

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nr.: 20171333**

Status: öffentlich
Datum: 12.06.2017
Verfasser/in: Gabriele Bolenz
Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 981 - Wielandstraße -
hier: a) Änderung des Plangebietes
b) Erneuter Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Bezirksvertretung Bochum-Mitte

Sitzungstermin:

04.07.2017

06.07.2017

Zuständigkeit:

Entscheidung

Anhörung

Beschlussvorschlag:

- Zu a) Das Plangebiet des Bebauungsplanes 981 - Wielandstraße - wird um den Bereich der Straßenverkehrsflächen von Wielandstraße und Herderallee erweitert (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch).
- Zu b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 981 in der Fassung vom 01.06.2017 ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Begründung:

1. Anlass, Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der Verwaltungsniederlassung Bochum beabsichtigt die RWE Service GmbH, auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück an der Wielandstraße eine Wohnbebauung zu entwickeln. Aufgrund der Lage 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 Betriebsgelände der RWE Service GmbH mit attraktivem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

2. Plangebiet

Das ca. 26.700 m² große Plangebiet liegt im Bezirk Bochum-Mitte im Bereich des Stadtparkviertels. Es wird begrenzt durch

- das Schmechtings Wiesental im Westen,
- die Freiligrathstraße bzw. private Grundstücke im Süden,
- die Lessingstraße bzw. private Grundstücke im Osten und
- die Siedlung Erbhof im Norden.

Das Stadtparkviertel zählt zu den bevorzugten und hochwertigen Wohnstandorten im Bochumer Stadtgebiet. Es zeichnet sich durch eine qualitätsvolle und stark durchgrünte offene, überwiegend ein- bis dreigeschossige villenartige Wohnbebauung aus. Wegen der baugeschichtlichen, städtebaulichen, stadthistorischen sowie künstlerischen und gartenbaukünstlerischen Bedeutung des Stadtparkviertels ist es über eine Denkmalschutzsatzung unter Schutz gestellt. Darüber hinaus stehen einige Gebäude des Villenviertels heute wegen ihrer besonderen historischen und künstlerischen Bedeutung unter Denkmalschutz.

Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Abgrenzung der Denkmalschutzsatzung Stadtparkviertel. Darüber hinaus grenzen zwei denkmalrechtlich geschützte Wohngebäude (Freiligrathstraße 24 und Lessingstraße 11) unmittelbar an das Plangebiet. Die nördlich angrenzende Siedlung Erbhof, welche durch drei asymmetrische Wohnblöcke in Blockrandbebauung mit innenliegenden gemeinschaftlichen Grünbereichen geprägt ist, steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Ausschluss nicht erwünschter bzw. störender Nutzungen aus dem Regelkatalog festgesetzt. Auf Grundlage eines aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes erfolgen Festsetzungen zur Erschließung, zur Gebäudegestaltung und zur gestalterischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Fassadenmaterial, Dachformen).

Das bisherige Planverfahren wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes in zwei Varianten durchgeführt, die sich im Hinblick auf Erhalt bzw. Überplanung des historischen Verwaltungsgebäudes der RWE an der Ecke Wielandstraße/Freiligrathstraße unterscheiden. Das Gebäude hat als Einzelobjekt keinen Denkmalwert, befindet sich aber innerhalb der Denkmalschutzsatzung Stadtparkviertel und wird von Seiten der Unteren Denkmalbehörde als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft.

Eine Entscheidung über Abriss bzw. teilweisen oder vollständigen Erhalt des Gebäudes wird erst im Zusammenhang mit der Beteiligung der Denkmalbehörden im Rahmen des Abrissantrages erfolgen. Um das Bebauungsplanverfahren unabhängig vom Ergebnis dieser Entscheidung weiterführen zu können, beinhaltet der Bebauungsplanentwurf ebenfalls beide Varianten. Möglich ist das durch eine bedingte Festsetzung für den südwestlichen Bereich. Hierbei werden in der Hauptzeichnung des Bebauungsplanes bestandsbezogene Baugrenzen, die den Erhalt des historischen Verwaltungsgebäudes berücksichtigen, festgesetzt. Nur unter der Bedingung der Erteilung einer Abrissgenehmigung für das Gebäude oder Teilen davon treten die Festsetzungen der Nebenzeichnung in Kraft.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es werden Auswirkungen des Bebauungsplanes auf folgende Bereiche betrachtet:

Stadtentwicklung / Wohnraumversorgung :

Durch die bauliche Nutzung des Plangebietes kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung befriedigt werden, während Freiflächen und Grünzüge geschont werden.

