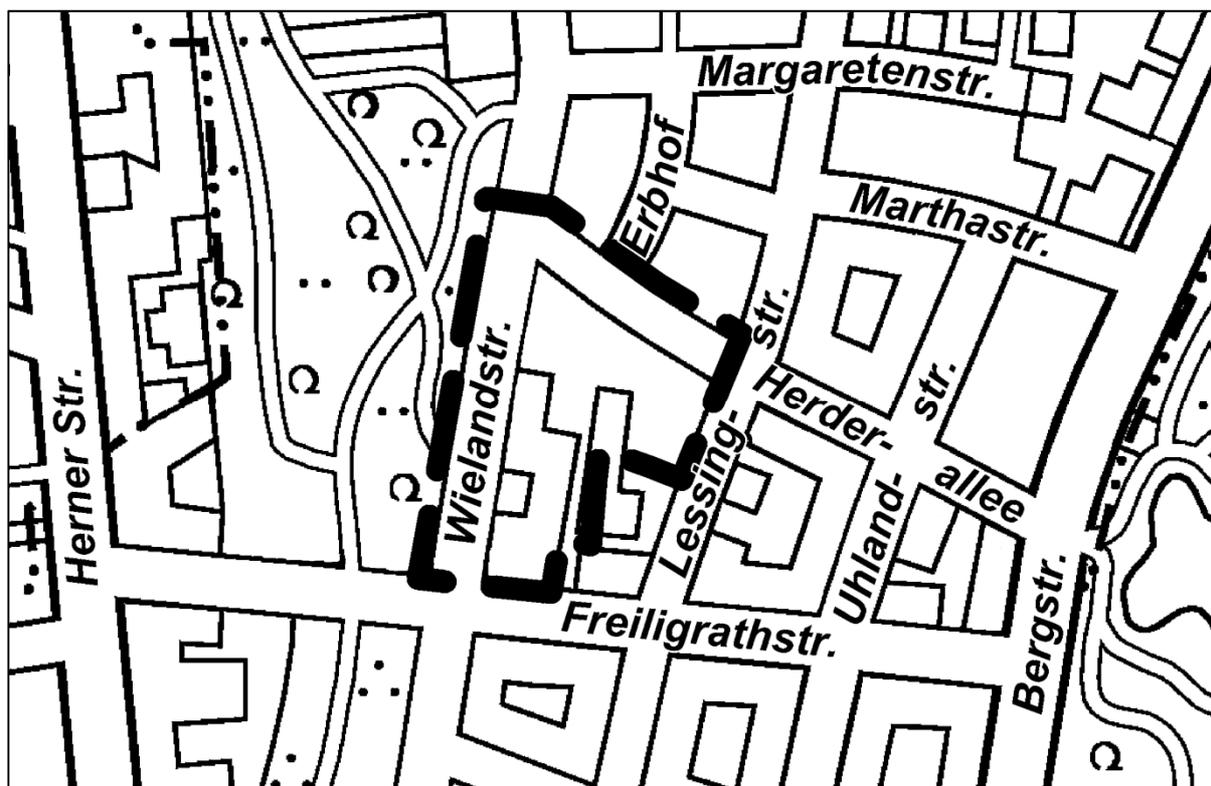


**Bebauungsplan Nr. 981  
- Wielandstraße -**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

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

Stand: 02.04.2019



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen</b>	<b>3</b>
2.1	Verfahrensablauf	3
2.2	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung	4
2.3	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung	8
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität	12
3.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung	12
3.3	Schutzgut Boden	13
3.4	Schutzgut Wasser	13
3.5	Schutzgut Klima und Luft	14
3.6	Schutzgut Landschaft	14
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	16
3.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>4.</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen</b>	<b>17</b>

## **1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Nach Aufgabe der RWE-Verwaltungsniederlassung Bochum ist vorgesehen das ehemalige Betriebsgrundstück an der Wielandstraße für Wohnbebauung zu entwickeln. Aufgrund der Lage im Stadtparkviertel zwischen dem Grünbereich Schmechtings Wiesental und dem Stadtpark Bochum stellt das Plangebiet einen attraktiven Wohnstandort dar.

Für den Bereich existiert zurzeit kein Bebauungsplan, allerdings besteht ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1928 mit der Bezeichnung B 66. Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen RWE-Betriebsgelände mit attraktivem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

## **2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN**

### **2.1 Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 981 und den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Um für die ca. 26.700 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche ein hochwertiges Nutzungs- und Bauungskonzept zu erhalten, wurde im Frühjahr 2015 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Anschließend wurde eines der teilnehmenden Planungsbüros mit der Überarbeitung des Entwurfs beauftragt. Das daraus entwickelte städtebauliche Konzept (in zwei Varianten) dient als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bürgerversammlung (am 06.04.2016) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurden in der Zeit vom 29.03. bis 25.04.2016 durchgeführt.

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 21.02.2017 neben der Erweiterung des Plangebietes und der Umstellung auf ein Normalverfahren den Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses am 21.02.2017 wurde die öffentliche Auslegung nicht durchgeführt, weil die RWE Service GmbH die Fläche zwischenzeitlich an einen Bauträger veräußert hatte. Die Planungsvorstellungen des Bauträgers wichen aber vom Bebauungsplanentwurf ab, daher erfolgte eine Abstimmungsphase zwischen Bauträger und Verwaltung unter Einbeziehung des Frankfurter Architekturbüros Mäckler. Der so angepasste städtebauliche Entwurf wurde Grundlage für die öffentliche Auslegung. Der Auslegungsbeschluss wurde am 04.07.2017 durch den Ausschuss für Planung und Grundstücke gefasst. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.08. bis 13.09.2017 statt.

Zum Satzungsbeschluss wurden im Wesentlichen folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- die bedingte Festsetzung konnte entfallen, weil für das im Denkmalsbereich liegende historische Verwaltungsgebäude eine abschließende Lösung unter Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefunden wurde

- die Festsetzungen im Bereich der Lessingstraße wurden geändert, da aufgrund des politischen Votums statt der zur Planauslegung vorgesehenen Townhouses, Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich realisiert werden sollen.

Darüber hinaus wurden redaktionellen Änderungen in geringem Umfang (z.B. Ergänzung der bergbaulichen Kennzeichnung und des Hinweises zur Kampfmittelräumung, Ergänzung eines Hinweises zum städtebaulichen Vertrag) vorgenommen, die keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung haben.

Parallel zum Satzungsbeschluss des Rates am 07.02.2018 erfolgte der Beschluss, den Bebauungsplan erst dann durch seine ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen, wenn zuvor oder gleichzeitig auch eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Kraft getreten ist. Hiermit sollte sichergestellt werden, dass das zu schaffende Baurecht von vornherein den Regelungen der Gestaltungssatzung unterliegt.

Die Erarbeitung der Gestaltungssatzung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, dem Grundstückseigentümer und dem Architekturbüro Christoph Mäckler (Frankfurt), nachdem der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen wurde. Im Rahmen der intensiven Diskussion über die gestalterische Qualität der neuen Bebauung wurde dabei deutlich, dass einige in der Gestaltungssatzung fixierte Anforderungen nicht auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 981 realisierbar sind.

Die an der Erarbeitung der Gestaltungssatzung Beteiligten waren sich darüber einig, dass der Bebauungsplan aber nicht der gestalterischen Qualität des neuen Wohnquartiers entgegenstehen sollte.

Daher weicht die Gestaltungssatzung im Wesentlichen in folgenden Punkten vom Bebauungsplan Nr. 981 ab:

- Dachformen,
- Festsetzung der GFZ,
- Änderung der GRZ,
- Änderung der Festsetzung zur Bauweise,
- Festsetzung von Baulinien,
- Abstandsflächen.

Durch die Änderungen am Bebauungsplanentwurf wurde eine erneute Auslegung erforderlich, die am 30.10.2018 vom Ausschuss für Planung und Grundstücke beschlossen wurde. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten dann in der Zeit vom 26.11.2018 bis 04.01.2019.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der bereits gefasste und nicht veröffentlichte Satzungsbeschluss vom Rat am 29.11.2018 wieder aufgehoben.

Zum vorgesehenen Satzungsbeschluss am 11.04.2019 wurden im Wesentlichen folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen war nicht mehr notwendig
- Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche
- Anpassung des Hinweises auf Kampfmittel.

## **2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage wurden nachfolgende wesentliche Anregungen und Bedenken vorgetragen:

#### Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen sollten untersucht werden. Dies erfolgte durch ein Verkehrsgutachten, das zum Ergebnis kommt, dass das bestehende Straßennetz zur Abwicklung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreicht.

#### Konzept zum Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zum zusätzlichen Verkehrslärm erstellt.

#### Änderung des Verkehrskonzeptes

Es wird angeregt alle umgebenden Straßen als Einbahnstraßen auszuweisen und die Herderallee zur Sackgasse zu machen. Dies ist nicht möglich, weil Straßenverkehrsregelungen nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens sind.

#### Parken von LKW im öffentlichen Straßenraum

Eine in der Freiligrathstraße anliegende Firma parkt ihre Firmen-Lkw im Straßenraum, was verkehrlich und städtebaulich negative Wirkungen hat. Es befindet sich allerdings nur der Firmenbetriebssitz an der Freiligrathstraße. Verladevorgänge finden auf einer Fläche an der Rombacher Hütte statt. Sofern betriebseigene LKW doch in einer der Nebenstraßen abgestellt werden, kann dies weder baurechtlich noch ordnungsbehördlich geahndet werden, solange die Fahrzeuge unter Beachtung der Parkvorschriften der Straßenverkehrsordnung abgestellt werden.

#### Zufahrt zu den Tiefgaragen

Es wird gefordert, dass die Tiefgaragen nur über die Wielandstraße angefahren werden können. Alle Tiefgaragen können erreicht werden, ohne die Herderallee zu nutzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Teil des Verkehrs auch über die Herderallee verläuft. Dies ist unschädlich, da das Verkehrsgutachten zum Ergebnis kommt, dass das bestehende Straßennetz zur Abwicklung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreicht.

#### Anzahl der Stellplätze

Es wird gefordert, ausreichend neue Stellplätze vorzusehen. Die erforderlichen Anwohnerstellplätze werden in Form von Tiefgaragen realisiert. So wird sichergestellt, dass der zusätzliche, von dem Vorhaben ausgehende Stellplatzbedarf ohne Auswirkungen auf die umliegenden Straßen umgesetzt werden kann.

#### Konzept zur Fahrradnutzung

Es wird angeregt, anstelle zusätzlicher Stellplätze ein Konzept für die Fahrradnutzung zu erstellen. Fahrradabstellplätze sind vorgesehen. Die Mobilitätsform der Bewohner kann aber nicht vorgegeben werden.

#### Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr

Es werden Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr befürchtet. Baustellenverkehr führt zu Unannehmlichkeiten, die bei jedem Bauantrag, bei jeder Baumaßnahme natürlich auftreten. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen hingenommen werden.

#### Verkehrsintensive Nutzungen

Verkehrsintensive Nutzungen (z.B. Speisewirtschaften) werden kritisiert. Diese sind aber nur in geringem Umfang zulässig und tragen daher nur unwesentlich zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei.

#### Einfügen in die Umgebung

Das geforderte Einfügen in die städtebauliche Qualität des Stadtparkviertels wird durch die hohen gestalterischen Anforderungen an die neue Bebauung erreicht.

#### Anlehnung an Wettbewerbsentwurf

Der Bebauungsplan sollte in enger Anlehnung an der Wettbewerbsentwurf aufgestellt werden. Der nach der öffentlichen Auslegung geänderte Bebauungsplanentwurf rückt wieder näher an die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Ursprungsplanung heran.

#### Städtebauliche Abwertung

Es wird befürchtet, dass durch Höhe und Dichte der geplanten Bebauung eine städtebauliche Abwertung erzielt wird. Eine städtebauliche Abwertung ist aber nicht zu erwarten, da die neue Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und in die Qualität und Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

#### Offene Bauweise

Es wird gefordert, die in vorherigen Bebauungsplanentwürfen vorgesehene offene Bauweise festzusetzen, da die geschlossene Bauweise nicht im Einklang mit der Gestaltungssatzung Nr. 981 G steht. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Bauweise, um auch Gebäudelängen mit mehr als 50 m zu ermöglichen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da Gebäude über Eck mit entsprechenden Längen errichtet werden sollen, um eine entsprechende Raumwirkung zu erzeugen. Die Gestaltungssatzung selbst steht dem Verzicht auf eine Festsetzung zur Bauweise nicht entgegen, da sie keine Regelung zu Grenzabständen enthält. Sie enthält aber einen Lageplan aus dem hervorgeht, dass entlang der Lessingstraße eine offene Bebauung mit zwei Baukörpern vorgesehen ist.

#### Flachdächer entlang der Lessingstraße

Flachdächer an der Lessingstraße sollten ausgeschlossen werden. Entlang der Lessingstraße wurde hinsichtlich der Dachform im Bebauungsplan sowohl das Walmdach als auch das Flachdach als zulässig festgesetzt. Hierdurch sollen Flachdächer auf untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden. Die Dachformen, die im Bebauungsplan Nr. 981 festgesetzt sind, sind ebenfalls Bestandteil der Gestaltungssatzung Nr. 981 G.

#### Verringerung der Abstandsflächen

Der Verringerung von Abstandsflächen an der Lessingstraße wird widersprochen. Entlang der Lessingstraße wird lediglich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine verringerte Abstandflächentiefe von 0,3H festgesetzt. Zwischen denen im WA18 geplanten Gebäuden gilt hingegen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW eine Abstandflächentiefe von 0,4H, mindestens jedoch 3 m.

#### Verschattungswirkung für Bewohner in der Umgebung durch Gebäudehöhen

Die vorgesehenen Gebäudehöhen sollen verringert werden, um die Verschattungswirkung im Hinblick auf die angrenzende Bebauung zu verringern. Die Verschattungswirkung der geplanten Bebauung wurde im Rahmen des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung wurden bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt.

#### Erhöhung der Blockecken

Auf die Erhöhung der Blockecken soll verzichtet werden. Diese Erhöhung ist aber besonderer Teil des städtebaulichen Konzeptes. Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde ein nur unwesentlicher Einfluss auf die Nachbarbebauung ermittelt.

#### Reihenhausbebauung

Es wird eine Bebauung der Fläche mit zweigeschossigen Reihenhäusern angeregt. Dies ist der Lage der Fläche aber nicht angemessen und würde auch von der umgebenden Bebauung abweichen.

#### Wohnprojekt

Er wird angeregt auf der Fläche ein Wohnprojekt zu realisieren. Dies kann aber nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer umgesetzt werden.

#### Vorgartenbereiche an der Lessingstraße

Auf die Vorgartenbereiche an der Lessingstraße in der ursprünglich vorgesehenen Breite von 5 m sollte nicht verzichtet werden. Dem kann nicht ganz entsprochen werden, da die geforderten 5 m nicht umgesetzt werden. Es werden 2 m Vorgartenbereich festgesetzt. In Teilen weitet sich der Vorgartenbereich aber bis auf 3,40 m aus, da die Neubebauung Vorbauten enthält.

#### Energetische Standards

Energetische Standards sind nach EnEV vorgesehen.

#### Asbest

Es sind keine Schadstoffe in den bestehenden Gebäuden bekannt.

#### Bauabschnitte

Die Realisierung der Bauabschnitte wird voraussichtlich 3-5 Jahre betragen.

#### Erhalt des historischen Verwaltungsgebäudes

Aufgrund des prägenden Charakters des historischen Verwaltungsgebäudes innerhalb der Denkmalschutzsatzung soll dieses erhalten bleiben. Diesem Gebäude kommt eine städtebauliche Bedeutung für das Quartier in seiner Anlage und Ausbildung des Baukörpers zu. Bei der Neuplanung sind daher aus denkmalpflegerischer Sicht insbesondere die historisch relevanten Elemente zu beachten. Die Neuplanung sieht daher den Erhalt der historisch bauzeitlichen Fassade entlang der Freiligrathstraße vor. Die Fassade wird in einen Neubau, der neben der Kubatur, die bauliche Struktur des historischen Vorkriegsgebäudes deutlich abbildet sowie dessen Materialität aufgreift, integriert.

#### Strategische Umweltplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gegen die Strategische Umweltplanung verstößt, weil der Anteil der versiegelten Fläche nicht bei 50 %, sondern bei 76,7 % liegt. Obwohl als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der Mehrzahl der Baugebiete abweichend vom in der BauNVO vorgesehenen Höchstmaß der GRZ von 0,4, mit 0,5 festgesetzt wird, bleibt der Freiflächenanteil im Vergleich zu dem Ausgangszustand in etwa gleich. Gleichzeitig erfolgt eine Aufwertung im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität.

#### Freiflächenanteil

Die Aussage in der Begründung, dass der Freiflächenanteil um 1.000 m<sup>2</sup> erhöht wird, trifft nicht zu. Der Freiflächenanteil im Vergleich zu dem Ausgangszustand in etwa gleich. Gleichzeitig erfolgt eine Aufwertung im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität.

#### Erhalt der Platanen an der Herderallee

Dem geforderten Erhalt der Platanen wird durch Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan entsprochen.

#### Erhalt von Bäumen

Es sollten weniger Bäume gefällt werden. Dies ist aber nicht möglich, wenn auf der Fläche eine angemessene Baumaßnahme durchgeführt werden soll. Um die Bäume an der Herderallee zu erhalten wird angeregt, die geplanten Gebäude um 20 m zu verschieben. Zum Schutz der Bäume wurde die Bebauung (Baugrenze) verschoben.

#### Ausgleich für Baumfällung

Es wird gefordert, dass das Defizit von 40 gefällten Bäumen im Plangebiet ausgeglichen werden sollte. Es ist aber nicht sinnvoll die 40 zu pflanzenden Ersatzbäume im Plangebiet auszugleichen, weil hierdurch viel Fläche verloren gehen würde, die so zu Wohnbauzwecken nutzbar ist.

Es wird dargelegt, dass Bäume gefällt werden, um die Kompensationsmaßnahmen ortsnahe umsetzen zu können. Für die Neupflanzung der 40 Bäume sollen keine gesunden vorhandenen Bäume gefällt werden. Es ist aber sinnvoll, vorhandene Baumreihen, bei denen einzelne Bäume abgängig sind bzw. in keinem guten Zustand sind, durch Neupflanzungen zu ergänzen.

#### Luftreinhaltung

Die Zunahme des Autoverkehrs durch mehr Bewohner ist unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes nicht zukunftsfähig. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innenstadtnahe Fläche in einem Ballungsraum. Daher ist eine Verdichtung im gewählten Umfang sinnvoll, da eine wiedergenutzte Fläche im Innenbereich sinnvoll für die Wohnnutzung entwickelt wird und wertvolle Freiflächen im Außenbereich so erhalten bleiben können. Die Bebauung dieser innenstadtnahen Fläche kann auch einen positiven Einfluss auf die Luftreinhaltung haben, da die zukünftigen Bewohner kurze Wege zur City, zum Nahversorgungszentrum Herner Straße und damit zu Infrastruktureinrichtungen und dem ÖPNV (U-Bahn) haben. Dies ermöglicht für einige Wege sogar den Verzicht auf den PKW.

### **2.3      Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung**

Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

#### Aktuelle Daten zur Behörde aufnehmen (LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe)

Die aktuellen Daten werden übernommen.

#### Festsetzung von Trafostationen/Umgang mit den Versorgungsleitungen (Stadtwerke Bochum Holding GmbH)

Die vorhandene Trafostation wird im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus lässt das im Plangebiet festgesetzte Allgemeine Wohngebiet 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.

#### Festsetzung von Trafostationen (Stadtwerke Bochum Holding GmbH)

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen ist nicht mehr erforderlich, weil die erforderliche Station im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

#### Ableitung von Niederschlagswasser in Schmechtingswiesen (Emschergenossenschaft)

Die Ableitung und Versickerung in die Schmechtingswiesen wird angestrebt.

Bewilligungsfeld für Kohlenwasserstoffe/Bergbauliche Aktivitäten (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW)

Es werden Ausführungen in der Begründung und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Haltestelle (BOGESTRA)

Es werden in der Begründung die an den Haltestellen Neuer Park und Gudrunstraße verkehrenden Buslinien genannt.

Einfügen in die Umgebung (LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen)

Der Anregung der Einfügung der neuen Bebauung in das historische Erscheinungsbild des Stadtparkquartiers wird entsprochen.

Erhalt des historischen Verwaltungsgebäudes/Berücksichtigung der zwischen Stadt und LWL vereinbarten Vorgehensweise (LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen/Untere Denkmalbehörde; 61 4 UD)

Der Forderung nach Erhalt des historischen Verwaltungsgebäudes wird bedingt entsprochen. Bei der Neuplanung sind aus denkmalpflegerischer Sicht insbesondere die historisch relevanten Elemente zu beachten. Die Neuplanung sieht daher den Erhalt der historisch bauzeitlichen Fassade entlang der Freiligrathstraße vor. Die Fassade wird in einen Neubau, der neben der Kubatur, die bauliche Struktur des historischen Vorkriegsgebäudes deutlich abbildet sowie dessen Materialität aufgreift, integriert.

Gebäudehöhen (Telefonica Germany)

Die geforderte maximale Bauhöhe im Schutzstreifenbereich der Richtfunktrassen wird unterschritten.

Gebäudehöhen (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)

Die geforderte maximale Bauhöhe von 30 m wird unterschritten.

Baugrunduntersuchung (Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Beurteilung der Bodenverhältnisse durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen sind ggfls. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bombenabwurfgebiet/Blindgängereinschlagstelle (Ordnungsamt, 32)

Ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Straßenverkehrsamt, 34)

Da sich die Straßenplanung noch in der Abstimmungsphase befindet, kann noch keine Aussage zum Ausbauzustand gemacht werden.

Quartiersplatz für die Feuerwehr befahrbar (Feuerwehr, 37)

Die Planung des Quartiersplatzes wird so angepasst, dass er für das Befahren und Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen nutzbar ist.

Kinderspielflächen (Jugendamt, 51)

Die erforderlichen Kinderspielflächen sind in den Blockinnenbereichen vorgesehen.

Abstandsflächen (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Bauordnung, 61 2)

Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine genehmigungsfähige Bebauung möglich ist.

Abstellflächen für die Feuerwehr (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Bauordnung, 61 2)

Die Abstellflächen für die Feuerwehr werden nach Absprache vorgesehen.

Offene Bauweise (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Bauordnung, 61 2)

Die dem Planentwurf der frühzeitigen Beteiligung zu entnehmenden Verbindungsbauwerke werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Daher steht der Entwurf einer offenen Bauweise nicht entgegen.

Gebäudehöhe (Untere Denkmalbehörde;61 4 UD)

Die geforderte Anpassung der an das historische Verwaltungsgebäude angrenzenden Bebauung bezüglich der Gebäudehöhe wird realisiert.

Überbaubare Grundstücksfläche (Bauordnungsamt, 63)

Die textliche Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird angepasst.

Abstandsflächen (Bauordnungsamt, 63)

Die Begründung wird korrigiert, weil Brandschutz nicht mehr Regelungsinhalt für § 6 BauO NRW ist.

Erschließung öffentlich (Tiefbauamt, Abteilung Straßen, 66 2)

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Überdimensionierte Straßenbreite (Tiefbauamt, Abteilung Straßen, 66 2)

Aufgrund des Hinweises der Überdimensionierung des an der Wielandstraße beginnenden Straßenabschnittes wird die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verringert.

Einfahrt zu den Tiefgaragen (Tiefbauamt, Abteilung Straßen, 66 2)

Zu der Forderung einer separaten Fahrspur für Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen kann noch keine Stellung genommen werden, weil die detaillierte Straßenplanung noch nicht vorliegt.

Sichtbeschränkung (Tiefbauamt, Abteilung Straßen, 66 2)

Der Hinweis, dass auskragende Erker bei dem Eckhaus Wielandstraße/Herderallee die Sicht der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer einschränken könnte führt zu keiner geänderten Planung, weil diese Situation aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist. Dies ist eine Verkehrssituation, die im innerstädtischen Bereich häufig vorkommt.

Entwässerungsplanung (Tiefbauamt, Abteilung Entwässerung, 66 4)

Den Anregungen zur Entwässerungsplanung wird entsprochen.

Gutachten zu Altlasten (Umwelt- und Grünflächenamt, 67)

Das geforderte Fachgutachten für Altlasten wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Hinweis zum Bodenschutz (Umwelt- und Grünflächenamt, 67)

Der geforderte Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schallimmissionen (Umwelt- und Grünflächenamt, 67)

Der Anregung der Untersuchung der Schallimmissionen wird durch die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens gefolgt.

Frischluftezufuhr (Umwelt- und Grünflächenamt, 67)

Die Vermeidung einer Riegelwirkung zur Begünstigung der Frischluftezufuhr wird durch Festsetzung einer offenen Bauweise entsprochen.

Bilanzierung von Entsiegelungsmaßnahmen (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die geforderte Bilanzierung von Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht erforderlich, weil sich bei der Realisierung der Planung der Freiflächenanteil im Allgemeinen Wohngebiet in etwa gleich bleibt.

Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die entsprechenden Gutachten werden im weiteren Planverfahren erstellt.

Gehölze nach Baumschutzsatzung (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Der Forderung der Kartierung der zu fällenden Bäume wird entsprochen. Der Ausgleich erfolgt auf der Grundlage der Baumschutzsatzung.

Erhalt der Platanen an der Herderallee und Wielandstraße (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Dem geforderten Erhalt der Platanen an der Herderallee wird durch Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan entsprochen. Die Bäume an der Wielandstraße werden durch das Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Rodungszeiten (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die Rodungen werden außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Bepflanzung mit heimischen Bäumen (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Es werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

Bepflanzung von Flachdächern und Dachterrassen (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die Festsetzung von Dachbegrünung ist zu prüfen, eine (verpflichtende) Terrassenbegrünung ist nicht vorgesehen.

Beeinträchtigung der Bäume an der Herderallee (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Der Erhalt der Bäume wird angestrebt und ein entsprechender Abstand der Bebauung geprüft und sichergestellt. Das Plangebiet wird erweitert, um die Bäume festsetzen zu können.

Freiraumkonzept (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Der Forderung nach Vorlage einer Gesamtplanung zur Beurteilung der Freiraumplanung kann nicht entsprochen werden, da zu einzelnen Aspekten die Informationen erst im Baugenehmigungsverfahren vorliegen und auch erst zu diesem Zeitpunkt erforderlich sind.

Flächen für Tiefgaragen (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Im Bebauungsplan sind die Flächen für die Tiefgaragen festgesetzt. Durch die Tiefgaragen werden diese Flächen komplett genutzt.

Lokalisierung von Lüftungsschächten (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Eine Aussage zum Standort der Entlüftungsschächte ist erst im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Darstellung oberirdischer Stellplätze (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Oberirdische Stellplätze sind nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Lokalisierung der Plätze für die Müllentsorgung (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die Standorte für die Müllentsorgung sind in der Tiefgarage. Eine Darstellung im Bebauungsplan nicht daher nicht möglich.

Pflanzliste zur Eingrünung der Vorgärten durch Hecken (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Die Pflanzliste zur Eingrünung der Vorgärten durch Hecken ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 981, sondern des § 12 der Gestaltungssatzung Nr. 981 G.

Details zur Angabe der Flächenbefestigung (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Angaben zur Flächenversiegelung sind der Festsetzung zu Vorgärten im Bebauungsplan zu entnehmen. Darüber hinausgehende Aussagen können erst im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

Angaben zu oberirdischen Entwässerungsanlagen (Untere Naturschutzbehörde, 67 2)

Aussagen zum Entwässerungskonzept sind der Begründung zu entnehmen. Weitere Details können erst im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelösten sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen. In der Konfliktanalyse bzw. Prognose werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nach Art, Intensität und zeitlichem Ablauf beurteilt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen. Ferner ist zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als erheblich eingestuft werden müssen.

#### **3.1 Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität**

Insgesamt können Eingriffe in den Freiraum- und Biotopbestand funktional ausgeglichen werden. Im Hinblick auf die Freiflächenbilanz ergibt sich eine ausgeglichene Entwicklung. Die umfangreichen Eingriffe in den Baumbestand des Geländes sind durch eine Ersatzpflanzungen von 50 Laubbäumen in der Nähe des Eingriffsortes bzw. Ausgleichszahlungen zu kompensieren. Ein Erhalt des Altbaumbestandes an der Herderallee wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Zusammenfassend sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### **3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der möglichen Lebensraumeignung der Gebäude ist jedoch ein Auftreten von gebäudenutzenden Vogel- oder Fledermausarten zunächst nicht sicher auszuschließen. Auch die Altbaumbestände an der Herderallee sowie weitere ältere Einzelbäume innerhalb des Plangebietes könnten als Lebensräume von (baumhöhlenbewohnenden) Fledermaus- oder Vogelarten von Bedeutung sein.

Durch den vorgesehenen Gebäudeabriss und die Gehölzrodungen kann es u.U. zur Tötung von Einzeltieren (Fledermäusen, Vogelarten) oder zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Fledermäuse) kommen. Da ein Erhalt des Altholzbestandes an der Herderallee sichergestellt wird, ist eine direkte Tötung bzw. ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestät-

ten in diesen Beständen auszuschließen. Allerdings ist bei ggf. notwendigen Baumpflegearbeiten auf die Erhaltung von Baumhöhen bzw. auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange zu achten.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften und den im Bereich des Parkplatzes bis in eine Tiefe von max. 7,0 m festgestellten Auffüllmächtigkeiten mit hohem Schadstoffpotenzial, ist eine weitreichende Materialentnahme und Aufnahme/Entsorgung vorhandener Auffüllungen geplant, um die Fläche anschließend für eine Wohnbebauung vorzubereiten

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bochum wurde seitens des Flächeneigentümers festgehalten die Auffüllungen im Bereich des Parkplatzes bis zu einer Tiefe von 1,5 m zu entnehmen und zu entsorgen. Im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragen ist mit einer tiefer greifenden Auskoffierung zu rechnen.

Um negative Einwirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch/Boden-Grundwasser auszuschließen und um eine fachgerechte Entsorgung der entnommenen Materialien zu gewährleisten, ist eine Begleitung der Maßnahmen durch einen Fachgutachter erforderlich. Entsprechende Hinweise und Maßnahmenanforderungen wurden im Rahmen des Vorentwurfes durch die Untere Bodenschutzbehörde formuliert. Die Maßgaben sind im Rahmen der anstehenden Erdarbeiten zu beachten und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Grundsätzlich entspricht die geplante Nachnutzung des Areals ausdrücklich den in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll". Die Maßnahme kann insofern dazu beitragen natürliche oder weitgehend ungestörte Böden im Freiraum vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen.

Im Hinblick auf die Versiegelungsanteile ist zudem mit einer leichten Verbesserung der Situation zu rechnen. Zu beachten ist jedoch, dass die veränderten Böden nur über eingeschränkte Bodenfunktionen verfügen und zudem unterirdische Versiegelungen im Bereich der Tiefgaragen berücksichtigt werden müssen.

Potenzielle Einwirkungen des Bergbaus und ggf. notwendige Vorsorgemaßnahmen sind auf Grundlage der verfügbaren Informationen nicht sicher zu beurteilen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist daher die Sicherheit der Tagesoberfläche vorsorglich durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten Sachverständigen für Bergschadenskunde/Markscheidewesen nachzuweisen.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Die Projektwirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der Vornutzung der Fläche und des großen Grundwasser-Flurabstands sehr begrenzt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser wird innerhalb des durch Auffüllungen geprägten Plangebietes weitgehend ausgeschlossen und beschränkt sich auf zukünftige Grünflächen, Vorgärten und Freianlagen. Gutachterliche Hinweise zu möglichen Auswaschungen von Stoffen aus dem anstehenden Auffüllboden in das Grundwasser liegen nicht vor. Um negative Einwirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sicher ausschließen zu können, ist eine Begleitung der Maßnahmen durch einen Fachgutachter erforderlich. Vor Realisierung ei-

ner sensibleren Nutzung (z.B. durch Entsiegelungen) sind eine Neubewertung und/oder weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich und mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Die laufenden Überlegungen zur Ableitung des Oberflächenwassers in Richtung "Schmechtings Wiesental" und die dezentrale Versickerung innerhalb der Grünfläche sind in diesem Zusammenhang positiv zu bewerten. Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers soll als oberirdische Ableitung über ein System aus befestigten Pflasterrinnen oder begrünten Muldenrinnen erfolgen. Das Regenwasser ist gedrosselt an das zukünftige städtische Entwässerungssystem im Bereich Wiesental/Wielandstraße anzuschließen. Bis das bisherige Mischsystem ersetzt wird, sollen anfallende Schmutz-sowie Regenwassermengen dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden, danach sollen nur noch die anfallenden Schmutzabwässer über den Kanal entwässert werden.

Es sind in ausreichendem Maße Freiflächen vorhanden um den Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis nachzuweisen. Das erforderliche vorzuhaltende Rückhaltevolumen beträgt insgesamt ca. 155 m<sup>3</sup>.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind demnach nicht zu erwarten, wobei vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen durch Sickerwasser im Rahmen des Bodenmanagements zu beachten sind. Daneben sind die Vorgaben zum Umgang mit anfallendem Dach- und Oberflächenwasser sowie zum Überflutungsschutz zu beachten.

### **3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die relative Nähe zu den vorgenannten lokalen Ausgleichsräumen und Frischluftschneisen im Bereich des "Schmechtings Wiesentals" ist die Frischluft- und Kaltluftzufuhr im Planungsraum gewährleistet. Die an die Grünfläche anschließende Bebauung im Bereich der Wielandstraße sollte daher keine Riegelwirkung haben, um die Frischluftzufuhr nicht zu behindern.

