

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

# BEGRÜNDUNG

## gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 848 – Erschließung Nachtigallstraße – für ein Gebiet zwischen der Krockhausstraße und der Straße Am Bliestollen

- 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
    - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
    - 3.2.2 Regionalplanung
  - 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 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.4 Kennzeichnungen
    - 5.4.1 Bergbau
  - 5.5 Hinweise
    - 5.5.1 Kampfmittelbeseitigung
    - 5.5.2 Bodenschutz
    - 5.5.3 Bodendenkmäler
    - 5.5.4 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung
- 6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen**
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 8. Verkehrliche Anbindung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Kosten**
- 11. Umweltbericht**
  - 11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
    - 11.1.1 Veranlassung
    - 11.1.2 Baukonzept
    - 11.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen
    - 11.1.4 Rechtliche Grundlagen

- 11.1.5 Grundsätze der Abwägung
- 11.2 Übergeordnete Planungen
  - 11.2.1 Regionalplan
  - 11.2.2 Flächennutzungsplan
  - 11.2.3 Landschaftsplan
  - 11.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
  - 11.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
- 11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
  - 11.3.1 Mensch
  - 11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
  - 11.3.3 Boden und Wasser
  - 11.3.4 Klima und Luft
  - 11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
  - 11.5.1 Mensch
  - 11.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
  - 11.5.3 Boden und Wasser
  - 11.5.4 Klima und Luft
  - 11.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 11.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 11.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen
  - 11.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - 11.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien
  - 11.6.4 Städtebauliche Maßnahmen
  - 11.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 11.8 Zusätzliche Angaben
- 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Stiepel, westlich der Krockhausstraße und östlich der Straße Am Bliestollen.

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

### **2.1 Anlass und Erfordernis**

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 389 - Weitmarer Holz - und Nr. 390 - Sundern Ost -, die vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk zur Sicherung des regionalen Grünzugs zwischen dem Stadtgebiet Hattingen und der Stadt Bochum erstellt wurden. Weitere Bebauung sollte unterbunden und so die natürliche Eigenart der Landschaft für die erholungssuchende Stadtbevölkerung erhalten werden. Aufgrund ihrer Intention des reinen Schutzes des Außenbereiches wurde bei den Bebauungsplänen Nr. 389 und Nr. 390 die Erschließung der bestehenden Gebäude nicht untersucht. Es wurden daher auch keine der Erschließung dienenden Festsetzungen getroffen.

Im Bereich dieser Bebauungspläne verläuft die Nachtigallstraße, die bereits in einer historischen Karte von 1823 zu erkennen ist.

Sie gilt jedoch trotz der historisch belegten Erschließungsfunktion nicht als gesicherte Erschließung, da sie überwiegend über Fremdgrundstücke verläuft. Die gesicherte Erschließung erfolgt i.d.R. über gewidmete Straßenverkehrsflächen. Soweit diese nicht bis an das Grundstück heranreichen, sind nach heutigem Recht Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks zu sichern. Entgegen früheren Zeiten ist eine grundrechtliche Sicherung (Wegerecht im Grundbuch) zum Nachweis der gesicherten Erschließung nicht mehr ausreichend. Für die Wegenutzung durch die Anlieger bestehen weder eine öffentlich-rechtliche noch eine privatrechtliche Sicherung.

Auch aufgrund eines geringeren Prüfungsumfanges im Rahmen der Genehmigung von Bauanträgen wurden in der Nachkriegszeit bis in die 1990er Jahre hinein Baugenehmigungen für die Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude bzw. den Neubau der Gärtnerei im Bereich der Nachtigallstraße erteilt. Nach heutigen Maßstäben hätten diese Baugenehmigungen nicht erteilt werden dürfen, da die betreffenden Baugrundstücke im Sinne des Baugesetzbuches nicht erschlossen sind.

Eine Überprüfung der vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der Splittersiedlung hat zudem ergeben, dass diese teilweise nicht genehmigt sind bzw. anders als genehmigt errichtet wurden. Die Verwaltung sah sich daher gezwungen, ordnungsrechtliche Bescheide zur Beseitigung der betreffenden Anlagen zu erlassen. Gegen diese Bescheide laufen derzeit verwaltungsgerichtliche Klageverfahren.

Die nicht gesicherte Erschließung hat zur Folge, dass die planungsrechtlichen Grundlagen zur Legalisierung der nicht genehmigten baulichen Anlagen bzw. zur Weiterentwicklung der legalen baulichen Anlagen nicht vorliegen.

Verschiedene Vorhaben (Wiedererrichtung nach Brandschaden, Anbau/Ausbau Wohngebäude), die auf Grundlage des jeweiligen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) grundsätzlich genehmigungsfähig wären, scheiterten am Nachweis der gesicherten Erschließung.

Ohne gesicherte Erschließung kann z.B. ein durch Brand überwiegend geschädigtes Gebäude nicht wieder errichtet werden. Dies stellt für die Eigentümer eine nicht unerhebliche Belastung bzw. Einschränkung dar.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die reale Nutzung des Erschließungsweges durch einzelne Eigentümer untersagt wird, so dass die Gebäude faktisch nicht mehr zugänglich sind.

Es liegt somit im öffentlichen Interesse, die Grundstücke der historisch gewachsenen Splittersiedlung ausreichend zu erschließen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 848 ist daher erforderlich, um die Voraussetzung zu schaffen, dass die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notfalls auf hoheitlichem Wege durchgesetzt werden können.

## **2.2 Zielsetzung der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 848 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger der Nachtigallstraße.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 848 war zunächst, die in den Bebauungsplänen Nr. 389 und Nr. 390 verfolgte Sicherung des Freiraums fortzuführen. Dieses Ziel soll nunmehr durch eine Außenbereichssatzung aufgenommen und weiter verfolgt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Der Status der Flächen außerhalb der dargestellten Erschließung soll nicht geändert werden. Jedoch soll durch die Sicherung der Erschließung der eigentumsrechtliche Gebrauch der Immobilien gesichert werden. Zurzeit würde z.B. in einem Brandfall die Wiedererrichtung eines Gebäudes an der fehlenden gesicherten Erschließung scheitern.

## **3. Bestand und bestehende Planung**

### **3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**

Die Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch seinen offenen Landschaftsraum charakterisiert, der nach Süden und Osten zum Ruhrtal abfällt. Im nördlichen Bereich liegt eine bewaldete Fläche, die sich nach Westen zur Straße Am Bliestollen erstreckt.

In diesem Freiraum befindet sich eine historisch gewachsene Splittersiedlung, bestehend aus mehreren Wohngebäuden und einer Gärtnerei. Schon in einer Flurkarte von 1824 sind an den Stellen, an denen sich jetzt die Häuser Nachtigallstraße 11, Nachtigallstraße 12 und Nachtigallstraße 17 befinden, Gebäude zu erkennen. Bis zur Entstehung einer weiteren Flurkarte im Jahre 1863 wurden weitere Gebäude errichtet und in der Flurkarte verzeichnet im Bereich der heutigen Nachtigallstraße 8 und 10.

Erschlossen wird die Splittersiedlung bis auf das Hausgrundstück Nr. 17 ausschließlich über die Nachtigallstraße. Bei der Nachtigallstraße handelt es sich um einen bereits im 19. Jahrhundert vorhandenen Erschließungsweg zwischen der Krockhausstraße und der Straße „Am Bliestollen“. Die Verbindungsfunktion besteht

mittlerweile nicht mehr. Der Erschließungsweg endet von der Krockhausstraße ausgehend als Sackgasse.

Diese Wegeverbindung ist bereits in einer historischen Karte von 1823 zu erkennen. Von der heutigen Kernader Straße, damals „Weg von Weitmar nach Stiepel“ bis zur Straße „Am Bliestollen“, damals mit hoher Wahrscheinlichkeit Teil des „Weges von Blankenstein nach Bochum“ verläuft in südwestliche Richtung der „Weg von Blankenstein“, der in seinem Verlauf der von der Kernader Straße abgehenden, in südwestliche Richtung verlaufenden Krockhausstraße sowie in ihrer Verlängerung bis zum Bliestollen der Nachtigallstraße entspricht.

Diese in diesem oder ähnlichem Verlauf seit langem vorhandene, zu der historischen Splittersiedlung führende Wegebeziehung bildet jedoch keine gesicherte Erschließung, die Nachtigallstraße stellt keine öffentliche Straße dar; sie befindet sich auch nicht im städtischen Eigentum. Vielmehr verläuft die Straße überwiegend über Fremdgrundstücke. Eine gesicherte Erschließung erfolgt i.d.R. über gewidmete Straßenverkehrsflächen. Soweit diese nicht bis an das Grundstück heranreichen, sind nach heutigem Recht Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks zu sichern. Entgegen früheren Zeiten ist eine grundrechtliche Sicherung (Wegerecht im Grundbuch) zum Nachweis der gesicherten Erschließung nicht mehr ausreichend. Für die Wegenutzung durch die Anlieger bestehen weder eine öffentlich-rechtliche noch eine privatrechtliche Sicherung.

Die nicht gesicherte Erschließung hat zur Folge, dass die planungsrechtlichen Grundlagen zur Legalisierung der nicht genehmigten baulichen Anlagen bzw. zur Weiterentwicklung der legalen baulichen Anlagen nicht vorliegen.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Regionalplänen 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), Landesentwicklungs-programm (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:

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 Regionalplanung**

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Regionalplan 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 Regionalplan 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.

Für Bochum soll der Regionalplan durch den regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ersetzt werden.

### **3.3 Ziele der Stadtentwicklung**

#### **3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept**

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.

#### **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 Flächen 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 Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Forst dar. Das beinhaltet auch die Erschließung des Gebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 848 sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im aktuellen Planentwurf des RFNP wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 848 als Wald (Vorranggebiet) dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch die gebietsbezogenen Festlegungen Regionale Grünzüge (Vorranggebiet), Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (Vorbehaltsgebiet) sowie Grundwasser- und Gewässerschutz (Vorranggebiet).

#### **4. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 848 – Erschließung Nachtigallstraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.04.2006 beschlossen; die Veröffentlichung erfolgte am 08.06.2006. Ziel des Bebauungsplanes war neben der Erschließungssicherung auch, die in den Bebauungsplänen Nrn. 389 und 390 verfolgte Sicherung des Freiraums fortzuführen. Letzteres führte dazu, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 848 im Aufstellungsbeschluss auch die Grundstücke der Splittersiedlung sowie des benachbarten Freiraums umfasste.

In der Zeit vom 12.10.2006 bis 10.11.2006 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, in deren Rahmen am 19.10.2006 die Bürgerversammlung abgehalten wurde. Vorgestellt wurden der Öffentlichkeit zwei Planungsvarianten, die unterschiedliche Trassen für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen vorsahen; im Übrigen wurden die Festsetzungen zu Wald- und Forstflächen aus den bestehenden Bebauungsplänen Nrn. 389 und 390 übernommen.

Mit Schreiben vom 12.10.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange erstmals an der Planung beteiligt.

Der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschränkt sich nunmehr auf die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Regelung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Splittersiedlung soll separat innerhalb einer Außenbereichs- bzw. Innenbereichseinbeziehungssatzung geregelt werden. Daher wurde der Geltungsbereich im Planentwurf auf die vorhandene und geplante Wegeführung der Nachtigallstraße reduziert.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Abwägungsvorgang**

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 848 ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus, die zu einer Änderung der Plangebietsgrenzen und der Festsetzungen führte. Es erfolgte eine Konzentration auf das hauptsächliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 848, die Regelung der Erschließung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Erschließungskonzepte diskutiert. Variante 1 der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche verläuft überwiegend auf der vorhandenen Wegeverbindung und sieht an geeigneter Stelle (gegenüber Nachtigallstr. 16) eine Wendemöglichkeit, u.a. auch für Müllfahrzeuge, vor.

Variante 2 der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche beginnt südlich des Hauses Krockhausstraße 87, verläuft in westlicher Richtung hin zu der ursprünglichen Wegeverbindung der Nachtigallstraße und schließt südwestlich des Hauses Nachtigallstraße Nr. 6 an diese wieder an. Im weiteren Verlauf soll ebenfalls die bestehende Wegegrasse mit dem o.g. Wendehammer genutzt werden.

Da Variante 1 überwiegend auf der vorhandenen, bereits befestigten Wegeverbindung verläuft und somit keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, fiel die Entscheidung auf Variante 1. Modifiziert wurde die Wegeführung der Variante 1 um eine auch bereits befestigte Zuwegung zu dem südöstlich des Hauses Nachtigallstraße Nr. 12 gelegenen Haus Nachtigallstraße Nr. 17. Das erfolgte aus Gründen des Landschaftsschutzes. Die Erschließung erfolgt zur Zeit vom Nachbargrundstück „Am Bliestollen 30“, eine landschaftsrechtliche Befreiung hierzu wurde jedoch nur mit der Nebenbestimmung erteilt, die Zufahrt zurückzubauen, sofern eine gesicherte Erschließung über die Nachtigallstraße gegeben ist.

Für die Erschließungsstraße auf Basis der Wegeführung der Variante 1 soll die Festsetzung getroffen werden „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger“. Darüber hinausgehende Festsetzungen sollen nicht erfolgen.

### **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 zählt auch, dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes zu

schützen sind und ihre Lebenstätten ebenfalls zu schützen und möglichst zu einem Verbundsystem zu vernetzen sind.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen des Umweltschutzes dadurch Rechnung getragen, dass die Wegeführung der gewählten Variante nahezu ausschließlich auf der vorhandenen, befestigten Trasse verläuft. Lediglich der vorhandene Weg wird geringfügig verbreitert aufgrund der erforderlichen Straßenbreite von 5 m. Auch in einem engen Kurvenbereich weicht der Planbereich von der vorhandenen Wegeführung ab und sieht größere Radien vor. Bei entsprechendem Ausbau würden jedoch lediglich in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Überdies kann durch die Modifizierung der Wegeführung der gewählten Variante um eine ebenfalls vorhandene, bereits befestigte Zuwegung zu Haus Nr. 17 eine im Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 gelegene neue Zufahrt zurückgebaut werden. Hierzu wurde eine landschaftsrechtliche Befreiung nur mit der Nebenbestimmung des Rückbaus erteilt für den Zeitpunkt, zu dem eine gesicherte Erschließung von der Nachtigallstraße gegeben ist. Die Belange des Umweltschutzes erfahren somit keinerlei Beeinträchtigung durch die Planung und stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Eine höhere Belastung durch Straßenverkehr ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan lediglich "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger" festsetzt. Eine grundlegende Veränderung der derzeitigen Situation und damit verbunden eine höhere Belastung der Anwohner als bereits durch die jetzige Nutzung ist nicht zu erwarten, die Planung dient lediglich der Sicherung der Erschließung. Somit stehen die Interessen der Anwohner des Plangebietes nicht entgegen.

Demgegenüber besteht ein Interesse der Anwohner an einer gesicherten Erschließung. Grundsätzlich ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Änderungen die gesicherte Erschließung gem. Bauordnung NRW nachzuweisen. Diese dient der dauerhaften Sicherung der Erreichbarkeit des Grundstücks nicht nur für deren Nutzer, sondern insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr. Bei der Bebauung im Bereich des Plangebietes mangelt es am Nachweis einer gesicherten Erschließung, die Erschließung der Häuser an der Nachtigallstraße verläuft überwiegend über Fremdgrundstücke. Diese Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche sind nicht durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks gesichert. Entgegen früheren Zeiten ist eine grundrechtliche Sicherung (Wegerecht im Grundbuch) zum Nachweis der gesicherten Erschließung nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund scheitern bis dato verschiedene Vorhaben (Wiedererrichtung nach Brandschaden, Anbau/Ausbau Wohngebäude), die auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 389 und 390 in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) grundsätzlich genehmigungsfähig wären. Es besteht zudem die Gefahr, dass die reale Nutzung des Erschließungsweges durch einzelne Eigentümer untersagt wird, so dass die Gebäude faktisch nicht mehr zugänglich sind. Für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Arbeitnehmer wäre dies prekär. Dies stellt für die Eigentümer eine nicht unerhebliche Belastung bzw. Einschränkung dar. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, dass der eigentumsrechtliche Gebrauch der Immobilien gesichert wird.

Es liegt somit im öffentlichen Interesse, die Grundstücke der historisch gewachsenen Splittersiedlung ausreichend zu erschließen.

### **5.3 Festsetzungen**

#### **5.3.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Grundsätzlich ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Änderungen die gesicherte Erschließung gem. Bauordnung NRW nachzuweisen. Die Erschließung erfolgt i.d.R. über gewidmete Straßenverkehrsflächen. Das soll jedoch für den Bereich des Plangebietes nicht erfolgen aufgrund der Kosten (Ausbaustandard einer öffentlichen Straße), die auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden müssen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, zur Sicherung der Erschließung Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks zu sichern. Wegen der geringen Anzahl der Grundstücke ist dieser Möglichkeit der Vorzug zu geben.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine vorhandene, befestigte Wegefläche. Abweichungen von der Trassenführung erfolgen lediglich durch geringfügige Verbreiterung des Weges aufgrund der erforderlichen Straßenbreite von 5 m sowie der Aufweitung in dem Kurvenbereich, um den Begegnungsverkehr PKW – LKW zu ermöglichen.

Das Plangebiet erhält folgende Festsetzung:

**Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und zugunsten der Versorgungsträger im Rahmen der Versorgung der Anlieger zu belastende Fläche.**

Anlieger ist derjenige, dessen Grundstück an der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gelegen ist.

Versorgungsträger sind Unternehmen und Gebietskörperschaften, welche die technische Versorgung der Baugrundstücke der Anlieger übernehmen (z. B. Stadtwerke, Telekom, Tiefbauamt).

Die Fläche ergibt sich aus dem Grundrissplan.

## **5.4 Kennzeichnungen**

### **5.4.1 Bergbau**

Gemäß den Hinweisen aus den Archivunterlagen des Bergwerksfeldeigentümers wurde in dem Geltungsbereich des Plangebietes und seiner Umgebung oberflächennah abgebaut. Es befinden sich hier mehrere vor dem Jahr 1900 angelegte Tagesöffnungen sowie Schächte ehemaliger Kleinzechen, deren Zustand und Lage dem Bergwerksfeldeigentümer nicht bekannt sind. Daher erhält das Plangebiet folgende Kennzeichnung:

*Im gesamten Plangebiet werden bei Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich (§ 9 Abs. 5 BauGB).*

## **5.5 Hinweise**

### **5.5.1 Kampfmittelbeseitigung**

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.*

## 5.5.2 Bodenschutz

Es liegen bislang keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

*Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.*

*Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen. Beim Abriss von Gebäuden und der Entsiegelung versiegelter Flächen sind diese Bereiche auf Bodenbelastungen zu überprüfen.*

*Das Plangebiet liegt grundsätzlich in der Zone 0 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 nicht zu erwarten.*

*Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind jedoch mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlebergbaus mit Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen gerechnet werden. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritten und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0, Kontakt aufgenommen werden.*

## 5.5.3 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).*

## 5.5.4 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

*Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen*

*Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.*

## **6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die der Bebauungspläne Nr. 389 und Nr. 390, aufgehoben.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität sich geringfügig von der Intensität der Nutzung des Bestandes in der Örtlichkeit unterscheidet. Der Eingriff wird im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen.