Durch die Schaffung von Wohnbauland erfolgt ein positiver Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bochumer Bevölkerung. Damit wird der Abwanderung in die Nachbarstädte entgegen gewirkt und der Erhalt der technischen und sozialen Infrastruktur gesichert.

Wohnverhältnisse:

Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen reicht im Allgemeinen die Berücksichtigung der Abstandsflächen aus. Durch eine Besonnungs- / Verschattungsstudie wurden darüber hinaus die Auswirkungen der Neubebauung untersucht. Dabei konnte nur ein geringer negativer Einfluss auf die Nachbarbebauung festgestellt werden.

Verkehr:

Das bestehende Straßennetz reicht auch zur Abwicklung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus. Straßenquerschnitte und Knotenpunkte sind zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Immissionsschutz (innerhalb und außerhalb des Plangebietes):

Die Geräuschbeiträge durch zukünftige Nutzungen führen zu keiner Überschreitung von Immissionsrichtwerten innerhalb des Plangebietes. Konflikte, die im Bereich der unmittelbaren Umgebung der geplanten Tiefgaragenzufahrten möglich sind sollen im Rahmen der nachgeordneten Planungen beachtet werden.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind keine wesentlichen Änderungen der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr in der Nachbarschaft zu erwarten.

Artenschutz

Planungsrelevanter Arten sind derzeit im Plangebiet nicht nachweisbar. Im Hinblick auf Auswirkungen auf potenziell zu erwartende planungsrelevante Arten sind vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet wird im Bestand durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad von rund 75 % geprägt. Im südlichen Teil liegen die ehemaligen Verwaltungsgebäude der RWE, nördlich schließt sich der gepflasterte, große Parkplatz an. Außerdem befinden sich auf der Fläche Grünflächen, die ruderalisierten Charakter haben, sowie Hecken und Bäume.

Im Vergleich mit dem Ausgangszustand ergeben sich eine Erhöhung des Freiflächenanteils sowie eine Aufwertung im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an Grünflächen erforderlich.

Dies gilt nicht für den Verlust der vorhandenen Bäume, für die sich eine Forderung von 50 Ersatzbäumen ergibt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden zukünftig 10 neue Laubbäume als Straßenbäume festgesetzt. Somit verbleibt ein Defizit von 40 Bäumen, für die eine Ausgleichszahlung zu entrichten ist.

5. Bisheriges Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 981 gefasst.

Um für die ca. 26.700 qm große Grundstücksfläche ein hochwertiges Nutzungs- und Baukonzept zu erhalten, wurde bereits im Frühjahr 2015 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Anschließend wurde eines der teilnehmenden Planungsbüros ausgewählt und mit der Überarbeitung des Entwurfs beauftragt. Das daraus entwickelte städtebauliche Konzept (in zwei Varianten) diente 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.

6. Änderung des Plangebietes

Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet wird im Zusammenhang mit dem Projekt „Wasser in der Stadt von morgen“ entwickelt. Ein detailliertes Planungskonzept liegt hierfür noch nicht vor, möglicherweise werden aber Teile der Straßenverkehrsflächen von Wielandstraße und Herderallee einbezogen. Daher wird das Plangebiet um diese Teile der Straßenverkehrsflächen erweitert.

7. Erneuter Auslegungsbeschluss

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 ist Grundlage für den nun zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Plan.

8. Städtebaulicher Vertrag

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der geplanten Verkehrsfläche und der Neubebauung, zum Freiflächenkonzept, zur Umsetzung der Entwässerungsmaßnahmen und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der parallel zum Bebauungsplan erstellt wird.

9. Gutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes fanden folgende Gutachten Berücksichtigung:

- Schalltechnische Begutachtung,
- Studie zu der Besonnung / Verschattung der umliegenden Nutzungen,
- Umweltbericht und Artenschutzprüfung,
- Verkehrsgutachten,
- Gutachten zum Erhalt der Platanen,
- Altlasten- /Bodenuntersuchung,
- Überflutungsnachweis und Entwässerungskonzept.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 5: Umweltbericht

Anlage 6: Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 7: Protokoll der Bürgerversammlung

Anlage 8: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange