

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 824 beschlossen (§§ 9 Abs. 8 und 10 Abs. 4 Baugesetzbuch):

## STADT BOCHUM

### BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 824 - Laubenstraße - für ein Gebiet westlich der Laubenstraße, südlich der Laubenstraße 22 - 26 und östlich der Ückendorfer Straße

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
  - 2.1 Anlass und Erfordernis
  - 2.2 Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planung
  - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEPro, LEP NRW, GEP)
    - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
    - 3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung
  - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
    - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
    - 3.3.2 Flächennutzungsplan
4. Planverfahren
5. Planinhalt
  - 5.1 Abwägungsvorgang
  - 5.2 Abwägungsergebnis
  - 5.3 Festsetzungen
    - 5.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
    - 5.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
    - 5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.3.4 Private Grünflächen
    - 5.3.5 Zu erhaltende Bäume
  - 5.4 Kennzeichnungen

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 5.4.1 Bergbau
- 5.4.2 Bodenschutz
- 5.5 Hinweise
- 5.5.1 Bodendenkmäler
- 5.5.2 Kampfmittelbeseitigung
- 5.5.3 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
- 5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
- 5.5.5 Bodenschutz
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 7. Erschließung
- 8. Flächenbilanz
- 9. Kosten
- 10. Umweltbericht
- 10.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
- 10.1.1 Veranlassung
- 10.1.2 Bebauungskonzept
- 10.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
- 10.1.4 Rechtliche Grundlagen
- 10.1.5 Grundsätze der Abwägung
- 10.2 Übergeordnete Planungen
- 10.2.1 Gebietsentwicklungsplan
- 10.2.2 Flächennutzungsplan
- 10.2.3 Landschaftsplan
- 10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
- 10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
- 10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
- 10.3.1 Mensch
- 10.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.3.3 Boden und Wasser
- 10.3.4 Klima und Luft
- 10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
- 10.5.1 Mensch
- 10.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.5.3 Boden und Wasser
- 10.5.4 Klima und Luft
- 10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien
- 10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen
- 10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 10.8 Zusätzliche Angaben
- 10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 11. Gutachten

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Nordwesten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Wattenscheid, in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Wattenscheid-Innenstadt. Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Laubenstraße, westlich durch die Flurstücke 332 bis 334, 280, 281, 283, 11 und 220 sowie nördlich durch die Flurstücke 190,195 und 209.

### 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

#### 2.1 Anlass und Erfordernis

Bisher gab es für den Planbereich keinen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend "Grünfläche" dar. Aufgrund des verdichteten Stadtgefüges und der prägenden Nachbarbebauung war das Gebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Jahre 2004 wurde ein Bauantrag zur Errichtung von zunächst 13 Einfamilienreihenhäusern gestellt, später folgte der Bauantrag für ein weiteres Einfamilienhaus. Das Vorhaben hätte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden müssen. Die Bebauung hätte den überwiegenden Verlust der stadtbildprägenden, erhaltenswerten Kastanien sowie der Hainbuche zur Folge gehabt. Auch die zusammenhängende Grünverbindung zu dem östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Dauerkleingarten "Lehmkuhle" wäre nicht mehr gegeben. Das widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Erhaltung einer zusammenhängenden Grünverbindung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle".

Zwei der den o. a. Zielen entgegenstehenden Gebäude wurden durch den Antragsteller zurückgezogen, die Zurückstellung von zunächst einem weiteren Gebäude erfolgte am 13.10.2004, von drei weiteren Gebäuden am 18.10.2004. Das am 13.10.2004 zurückgestellte Gebäude wurde am 17.05.2005 nach modifizierter Planung genehmigt, die hier anhängige Klage wurde zurückgezogen. Zwei der am 18.10.2004. zurückgestellten Gebäude wurden in veränderter Form, als ein Einfamilienhaus, genehmigt am 14.03.2005.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Widerspruch gegen den Ablehnungsbescheid des vierten Gebäudes wurde am 12.02.2007 zurückgezogen

### 2.2 Zielsetzung der Planung

Der Bereich der Laubenstraße zeichnet sich in einem hochverdichteten Stadtraum durch einen besonderen Anteil an Grün- und Freiflächen aus. Mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Dauerkleingarten "Lehmkuhle" stellt der Planbereich eine zusammenhängende Grünverbindung dar.

Die gehölzbestandenen Freiflächen erhöhen den Erlebniswert der Randlage des Stadtteilzentrums Wattenscheid-Innenstadt. Insbesondere die älteren, dominanten Kastanien sowie eine Hainbuche sind hier prägende Elemente für das Stadtbild.

Gemeinsam mit der übrigen Vegetation dienen sie zur Verbesserung des Kleinklimas und sind Lebensraum für Vögel.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Zu den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Abs. 10 LG NRW zählt auch, dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes zu schützen und ihre Lebensstätten ebenfalls zu schützen und möglichst zu einem Verbundsystem zu vernetzen sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist der dauerhafte Erhalt der Grün- und Freiflächen für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie der natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Zur Durchsetzung der o.g. stadtplanerischen Zielvorstellungen im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde daher der Bebauungsplan Nr. 824 -Laubenstraße- aufgestellt.

### 3. Bestand und bestehende Planung

#### 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 824 liegt in nördlicher Randlage von Bochum-Wattenscheid. Wohngebäude und an der Ückendorfer Straße ansonsten auch Geschäftshäuser prägen die Umgebung. Die Laubenstraße selbst zeichnet sich in diesem verdichteten Stadtraum durch einen besonderen Anteil an Grün- und Freiflächen aus. So stellt der Bebauungsplanbereich mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" einen visuell erfahrbaren Freiraum bzw. eine zusammenhängende Grünverbindung dar.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Bebauungsplanbereich ist darüber hinaus ganz wesentlich durch ältere Kastanien sowie eine Hainbuche geprägt, die bereits einstweilig sichergestellt wurden als Naturdenkmal gemäß § 42 e in Verbindung mit § 22 des Landschaftsgesetzes NRW. Bei den Bäumen handelt es sich um Einzelschöpfungen der Natur, deren Schutz als Naturdenkmale wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit erforderlich ist. Die Bäume sind von herausgehobener Bedeutung und in dieser Größe und dem Erscheinungsbild in der Umgebung einmalig.

Es handelt sich um große Bäume, die sich entsprechend den Standortverhältnissen prachtvoll entwickelt und das für die Art typische Kronenbild sehr anschaulich ausgebildet haben. Sie sind für die Umgebung mit ihrem imposanten Eindruck ortsbildprägend.

Mit der übrigen Vegetation dienen sie der Verbesserung des Kleinklimas und sind Lebensraum für Vögel.

### 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauBG) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

#### 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i.S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### 3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 im 'Regionalen Ordnungssystem' für Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

### 3.3 Ziele der Stadtentwicklung

#### 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt (SSP) Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt zweiter Größenordnung (Typ B1).

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele und entwickelt die für Bochum relevanten Ziele.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche - Parkanlage - dar.

Erst beim Bebauungsplanverfahren werden die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen vorgegebenen Planungsziele konkretisiert. Der Bebauungsplan nimmt die vorhandenen Grünflächen dementsprechend als "private Grünfläche -Hausgärten" auf.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird der nordöstlich an der Laubenstraße verlaufende Bereich der Straßenrandbebauung nunmehr im Bebauungsplan überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung abgepasst.

### 4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 824 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.07.2004 gefasst hat.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 15.09.2005 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 824 - Laubenstraße- beschlossen, die am 11.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

In der Zeit vom 28.03.06 bis zum 28.04.06 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 05.04.2006 die Bürgerversammlung statt.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit Schreiben vom 28.03.06 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 27.03.2007 die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 824 –Laubenstraße - beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2007 bis zum 11.05.2007 durchgeführt.

Durch einen Bürger wurde im Rahmen der Auslegung mit Schreiben vom 08.05.2007 angeregt, die Planung einer im Hinterland gelegenen Bebauung in den Bebauungsplan aufzunehmen, den wirtschaftlichen Eingriff durch den Erhalt der Kastanien sowie der Hainbuche nicht aufrecht zu erhalten sowie die Fläche für Garagen für das auf den Flurstücken 351, 352 und 359 befindliche Einfamilienhaus zu erweitern.

Die Stellungnahmen des Bürgers wurden nicht berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde entsprochen, die Begründung zum Bebauungsplan 824, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, wird unter Punkt 7., Erschließung, um folgenden Text ergänzt:

„Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Lohrheidestraße“ der Straßenbahnlinie 302 (Gelsenkirchen, Buer Rathaus – Bochum. Laer Mitte) und der Buslinie 365 (Bochum Hbf – REAL-Markt) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.“

Folgenden Vorschlägen der Verwaltung wurde entsprochen:

Der Hinweis „Kampfmittelbeseitigung“ wird um folgenden Text ergänzt:

„Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.“

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.“

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 824 ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus, die jedoch nicht zu einer Änderung des Planentwurfes führte.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Planentwurf erarbeitet, der sich von demjenigen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB jedoch nicht unterscheidet. Während der Bürgerversammlung wurde angeregt, zur Entzerrung des ruhenden Verkehrs in der Laubenstraße den Kinderspielplatz in der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" in den als „Grünfläche“ festgesetzten Innenbereich des Plangebietes zu verlegen und an dieser Stelle einen Parkplatz einzurichten. Nach anfänglichem Zuspruch in der Bürgerversammlung erfolgte jedoch ein Widerspruch einiger betroffener Anwohner. Somit wurde eine dahingehende Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Auch wurde diskutiert, den als „Grünfläche“ festgesetzten Bereich als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen festzusetzen. Da die Fläche festgesetzt ist als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der zusätzlichen Festsetzung: die Nutzung als private Grünfläche -Hausgärten- ist zulässig, ist die in der Regel bei Hausgärten auch genutzte Möglichkeit gegeben, hier Bäume anzupflanzen. Darüber hinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht, da sie weitere Einschränkungen der Grundstückseigentümer an der Nutzung ihrer Grundstücke zur Folge hätten.

#### 5.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Zu den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Abs. 10 LG NRW zählt auch, dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes zu schützen und ihre Lebensstätten ebenfalls zu schützen und möglichst zu einem Verbundsystem zu vernetzen sind.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen des Umweltschutzes, insbesondere dem Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes, der Erhaltung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen sowie der Sicherung der Vernetzung der Grünverbindung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer an der Möglichkeit einer maximalen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil der nach § 34 BauGB bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nun entzogen werden soll. Allerdings wird nicht in die bereits ausgeübten Nutzungen eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aus folgenden Gründen:

Aufgrund des überaus hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum stellt sich der Erhalt der verbliebenen Freiflächen als wichtiger Bestandteil der Stadtplanung dar. Die Grün- und Freifläche des Bebauungsplanbereiches erhöht den Erlebniswert der Randlage des Stadtteilzentrums Wattenscheid-Innenstadt, sie dient nicht nur der Naherholung im allgemeinen, sondern stellt mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" einen visuell erfahrbaren Freiraum bzw. eine zusammenhängende Grünverbindung dar. Der Bestand aus älteren, dominanten Kastanien sowie einer Hainbuche sind hier prägende Elemente für das Stadtbild. Mit der übrigen Vegetation dienen sie der Verbesserung des Kleinklimas und sind Lebensraum für Vögel.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass die verbliebenen Freiflächen im Stadtgebiet nicht allein den Gesetzen des freien Marktes unterliegen, sondern innerhalb des Stadtgebietes erhalten bleiben. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzliche Möglichkeit einer Verdichtung des Wohnungsbaus im Plangebiet ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Bochum.

### **5.3 Festsetzungen**

#### **5.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen wie auch der vorgesehenen Nutzung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sowie der verbleibenden Grün- und Freiflächen werden für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO zusätzlich Festsetzungen getroffen:

Zur Art der baulichen Nutzung:

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## **Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO**

### **Planzeichen 1.**

**Betriebe und Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO)**

**(BauNVO):**

### **Planzeichen 2.**

**Garagen und Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).**

**Stellplätze und Carports sind nach §12 Abs. 6 ausschließlich innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.**

## **5.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Flächen für Stellplätze und Garagen werden festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22.

## **5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die als Straßenrandbebauung innerhalb des Plangebietes bereits zugelassene Wohnbebauung soll nicht weiter verdichtet bzw. ausgeweitet werden zu Lasten der verbleibenden Grün- und Freifläche, der Zusammenhang der Grünverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Dauerkleingarten "Lehmkuhle" soll gewährleistet bleiben. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

## **5.3.4 Private Grünflächen**

Im Kernbereich des Plangebietes erstreckt sich ein Grünzug mit Gehölzgruppen und altem Baumbestand. Der erhaltenswerte Baumbestand und die Grün- und Freiflächen sollen aus Gründen des klimaökologischen Ausgleiches, der Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie der natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Die privaten Grünflächen erhalten folgende textliche Festsetzungen:

**Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**Die Nutzung als private Grünfläche -Hausgärten- ist zulässig.**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Durch die Spezifizierung "Hausgärten" wird den Eigentümern auch weiterhin die Möglichkeit gegeben, bauliche Anlagen wie z.B. Treppenanlagen in ihren Gärten zu errichten. Bei einer Festsetzung lediglich als "private Grünfläche" wäre dieses nicht möglich, diese Festsetzung erlaubt ausschließlich eine Nutzung durch Bepflanzung.