Die geplante offene Bauweise ist insofern vorteilhaft für die Aufrechterhaltung günstiger lokal-klimatischer Bedingungen. Ebenso sind die vorgesehene Beibehaltung des Freiflächen- bzw. Grünflächenvolumens sowie die Nachpflanzung von Straßen- und Quartiersbäumen kleinklimatisch vorteilhaft.

Veränderungen der lufthygienischen Situation sind projektbedingt nicht zu erwarten. Die voraussichtliche Erhöhung des Kfz-Verkehrs in geringem Umfang ist - auch im Vergleich zur Vornutzung - diesbezüglich nicht relevant. Gutachterliche Aussagen zu möglichen lufthygienischen Auswirkungen liegen nicht vor.

Die Rodung des Baumbestands auf der Vorhabenfläche führt zu Veränderungen der kleinklimatischen Bedingungen, wobei davon auszugehen ist, dass die günstigen Klimaeigenschaften im Raum erhalten bleiben. Voraussetzung hierfür ist der geplante Erhalt der Straßenbäume - insbesondere der Großbäume an der Herderallee, so dass eine umfangreiche Begrünung der Freiflächen ermöglicht wird. Zusätzlich können Dachbegrünungen im Bereich der Flachdachbaukörper zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen.

### **3.6 Schutzgut Landschaft**

Charakteristisch für das Stadtparkviertel sind zudem die straßenbegleitenden Baumreihen und Alleen, die auch entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen vorhanden sind. Beson-

ders stadtbildprägend und wertgebend sind in diesem Zusammenhang die fünf alten und ausladenden Platanen an der Herderallee im Norden des Bebauungsplangebietes. Aufgrund ihrer Dimensionen und des Alters handelt es sich um Elemente mit hoher Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit.

Der sonstige Baumbestand ist weitgehend weniger raumprägend und wird im Bereich des Parkplatzes vornehmlich als grüne Kulisse wahrgenommen. Daneben gibt es Einzelbäume die aufgrund ihres Habitus über eine geringe bis mäßige Funktion im Stadtbild verfügen.

Die Bebauungsplandarstellungen führen insgesamt zu einer Veränderung des Stadtbildes. Aufgrund der geplanten Anpassung der Neubebauung an die offene Blockstruktur und die Dimension der Nachbarbebauung ist davon auszugehen, dass sich ein harmonisches Stadtbild ergibt. Durch die Nachnutzung von Flächen mit wenig quartierstypischer Prägung (Parkplatz, Verwaltungs-Neubau) sind positive Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten, da für die Neubebauung das typische Baumuster des Stadtparkviertels aufgegriffen werden soll und damit eine Art "Lückenschluss" innerhalb des Wohngebietes realisiert wird.

Sowohl die rahmengebende Eingrünung des Plangebietes als auch die stadtbildprägende Platanenreihe an der Herderallee bleiben zudem erhalten. Die umfangreiche Inanspruchnahme des Baumbestands innerhalb des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Eingriffen in das Stadtbild, da es sich nicht um raumprägende Gehölze mit wichtigen Funktionen im Stadtbild handelt.

Zukünftige Grün- und Freiflächen innerhalb des Wohngebietes sowie vorgesehene Straßenraumbepflanzungen im Bereich der Verkehrswege tragen zu einer Auflockerung und Begrünung des Planungsraumes bei.

Relevant für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut ist jedoch der Umgang mit dem Verwaltungsgebäude an der Ecke Freiligrathstraße/Wielandstraße. Da dies aber die Kubatur und Materialität des vorhandenen Gebäudes aufgreift, sind auch hier die Auswirkungen als gering einzustufen.

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertgebende Strukturen mit kulturlandschaftlicher Bedeutung oder Sichtachsen sind gemäß Fachbeitrag im Plangebiet nicht vorhanden. Markant und stadtbildprägend ist das ehemalige RWE Verwaltungsgebäude sowie die an das Plangebiet angrenzenden z.T. alten straßenbegleitenden Alleen, die das Stadtparkviertel kennzeichnen.

Darüber hinaus grenzen zwei denkmalrechtlich geschützte Wohngebäude an der Freiligrathstraße 24 sowie der Lessingstraße 11 südlich an das Plangebiet an. Die nördlich angrenzende Siedlung Erbhof zwischen Herderallee und Margaretenstraße, welche durch drei asymmetrische Wohnblöcke in Blockrandbebauung mit innenliegenden gemeinschaftlichen Grünbereichen geprägt ist, steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Sachgüter im Sinne der Umweltprüfung (z.B. Bodenschätze) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die zukünftige Bebauung hat Rücksicht auf die Baustruktur des Umfelds zu nehmen. Die Planungen sehen eine offene Bauweise vor, die sich an der bestehenden Struktur orientiert, so dass eine Einbindung in die Gestalt des Stadtparkviertels zu erwarten ist.

Durch den Erhalt der Straßenbäume - insbesondere der markanten Platanen an der Herderallee - bleibt der "grüne Charakter" der Straßenzüge innerhalb des Stadtparkviertels erhalten,

so dass in dieser Hinsicht keine negativen Wirkungen auf den Denkmalbereich und sein Umfeld zu erwarten sind.

Der Rückbau des modernen Verwaltungsgebäudeteils und der Parkplatzfläche sowie an das Umfeld die angepasste Nachnutzung können zudem zu einer Harmonisierung der Quartiersstrukturen und städtebaulichen Angliederung an das durch Wohnbebauung geprägte Viertel beitragen.