Es sind darüber hinaus keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 33.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet mündet in die Krockhausstraße und ist von dort an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nordöstlich, über die Kernader Straße und Markstraße zu erreichen, befindet sich die Universitätsstraße mit einer Anschlussstelle der Autobahn BAB 43.

## **9. Flächenbilanz**

Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und zugunsten der Versorgungsträger im Rahmen der Versorgung der Anlieger:

1.967 m<sup>2</sup>

## **10. Kosten**

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

## **11. 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.

## **11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes**

### **11.1.1 Veranlassung**

Die Stadt Bochum hat am 25.04.2006 für das Gebiet zwischen der Krockhausstraße und der Straße Am Bliestollen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 848 - Erschließung Nachtigallstraße - beschlossen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ziel ist, die gesicherte Erschließung für die bestehende Bebauung vorzunehmen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 848 ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus, die zu einer Änderung der Plangebietsgrenzen und der Festsetzungen führte. Es erfolgte eine Konzentration auf das hauptsächliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 848, die Regelung der Erschließung.

Der Bebauungsplan umfasst in der Flur 23, Gemarkung Stiepel, die Flurstücke 70, 73 und 102 sowie teilweise die Flurstücke 76, 77, 210, 211 und 214.

### **11.1.2 Bebauungskonzept**

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ausschließlich "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten der Versorgungsträger im Rahmen der Versorgung der Anlieger" fest. Hierdurch soll die Erschließung für die vorhandene Bebauung gesichert werden. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht.

Die Grenzen des Plangebietes folgen nahezu ausschließlich einer vorhandenen, bereits befestigten Wegeverbindung.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planung auf Natur und Landschaft erfolgen.

### **11.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen**

Für das Plangebiet erfolgte eine ökologische Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und Bewertung. Weitere umweltrelevante Untersuchungen erfolgten nicht.

### **11.1.4 Rechtliche Grundlagen**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Vorhaben vor, die in Natur und Landschaft eingreifen (§ 2 Abs. 2 UVPG). Art und Größe der Vorhaben sind im Gesetz bestimmt (§ 3 UVPG).

Der Bebauungsplan Nr. 848 dient ausschließlich dazu, die gesicherte Erschließung für die bestehende Bebauung vorzunehmen.

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

Es sind darüber hinaus keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 33. Dem wurde Rechnung getragen insofern, als die Umgrenzung des Plangebietes nahezu ausschließlich auf der vorhandenen, befestigten Trasse der vorhandenen Wegeverbindung verläuft. Auch wird im Plangebiet ausschließlich "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger" festgesetzt. Neue Baurechte mit Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden hierdurch nicht begründet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes westlich des Stadtteilzentrums von Bochum-Stiepel umfasst rd. 0,2 ha. Das Untersuchungsgebiet für die Umweltverträglichkeitsstudie wurde auf das Plangebiet und die in seiner Umgebung gelegene historische Splittersiedlung festgelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung 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).

§ 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 vorgenommene Untersuchung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die TA Lärm, die DIN 18005, das Landschaftsschutzgesetz (LandSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### **11.1.5 Grundsätze der Abwägung**

Bei der Abwägung stehen sich die Belange von Natur und Landschaft sowohl öffentlichen wie privaten Belangen 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.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine historisch gewachsene Splitterbebauung. Die zu ihr führende Wegebeziehung gilt jedoch nicht als gesicherte Erschließung, da sie überwiegend über Fremdgrundstücke verläuft. Nach heutigem Recht sind Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks zu sichern. Entgegen früheren Zeiten ist eine grundrechtliche Sicherung (Wegerecht im Grundbuch) zum Nachweis der gesicherten Erschließung nicht mehr ausreichend.

Vorhaben, die auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 389 und 390 in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) grundsätzlich genehmigungsfähig wären scheitern aus diesem Grund. Dies stellt für die Eigentümer eine nicht unerhebliche Belastung bzw. Einschränkung dar.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die reale Nutzung des Erschließungsweges durch einzelne Eigentümer untersagt wird, so dass die Gebäude faktisch nicht mehr zugänglich sind. Für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Arbeitnehmer wäre dies prekär.

Das Plangebiet erweist sich als geeignet, den Interessen der Anwohner Rechnung zu tragen ohne wesentliche Konflikte mit Natur und Landschaft. Es umfasst im Wesentlichen eine vorhandene, befestigte Wegefläche. Abweichungen von der Trassenführung erfolgen lediglich durch geringfügige Verbreiterung des Weges aufgrund der erforderlichen Straßenbreite von 5 m sowie der Aufweitung in dem Kurvenbereich, um den Begegnungsverkehr PKW – LKW zu ermöglichen.

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

## **11.2 Übergeordnete Planungen**

### **11.2.1 Regionalplan**

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

Für das Plangebiet setzt er den Schutz der Natur, regionale Grünzüge sowie Grundwasser- und Gewässerschutz fest.

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.

Die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen der Städteregion Ruhr haben Ende 2005 durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine Planungsgemeinschaft zur Aufstellung eines Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) gegründet.

Der Regionale Flächennutzungsplan übernimmt für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB.

Bereits mit Erlangen der „materiellen Planreife“ (voraussichtlich Ende Januar 2009) werden die in Aufstellung befindlichen Ziele des RFNP zu sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind entsprechend § 4 Abs. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im aktuellen Planentwurf des RFNP wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 848 als Wald (Vorranggebiet) dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch die gebietsbezogenen Festlegungen Regionale Grünzüge (Vorranggebiet), Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (Vorbehaltsgebiet) sowie Grundwasser- und Gewässerschutz (Vorranggebiet).

### **11.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Forst dar. Das beinhaltet auch die Erschließung des Gebietes. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich Hauptverkehrsstraßen dar, untergeordnete Straßen werden nicht dargestellt.

Beim Bebauungsplanverfahren werden die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen vorgegebenen Planungsziele konkretisiert. Der Bebauungsplan nimmt die vorhandene Wegebeziehung auf als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **11.2.3 Landschaftsplan**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost.

Demgemäß liegt das Plangebiet im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 33. Die Festsetzungen erfolgte gemäß § 21 a), b) und c) LG insbesondere

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes;
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

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

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in dem Bereich eines Lärminderungsplanes

### **11.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete**

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

## **11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **11.3.1 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

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch die im Osten angrenzende Wohnbebauung an der Krockhausstraße/Im Dertmannsfeld und in Norden, Westen und Süden durch weitreichenden Freiraum gekennzeichnet.

Die Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch seinen offenen Landschaftsraum charakterisiert, der nach Süden und Osten zum Ruhrtal abfällt. Im nördlichen Bereich liegt eine bewaldete Fläche, die sich nach Westen zur Straße Am Bliestollen erstreckt.

In der näheren Umgebung befindet sich eine historisch gewachsene Splittersiedlung.

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

### **11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft**

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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 Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 33 und als Teil des regionalen Grünflächensystems (Grünzug D) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan von Bedeutung.

Für folgende Ausführungen wurde der Bestand aufgenommen und bewertet.

#### Biotoptypenbestand

Die Fläche des Plangebiets umfasst zu 84 % eine vorhandene, befestigte Wegeverbindung, bestehend aus Schotter- und Pflasterflächen. Auf der restlichen Fläche befinden sich ca. 50 m<sup>2</sup> Gebüsch, ca. 130 m<sup>2</sup> Grünland und ca. 130 m<sup>2</sup> Wegrain.

#### Baumbestand

In dem Plangebiet befindet sich kein Baumbestand.

#### Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen Nutzung als Wegeverbindung zu der Splittersiedlung und der Befestigung/Versiegelungen übernimmt das Plangebiet keine Funktion für Tiere und Pflanzen.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzung als nicht gegeben einzuschätzen.

#### Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes ist durch seinen offenen Landschaftsraum charakterisiert, der nach Süden und Osten zum Ruhrtal abfällt. Im nördlichen Bereich liegt eine bewaldete Fläche, die sich nach Westen zur Straße Am Bliestollen erstreckt.

Das Plangebiet selbst ist durch seine Nutzung als Wegeverbindung ohne visuellen Wert.

### **11.3.3 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. Lediglich im Osten und Südwesten in einiger Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Altlastverdachtsflächen Kippe Dertmann (Kataster-Nr. 5/1.17) und Zeche Brockhauser Tiefbau (Kataster-Nr. 5/3.12).

#### Grundwasser

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

### **11.3.4 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 seinen offenen Landschaftsraum, der nach Süden und Osten zum Ruhrtal abfällt sowie einer bewaldeten Fläche, die sich nach Westen zur Straße Am Bliestollen erstreckt.

Im Plangebiet kann von folgendem Klimatop ausgegangen werden:

- Parkklima, einem Mischklima zwischen Freilandklima und Waldklima mit geringer Fernwirkung aber günstigem Bioklima.

### **11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. 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).

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

Aufgrund der Historie handelte es sich bei der Umgebung des Plangebietes um eine seit langem bestehende Splittersiedlung. Für die hier gelegenen Gebäude gilt die Erschließung jedoch als nicht gesichert, da nach heutigem Recht Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche durch eine Baulast (öffentlich-rechtliche Eintragung) zur Erschließung des Grundstücks zu sichern sind.

Ohne Bebauungsplan liegen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Legalisierung der nicht genehmigten baulichen Anlagen bzw. zur Weiterentwicklung der legalen baulichen Anlagen nicht vor.

Überdies kann eine im Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 gelegene neue Zufahrt, die zur Zeit die Erschließung für das Haus Nachtigallstraße Nr. 17 sichert, und für die eine landschaftsrechtliche Befreiung nur mit der Nebenbestimmung des Rückbaus erteilt wurde für den Zeitpunkt, zu dem eine gesicherte Erschließung von der Nachtigallstraße gegeben ist, nicht zurückgebaut werden.

Insgesamt ergeben sich aus der Nichtdurchführung des Planes keine positiven Umweltauswirkungen.

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

In der Umgebung des Plangebietes sind bauliche Vorhaben, die auf Grundlage des jeweiligen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) grundsätzlich genehmigungsfähig wären aufgrund des fehlenden Nachweises der gesicherten Erschließung nicht genehmigungsfähig. Es besteht somit keine planungsrechtliche Zulässigkeit.

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

### **11.5.1 Mensch**

Die bestehenden Funktionen (Wohnen) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Wohngebäude erhalten die Möglichkeit der Änderung, Erweiterung und Anpassung an allgemeine Wohnstandards bzw. z.B. in einem Brandfall der Wiedererrichtung eines Gebäudes.

Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die Wegeverbindung wird bereits im Rahmen der erschlossenen Bebauung benutzt. Inwieweit die erschlossenen Grundstücke zukünftig verkehrsintensiver genutzt werden, lässt sich zurzeit nicht abschätzen.

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

### **11.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft**

Nach geltendem Planungsrecht ist eine bauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes, die auf Grundlage des jeweiligen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) grundsätzlich genehmigungsfähig wäre, nicht möglich ohne Nachweis der gesicherten Erschließung. Das bedeutet, dass u.U. neue Zuwegungen geschaffen werden könnten, um die Erschließung zu sichern.

Mit der Festsetzung des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes wird die Intensität der Flächenversiegelung geringfügig erhöht, da durch die Festsetzungen zum einen die Fläche des vorhandenen Weges erweitert wird durch geringfügige Verbreiterung des Weges aufgrund der erforderlichen Straßenbreite von 5 m sowie der Aufweitung in dem Kurvenbereich, um den Begegnungsverkehr PKW – LKW zu ermöglichen, zum anderen durch die Festsetzung auch eine komplette Asphaltierung der Wegeverbindung ermöglicht wird anstelle der ökologisch geringfügig hochwertigeren Schotterflächen.

Der Bebauungsplan führt jedoch zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Aufgrund der Nutzungsstruktur sind 84 % der Flächen des Plangebietes versiegelt. Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

### **11.5.3 Boden und Wasser**

Die Vorgaben des Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, Nachverdichtung) werden mit

dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird nur eine geringfügige Erhöhung der derzeitigen Flächenversiegelungen ermöglicht. Dieser Eingriff wird bilanziert. Im Rahmen des Städtischen Ökokontos soll der Ausgleich erfolgen.

Bereits 84 % der Flächen des Plangebietes sind versiegelt. Flächenversiegelung, weitreichende Überformungen der Bodenstrukturen durch Verdichtung und den Austausch von Oberboden durch Befestigungsmaterialien sind bereits weitestgehend abgeschlossen. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

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

#### **11.5.4 Klima und Luft**

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zur derzeitigen Situation keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundener Schadstoffausstoß ist nicht zu erwarten, es handelt sich um die Sicherung der Erschließung ausschließlich für Anwohner auf der Trasse einer bereits vorhandenen Wegebeziehung. 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.

#### **11.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die in der Umgebung des Plangebietes 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.

#### **11.5.6 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.

### **11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **11.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, die Erschließung für die bestehende Bebauung zu sichern.

Der Bebauungsplan ermöglicht für die in seiner Umgebung gelegenen bestehenden Gebäude im Rahmen der Maßgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) eine Änderung, Erweiterung und Anpassung an allgemeine Wohnstandards bzw. z.B. in einem Brandfall die Wiedererrichtung eines Gebäudes. Es werden keine über den Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässigen Baurechte geschaffen. Im Plangebiet ist 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 immissionsneutral aus.

### **11.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Eine sachgerechte Entsorgung der in der Umgebung des Plangebietes anfallenden Abfälle ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

In der Nachtigallstraße verläuft keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung der Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen.

Für den Bereich des Plangebietes liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Lediglich im Osten und Südwesten in einiger Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Altlastverdachtsflächen Kippe Dertmann (Kataster-Nr. 5/1.17) und Zeche Brockhauser Tiefbau (Kataster-Nr. 5/3.12).

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.

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

### **11.6.3 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.

### **11.6.4 Städtebauliche Maßnahmen**

Mit der Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und zugunsten der Versorgungsträger im Rahmen der Versorgung der Anlieger werden für die an dem Bebauungsplangebiet gelegene Bebauung Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Maßgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) geboten, eine Änderung, Erweiterung und Anpassung an allgemeine Wohnstandards wird nunmehr ermöglicht.