### 5.3.5 Zu erhaltende Bäume

Um den Fortbestand der wertvollen Bäumen zu sichern, wird die Festsetzung als Grünfläche verbunden mit einer Erhaltensbindung für Gehölze von starkem Baumholz (> 50 cm Brusthöhendurchmesser) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b.

Die Bäume erhalten folgende Festsetzung:

#### Zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

**Aes hip**      **Roskastanie (Aesculus hippocastanum)**

**Car bet**      **Hainbuche (Carpinus betulus)**

### 5.4 Kennzeichnungen

#### 5.4.1 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

*Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)*

*Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging tiefer Bergbau um. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der im Tiefbau geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist nicht zu rechnen.*

#### 5.4.2 Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebietes war von 1970 bis 1977 eine ehemalige Eigentankanlage verzeichnet. Folgende Kennzeichnungen werden daher aufgenommen:

*Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.*

*Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bodenschutz- und*

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

*Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.*

*Eine Grundwassernutzung ist aufgrund eines vorhandenen Schadens mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), außer zur Beprobung und Sanierung, auszuschließen.*

## 5.5 Hinweise

### 5.5.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / odernaturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

### 5.5.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

*Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.*

*Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.*

*Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.*

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### 5.5.3 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Zur Sicherung des Flugverkehrs wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde, Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm - Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, Tel. 02011/959-0 durchzuführen.*

### 5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

*Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich für die Bauausführenden, sich vorher von der Deutsch Telekom AG, T-Com., Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11 (PTI 11) der TI NL West in 44791 Bochum, Karl-Lange-Straße 15, Tel. 0234-05-15287, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.*

### 5.5.5 Bodenschutz

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

*Das Grundstück liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.*

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Belange der betroffenen Naturdenkmale bzw. einstweilig als Naturdenkmale sichergestellten Bäume werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus den gleichen Gründen wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

### 7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Laubenstraße, die in die Ückendorfer Straße mündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Südlich, über die Ückendorfer Straße/Lyrenstraße zu erreichen, befindet sich eine Anschlussstelle der BAB A 40.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Lohrheidestraße“ der Straßenbahnlinie 302 (Gelsenkirchen, Buer Rathaus – Bochum. Laer Mitte) und der Buslinie 365 (Bochum Hbf – REAL-Markt) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

### 8. Flächenbilanz

Grünfläche:	3.650 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	3.510 m <sup>2</sup>
Gesamt:	7.160 m <sup>2</sup>

### 9. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.

### 10. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

#### 10.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

##### 10.1.1 Veranlassung

Die Stadt Bochum hat am 15.07.2004 für das Gebiet westlich der Laubenstraße, südlich der Laubenstraße 22 - 26 und östlich der Ückendorfer Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 824 - Laubenstraße -beschlossen und das Bebauungsplanverfahren

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

eingeleitet. Ziel ist der dauerhafte Erhalt der Grün- und Freiflächen für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie der natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Der Bebauungsplan umfasst in der Flur 24, Gemarkung Wattenscheid, die Flurstücke 360, 343 bis 350, 1 und 2 teilweise, 358, 361, 362, 353 bis 357, 202, 206 und 209 teilweise.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche dar.

### 10.1.2 Bebauungskonzept

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen wie auch der vorgesehenen Nutzung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest.

Weitere Regelungen zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sowie der verbleibenden Grün- und Freiflächen werden durch zusätzlich Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen getroffen.

Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes wird Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Spezifizierung „Die Nutzung als private Grünfläche -Hausgärten- ist zulässig“ festgesetzt. Um den Fortbestand der wertvollen Bäumen zu sichern, wird die Festsetzung als Grünfläche darüber hinaus verbunden mit einer Erhaltensbindung für Gehölze von starkem Baumholz (> 50 cm Brusthöhendurchmesser) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die als Straßenrandbebauung innerhalb des Plangebietes bereits zugelassene Wohnbebauung nicht weiter verdichtet bzw. ausgeweitet wird zu Lasten des wertvollen Baumbestandes sowie der verbleibenden Grün- und Freifläche.

### 10.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen

Durch die Stadtverwaltung wurde eine ökologische Ersteinschätzung vorgenommen. Diese wurde in einer zusammenfassenden Darstellung im Dezember 2006 vorgelegt. (Grünflächenamt der Stadt Bochum: Ökologischen Ersteinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 824 – Laubenstraße -).

### 10.1.4. Rechtliche Grundlagen

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Vorhaben vor, die in Natur und Landschaft

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

eingreifen (§ 2 Abs. 2 UVPG). Art und Größe der Vorhaben sind im Gesetz bestimmt (§ 3 UVPG).

Der Bebauungsplan dient dem dauerhaften Erhalt der Grün- und Freiflächen für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie der natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVPG werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht errichtet.

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

Die Belange der betroffenen Naturdenkmale bzw. einstweilig als Naturdenkmale sichergestellten Bäume werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die hier für den Umweltbericht vorgenommene Untersuchung folgt den Anforderungen des UVP-Gesetzes an die Umweltverträglichkeitsprüfung und umfasst Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. der jeweiligen Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das Gebiet des Bebauungsplanes östlich des Stadtteilzentrums von Bochum-Wattenscheid umfasst rd. 0,7 ha. Das Untersuchungsgebiet für die Umweltverträglichkeitsstudie wurde auf die westlich der Plangebietsgrenze verlaufenden und das Plangebiet mit beeinflussenden verlaufenden, strukturreichen Hausgärten festgelegt.

Die Ergebnisse der UVS und die ökologischen Ersteinschätzungen sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt in den §§ 18 ff. fest, dass Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu behandeln sind. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht im vorliegenden Fall das Verhältnis zum Bebauungsplan: "Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: (...) die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens (...) das Klima (§ 1, Abs. 5 Satz 7), sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a, Abs. 2 Satz 2).

Basierend auf § 18 des BNatSchG wird die Eingriffsregelung in den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes für Nordrhein-Westfalen präzisiert und festgelegt.

Weitere rechtliche Grundlagen für die für den Umweltbericht vorgenommenen Untersuchungen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die TA Lärm, die DIN 18005, das Landschaftsschutzgesetz (LandSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### 10.1.5 Grundsätze der Abwägung

Bei der Abwägung stehen sich die Belange von Natur und Landschaft den Belangen der Grundstückseigentümer gegenüber.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums stellt sich der Erhalt der verbliebenen Freiflächen als wichtiger Bestandteil der Stadtplanung dar.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen mit den umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Hier erweist sich das Plangebiet als besonders geeignet. Hier vereinigen sich die Komponenten der schutzwürdigen Bäume, die zudem das Ortsbild prägen, mit der Vernetzung von Grün- und Freiflächen. Der Bestand aus älteren, dominanten Kastanien sowie einer Hainbuche sind prägende Elemente für das Stadtbild. Mit der übrigen Vegetation dienen sie der Verbesserung des Kleinklimas und sind Lebensraum für Vögel. Mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" bildet das Plangebiet einen visuell erfahrbaren Freiraum bzw. eine zusammenhängende Grünverbindung dar.

Ein Konflikt mit Natur und Landschaft ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 10.2 Übergeordnete Planungen

### 10.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) koordiniert als Instrument der Raumordnung und Landesplanung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und zeigt die für einen Raum angestrebten Entwicklungen auf (§ 14 LPLG).

Die Einhaltung dieser Ziele erfolgt auf kommunaler Ebene zunächst durch den Flächennutzungsplan, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden durch Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, konkretisiert.

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Die ASB des Gebietsentwicklungsplanes dienen gemäß § 3 DVO zum LPIG der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem o. g. Ziel des Gebietsentwicklungsplanes.