### **3.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### Wohnumfeld und Erholungsfunktion

Der Vorhabenraum zeichnet sich durch die Nähe zu den attraktiven Grün- und Freiräumen "Schmechtings Wiesental" und Stadtpark aus. Wichtige und große Naherholungsflächen sind damit in der direkten Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Das Wohngebiet des Stadtparkviertels ist gleichsam durch eine ausgeprägte innere Durchgrünung in Form von Hausgärten und z.T. altem Straßenbaumbestand gekennzeichnet. Bemerkenswert ist auch die offene Bauweise im Viertel, das zahlreiche Einblicke in die sehr stark durchgrüneten Innenbereiche der Blöcke ermöglicht. Die privaten Gärten zeigen ebenfalls einen teils sehr alten und hohen Baumbestand.

Das Plangebiet bietet im Ausgangszustand aufgrund der Unzugänglichkeit des Parkplatzareals bzw. aufgrund der baulichen Nutzung keine Erholungsfunktionen. Die vorhandene Eingrünung der Parkplatzfläche bietet jedoch zusammen mit den angrenzenden Straßenbaumreihen eine grüne Kulisse.

Aufgrund der bisherigen Unzugänglichkeit wird durch die Nachnutzung in offener Blockstruktur sowie die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen Wieland- und Lessingstraße eine Verbesserung der Anbindung zwischen Wohngebieten und dem "Schmechtings Wiesental" ermöglicht. Durch die Nachnutzung des Standorts zu Wohnzwecken erfolgt keine erhebliche Randbeeinträchtigung der Erholungsfunktion der benachbarten Grünfläche. Der Charakter des durchgrüneten Wohnquartiers und der typischen Freiraumstruktur soll im Plangebiet fortgesetzt werden.

#### Lärmsituation

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurde gutachterlich überprüft, ob durch das Vorhaben eine wesentliche Änderung der Geräuschbelastung eintritt oder städtebauliche Missstände auftreten können.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen weder wesentliche Änderungen der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr in der Nachbarschaft noch städtebauliche Missstände zu erwarten sind. Die Geräuschbeiträge durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes führen zu keiner wesentlichen Überschreitung von Immissionsrichtwerten. Konflikte sind jedoch im Bereich der unmittelbaren Umgebung der geplanten Tiefgaragenzufahrten möglich, sodass im Rahmen der Planung und der nachgeordneten Baugenehmigung besondere Sorgfalt hinsichtlich dieses Sachverhalts empfohlen wird.

#### Methanausgasungen

Aufgrund der allgemeinen geotechnischen Randbedingungen kritische Methan- Zuströmungen im Vorhabenraum eher wahrscheinlich (Zone 2b). Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes sind kritische CH<sub>4</sub>-Zuströmungen örtlich belegt (Zone 4).

Darüber hinaus muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Im Zuge von Erdarbeiten und Arbeiten in der offenen Grube sollten daher kontinuierliche Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Diese sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Weiterhin sind ggf. erforderliche bautechnische Schutzmaßnahmen (z.B. Gasflächendrainagen) im Rahmen der Gebäudeplanung insbesondere der Keller bzw. der Tiefgarage in Abstimmung mit den zuständigen Behörden frühzeitig zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Planung führt unter Beachtung der Ergebnisse des Lärm- und Verschattungsgutachtens zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit. Auf der Ebene der Baugenehmigung sind ggf. schallmindernde Einzelmaßnahmen bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenzufahrten zu beachten. Daneben geben die im Bebauungsplan festgesetzten Schallpegelbereiche verbindliche Vorgaben zum passiven Lärmschutz für Außenbauteile von Gebäuden vor. Ebenso sind bei Eingriffen in den Untergrund vorsorgliche Maßnahmen zum Schutz vor Methangaseinwirkungen zu prüfen bzw. zu beachten.

#### Verschattungsstudie

Im Rahmen eines worst-case-Ansatzes wurde basierend auf der DIN 5034 durch die Peutz Consult GmbH eine Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie erstellt. In dieser wurde der Einfluss der Planung hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Besonnung/Verschattung der Nachbarbebauung untersucht.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sowohl zur Tagundnachtgleiche als auch am 17. Januar die Auswirkungen auf die Besonnungsdauer der Gebäudefassaden der benachbarten Gebäude als gering einzustufen sind. Lediglich an zwei Gebäuden werden die Anforderungen knapp unterschritten. Da es sich bei den Objekten um frei stehende Häuser handelt und so die Besonnung an den weiteren Gebäudeseiten den Kriterien entspricht, ist auch hier lediglich von einem geringen Einfluss der Planung auf die Verschattung/Besonnung der umliegenden Gebäude auszugehen.

### **3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Prognose der Flächenentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung muss die derzeitigen Planungsvorgaben berücksichtigen. Der FNP gibt den zulässigen Handlungsspielraum vor. Demnach waren für den Untersuchungsraum alle Entwicklungen möglich, die innerhalb einer Wohnbaufläche denkbar sind.

Sofern keine bauliche Entwicklung stattfindet, ist im Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelungsanteile nicht mit naturnahen Entwicklungen zu rechnen. Nach Aufgabe der Nutzung sind ein Verfall der Bausubstanz und eine weitere Ruderalisierung der Grünfläche anzunehmen. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet bliebe bei Nichtdurchführung der Planung erhalten.

## **4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Im Zuge der Vorplanung für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungskonzepte im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes erarbeitet. Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist Ergebnis eines Wettbewerbes. Es sieht ein attraktives neues Wohnquartier vor, das die spezifischen Eigenschaften der benachbarten Bebauung aufnimmt, weiterentwickelt

und sich mit seinen gestalterisch differenzierten Baukörpern harmonisch in den Kontext des Stadtparkviertels einfügt. Durch die geplante Bebauung wird der Stadtraum komplettiert und das gesamte Areal städtebaulich aufgewertet. Es soll ein Quartier mit eigener Identität geschaffen werden, das sich mit dem Bestand vernetzt und in seiner Maßstäblichkeit nicht als Fremdkörper in der Umgebung wahrgenommen wird.