Aufgrund der teilweise bis ins 19. Jahrhundert zurückreichenden baulichen Nutzung im Bereich der Splittersiedlung ist es städtebaulich angemessen, die bauliche Sicherung bzw. Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Splittersiedlung unter Auflagen planungsrechtlich zuzulassen.

### **11.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach Bewertung der Biotoptypen im Bestand (A: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes) und der Bewertung der Biotoptypen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (B) erfolgt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte als Ausdruck des Zustandes von Natur und Landschaft als Lebensraum.

Die Bewertung wurde durchgeführt anhand der Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW).

Das Plangebiet ist zu 84% befestigt durch Schotterflächen oder aber versiegelt. Parallel zur vorhandenen Wegeverbindung verläuft Wegrain und Intensivgrünland, im Bereich der geplanten Schleppkurve befindet sich Gebüsch.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich ein Defizit, da durch die Festsetzungen zum einen die Fläche des vorhandenen Weges erweitert wird durch geringfügige Verbreiterung des Weges aufgrund der erforderlichen Straßenbreite von 5 m sowie der Aufweitung in dem Kurvenbereich, um den Begegnungsverkehr PKW – LKW zu ermöglichen, zum anderen durch die Festsetzung auch eine komplette Asphaltierung der Wegeverbindung ermöglicht wird anstelle der ökologisch geringfügig hochwertigeren Schotterflächen.

Neu versiegelt werden für die Planung ca. 310 m<sup>2</sup>. Die Fläche setzt sich aus unterschiedlichen Biotoptypen zusammen. Es werden ca. 50 m<sup>2</sup> Gebüsch, ca. 130 m<sup>2</sup> Grünland und ca. 130 m<sup>2</sup> Wegrain in Anspruch genommen.

Die schematische Darstellung (detaillierte Liste) des Zustandes von Natur und Landschaft vorher, ausgedrückt als Biotopwerte, ergibt für die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu Grunde gelegten Daten:

<b>B. Untersuchungsraum gem. Festsetzungen des BP</b>	<b>0 Punkte</b>
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>	<b>2.455 Punkte</b>
<b>Gesamtwert B - Gesamtwert A</b>	<b>2.455 Punkte</b>

Dies bedeutet, dass ein Eingriff auszugleichen ist und weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes erforderlich sind.

#### Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität sich geringfügig von der Intensität der Nutzung des Bestandes in der Örtlichkeit unterscheidet. Der Eingriff wird im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen. Zudem wird mit Eintragung der Wegerechte für das Grundstück Nachtigallstraße Nr. 17 eine vorhandene Wegeverbindung zurückgebaut werden.

### **11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Durch die Nutzung in Verbindung mit der das Plangebiet umgebenden historischen Splittersiedlung 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 (Sicherung der Erschließung für die bestehende Bebauung in der Umgebung des Plangebietes).

Die Führung der Erschließung von der Straße „Am Bliestollen“ ist wegen der Topographie unwirtschaftlich.

Hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die Kosten (Ausbaustandard einer öffentlichen Straße), die umgelegt werden müssen, stehen einer Ausweisung als gewidmete Straßenverkehrsfläche entgegen.

## **11.8 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen der ökologischen Strukturen wurden durch die städtischen Fachämter untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Wie bereits in Pkt. 10.3.3 aufgeführt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 08. Februar 1993 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

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

Zudem ist die Umsetzung der Kompensation im städtischen Ökokonto zu kontrollieren.

## **11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 848 – Erschließung Nachtigallstraße - im Stadtteil Bochum-Stiepel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger der Nachtigallstraße geschaffen werden.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. Lediglich im Osten und Südwesten in einiger Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Altlastverdachtsflächen Kippe Dertmann (Kataster-Nr. 5/1.17) und Zeche Brockhauser Tiefbau (Kataster-Nr. 5/3.12). Dieses stellt für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar.

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.

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung lägen weiterhin die planungsrechtlichen Grundlagen zur Legalisierung der nicht genehmigten baulichen Anlagen bzw. zur Weiterentwicklung der legalen baulichen Anlagen nicht vor, eine

Änderung, Erweiterung und Anpassung an allgemeine Wohnstandards im Rahmen der Maßgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) wäre nicht möglich.

Es bestünde zudem die Gefahr, dass die reale Nutzung des Erschließungsweges durch einzelne Eigentümer untersagt wird, so dass die Gebäude faktisch nicht mehr zugänglich sind.

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 wesentlich größeren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, als die bereits in der Vergangenheit in der Örtlichkeit erfolgten (befestigte Wegeverbindung). Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in geringem Maße erforderlich. Der Ausgleich soll im Rahmen des städtischen Ökokontos erfolgen.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Bestimmungen zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Zudem ist die Umsetzung der Kompensation im städtischen Ökokonto zu kontrollieren.

Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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