### 10.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche - Parkanlage – dar.

Beim Bebauungsplanverfahren werden die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen vorgegebenen Planungsziele konkretisiert. Der Bebauungsplan nimmt die vorhandenen Grünflächen dementsprechend als "private Grünfläche -Hausgärten" auf.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird der nordöstlich an der Laubenstraße verlaufende Bereich der Straßenrandbebauung nunmehr im Bebauungsplan überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung abgepasst.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 10.2.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## 10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in dem Bereich des Lärminderungsplanes Bochum-Wattenscheid-West vom 01.08.2003. Gegenstand des Lärminderungsplanes ist die Ermittlung der Lärmbelastungen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Sportlärm sowie die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktreduktion. Ziel der Aufstellung von Lärminderungsplänen ist, Minderungsmöglichkeiten bei den derzeit vorgefundenen "Altlastenfällen" bezüglich des Lärms aufzuzeigen sowie Hinweise abzuleiten, wie zukünftige Konfliktsituationen frühzeitig erkannt und vermieden werden können. In dem Bebauungsplangebiet sind Lärmbelastungen nicht zu erwarten

## 10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

## 10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 10.3.1 Mensch

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

#### Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Bebauungsplangebiet ist nördlich, südlich und westlich umgeben von Wohnbebauung, östlich schließt sich die Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" an. Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine starke Durchgrünung mit schützenswertem, alten Baumbestand und aufgelockerte Straßenrandbebauung auf.

Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen gehen keine kritischen Lärmemissionen aus. Auch sonstige Emissionen sind nicht zu verzeichnen.

### 10.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Berücksichtigung des Schutzguts "Tier und Pflanze" sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die folgenden Ausführungen sind im Wesentlichen der ökologischen Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und Bewertung entnommen:

### Biotoptypenbestand

Das Gebiet gliedert sich in Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze und Garagen und Grünflächen.

Westlich der Plangebietsgrenze befinden sich die bestehenden Gärten der Häuser längs der Ückendorfer Straße. Hierbei handelt es sich um sogenannte strukturreiche Hausgärten, denen eine höhere ökologische Wertigkeit als einem Zierrasen zuzuordnen ist. Obwohl außerhalb des Plangebietes gelegen, sind sie ein Bestandteil der Grünzone und müssen in die Betrachtungen des Gebietes daher einfließen. Diese Gärten verlaufen in Zusammenhang mit einem östlich der Plangebietsgrenze gelegenen Bereich Ruderalvegetation als ein zusammenhängendes grünes Band zwischen der bestehenden Bebauung längs der Ückendorfer Straße und der neuen Einfamilienhausbebauung mit ihren dahinter gelegenen Hausgärten entlang der Laubenstraße. Dementsprechend tragen sie zu einer guten Durchgrünung des Wohngebietes bei.

In dem Bereich der drei als Naturdenkmale auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes einstweilig sichergestellt Kastanien verläuft diese Ruderalvegetation in einer Lücke der Straßenrandbebauung bis hin zur Laubenstraße und bildet so den Zusammenhang mit der Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle"

### Baumbestand

In dem Plangebietes befinden sich drei Kastanien sowie eine Hainbuche, welche als Naturdenkmale auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes einstweilig sichergestellt sind.

Bei den drei Kastanien und der Hainbuche handelt es sich um große Bäume, die sich entsprechend der Standortverhältnisse prachtvoll entwickelt und das für die Art typische Kronenbild sehr anschaulich ausgebildet haben. Sie sind für die Umgebung mit ihrem imposanten Eindruck ortsbildprägend.

Bei den Bäumen handelt es sich um Einzelschöpfungen der Natur, deren Schutz als Naturdenkmale wegen, ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit erforderlich ist. Die Bäume sind von herausgehobener Bedeutung und in dieser Größe und dem Erscheinungsbild in der Umgebung einmalig.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen Nutzungen als „Hausgärten“ sowie des großflächigen Bereiches mit Ruderalvegetation bietet das Plangebiet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die biologische Vielfalt entspricht den vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Durchgrünung.

### Landschaft

Das Plangebiet ist durch intensive Durchgrünung und alten Baumbestand geprägt und dadurch bedingt von hohem visuellen Wert.

Im südöstlichen Plangebietsbereich befinden sich drei ältere Kastanien und eine Hainbuche, die bereits einstweilig sichergestellt wurden als Naturdenkmal gemäß § 42 e in Verbindung mit § 22 des Landschaftsgesetzes NRW. Diese Bäume dominieren das Plangebiet und sind so stadtbildprägend.

## **10.3.3 Boden und Wasser**

### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang mit Bodenverunreinigungen.

### Bestandsaufnahme- und Bewertung

Für den Bereich des Plangebietes liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Eine industrielle Vornutzung ist aus der Luftbilddauswertung nicht zu erkennen. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebietes war von 1970 bis 1977 eine ehemalige Eigentankanlage verzeichnet.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## Grundwasser

Ein festgestellter CKW - Schaden im Bereich der Lohrheidestraße stellt sich auch in der Grundwassermessstelle Laubenstraße dar.

Zu möglichen Bodenverunreinigungen sowie der Grundwasserverunreinigung wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung vorgenommen.

### **10.3.4 Klima und Luft**

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

#### Bestandsaufnahme- und Bewertung

Bochum gehört weitgehend zum Klimabezirk Münsterland, welcher charakterisiert ist von milden Wintern und relativ kühlen Sommern. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2° C, die Niederschlagssumme bei rund 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt um Süd-West.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden wesentlich beeinflusst durch die großflächigen Versiegelungen und stärker durchgrünter Bebauung in der östlichen Hälfte des Plangebietes.

Im Plangebiet kann von folgendem Klimatop ausgegangen werden:

§ Siedlungsklima der lockeren Bebauung und guten Durchgrünung: Günstiges Bioklima, Mikroklimata, geringer Stadtklimaeinfluss

### **10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

### **10.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die Durchgrünung des Plangebietes. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Aufgrund seiner Historie handelte es sich bei dem Plangebiet um einen Grünbereich, jedoch verläuft seine Entwicklung, geprägt durch die nähere Umgebung, hin zu einem Gebiet für allgemeines Wohnen (Straßenrandbebauung). Bauliche Vorhaben im Planbereich wären ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h., Wohngebäude gemäß § 4 BauNVO wären hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig. Es besteht somit die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der Wohnbebauung. Dieses hätte eine Unterbrechung der Grünvernetzung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle" zur Folge, eine Reduzierung des Lebensraumes für Tiere und auch ungünstige Auswirkungen auf das Mikroklima des Gebietes, das zur Zeit durch lockere Bebauung und gute Durchgrünung ein günstiges Bioklima mit geringem Stadtklimaeinfluss besitzt. Zudem stellt heranrückende Bebauung eine Gefährdung der schützenswerten Bäume und parallel eine Gefährdung des Stadtbildes, da diese Bäume prägend für die Umgebung sind. Nicht zuletzt würde sich das Verkehrsaufkommen und damit die Emissionen weiter erhöhen.

Ferner bestünde ohne die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen, dem Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports ausschließlich innerhalb der besonders festgesetzten Flächen die Gefahr einer erhöhten Versiegelung auf den Baugrundstücken. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse können jedoch wesentlich beeinflusst werden durch großflächigen Versiegelungen

Gegenüber Festsetzungen im Bebauungsplan würden sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gravierender darstellen.

## 10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

In dem Bereich des Plangebietes waren bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es bestand somit bereits ein Planungsrecht.

Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestandenem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem Planungsrecht differenziert.

### 10.5.1 Mensch

Die bestehenden Funktionen (Wohnen) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

### 10.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach vor dem Bebauungsplan geltendem Planungsrecht war eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Dies bedeutet, dass Wohngebäude als Straßenrandbebauung grundsätzlich zulässig waren.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung reduziert, da eine Verdichtung der Bebauung, die bisher nach der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu beurteilen war, durch die Festsetzung von Grünfläche ausgeschlossen ist.

Somit stellt der Bebauungsplan ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und der Beachtung der grünplanerischen Belange auf Grund der Durchgrünung des gesamten Gebietes und der hervorzuhebenden Einzelbäume dar.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive Durchgrünung und alten Baumbestand geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsbild im Untersuchungsgebiet nicht verändert und somit werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

### 10.5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben des Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird eine Reduzierung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen erreicht.

Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

#### 10.5.4 Klima und Luft

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der Erhalt von Grün- und Freiflächen durch Festsetzungen, die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports ausschließlich innerhalb der besonders festgesetzten Flächen aus, da sonst mit einer erhöhten Verdichtung der Bebauung und höhere Versiegelung auf den Baugrundstücken zu rechnen ist. Generell ist nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

#### 10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohngebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

#### 10.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich merklich von den derzeit bestehenden Wechselwirkungen unterscheiden.

### 10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### 10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist dem dauerhaften Erhalt der Grün- und Freiflächen, der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung mit der östlich der Laubenstraße gelegenen Dauerkleingartenanlage "Lehmkuhle". Dadurch bedingt, ist im Plangebiet keine weitere Verdichtung der Bebauung und somit keine weitere Erhöhung des Immissionsausstoßes durch z. B. Heizungen sowie durch weiteren Anliegerverkehr möglich. Der Bebauungsplan wirkt sich somit im Plangebiet immissionsmindernd aus.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebietes war von 1970 bis 1977 eine ehemalige Eigentankanlage verzeichnet. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Belastungen werden daher aufgeführt:

Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Eine Grundwassernutzung ist aufgrund eines vorhandenen Schadens mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), außer zur Beprobung und Sanierung, auszuschließen.

## 10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ohnehin aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist.

## 10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen

Mit der Festsetzung von Grün- und Freiflächen, der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, dem Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports ausschließlich innerhalb der besonders festgesetzten Flächen sollen innerstädtische Grün- und Freiflächen und der Zusammenhang von Grünverbindungen erhalten und das durch erhaltenswerten, alten Baumbestand geprägte Ortsbild sowie der visuell erfahrbaren Freiraum mit der Dauerkleingartenanlage gewahrt bleiben. So werden städtebaulichen Fehlentwicklungen durch verdichtete Bebauung und fehlende Grün- und Freiflächen vermieden.

## 10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach Untersuchung der Biotoptypen im Bestand und der Untersuchung der Biotoptypen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine Änderung zu erwarten ist.

Das Plangebiet ist zu über 50% durchgrünt, der Grünzug besteht teils aus „Hausgärten“, teils aus Ruderalvegetation. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes reicht die Ruderalvegetation in einer Lücke der Straßenrandbebauung bis an die Laubenstraße heran. Hier befinden sich drei Kastanien, weiter nordwestlich hinter der Straßenrandbebauung an der Laubenstraße eine Hainbuche, welche als Naturdenkmale auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes einstweilig sichergestellt wurden.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich kein Defizit, da durch die Festsetzungen die Fläche des bestehenden Grünzuges nicht gemindert wird und durch die Planung die schützenswerten Bäume respektiert werden.

Dies bedeutet, dass ein Eingriff durch Bebauung im Gebiet nicht auszugleichen ist und weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes nicht erforderlich sind.

### Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität in den baulich nutzbaren Bereichen sich nicht von der Intensität unterscheidet, die nach derzeit bestehendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist.

## **10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Durch den besonderen Anteil an Grün- und Freiflächen in einem verdichteten Stadtraum in Verbindung mit dem ortsbildprägenden, schützenswerten Baumbestand und dem Zusammenhang der Grünverbindung mit der Dauerkleingartenanlage ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen und des schützenswerten, alten Baumbestandes, Erhalt des Ortsbildes sowie der dauerhaften Grünverbindung mit der Kleingartenanlage) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen mit ihrem alten Baumbestand stehen der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen entgegen.

## **10.8 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen der Altlastensituation und der ökologischen Strukturen wurden durch die Fachämter untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet. Wie bereits in Pkt. 10.6.2 aufgeführt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Eine Grundwassernutzung ist aufgrund eines vorhandenen Schadens mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), außer zur Beprobung und Sanierung, auszuschließen.

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

### 10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 824 -Laubenstraße - im Stadtteil Bochum-Wattenscheid sollen innerstädtische Grün- und Freiflächen und der Zusammenhang von Grünverbindungen gesichert und das durch schützenswerten, alten Baumbestand geprägte Ortsbild sowie der visuell erfahrbaren Freiraum mit der Dauerkleingartenanlage gewahrt bleiben.

Um eine weitere Verdichtung des Wohnungsbaus zu Lasten der verbliebenen Freiflächen zu unterbinden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten den Erhalt und die Vernetzung der Grün- und Freiflächen in einem dichtbesiedelten Stadtraum und den Schutz der Verhaltenswerten und überdies ortsbildprägenden Bäume, die mit der übrigen Vegetation der Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für Vögel dienen.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebietes war von 1970 bis 1977 eine ehemalige Eigentankanlage verzeichnet. Dieses stellt für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind hier jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20071231/1

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen seitens der gewerblichen Nutzung.

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wäre die weitere Verdichtung der Bebauung im Plangebiet möglich zu Lasten der Grün und Freiflächen.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts zulässig wären. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### 11. Gutachten

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

- § Ökologische Ersteinschätzung, Umwelt- und Grünflächenamt Stadt Bochum