

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.

Stadt Bochum

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB (Entwurf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 692 E - Erweiterungsparkplatz "Am Thie" - für ein Gebiet nördlich der Bebauung "Im Kattenhagen", östlich der "Eppendorfer Straße" und westlich der Straße "Am Thie"

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Lage des Plangebietes/Beschreibung der örtlichen Situation
3. Bestehendes Planungsrecht
 - 3.1 Planverfahren
 - 3.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung
6. Landschaftspflegerische Belange - Kompensation
7. Sonstige Belange
8. Realisierung und Kosten

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Bochum hat am 9.6.00 den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 692 e "Lebensmittelmarkt Am Thie" für den Bereich des Lebensmittelmarktes mit angrenzender Ausgleichsfläche beschlossen. Mit dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kundenparkplatzes geschaffen werden.

Die Erweiterungsfläche soll 21 Stellplätze umfassen. Die Parkplatzenerweiterung ist auf einer Fläche vorgesehen, für die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 692 eine Obstwiese ausgewiesen ist.

Die zusätzlichen Stellplätze sind erforderlich um den Parksuchverkehr in dem Gebiet zu vermeiden. Die neuen Stellplätze stehen bei besonderen Veranstaltungen zur Verfügung

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des VEP Nr. 692 der Ausweisung der baulichen Nutzung (Baufläche als Einzelhandelsbetrieb, 4 Wohnungen in dem denkmalgeschützten Gebäudeteil) sowie der übrigen privaten Verkehrsflächen werden nicht geändert.

Die Ausgleichsflächen gem. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum VEP Nr. 692 werden anhand des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Heimer + Herbstreit 2000) zur Erweiterung des Kundenparkplatzes fortgeschrieben und ergänzt.

Inhalt des VBB Nr. 692e ist ebenfalls die Festsetzung des vorhanden Gehölzbestandes sowie des zusätzlichen Ausgleiches für die Kundenparkplatzenerweiterung nördlich des Lebensmittelmarktes.

2. Lage des Plangebietes / Beschreibung der örtlichen Situation

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Straße ‚Am Thie‘ (westlich) und der Eppendorfer Str. (östlich) sowie nördlich der Straße ‚Im Kattenhagen‘ in Bochum Eppendorf.

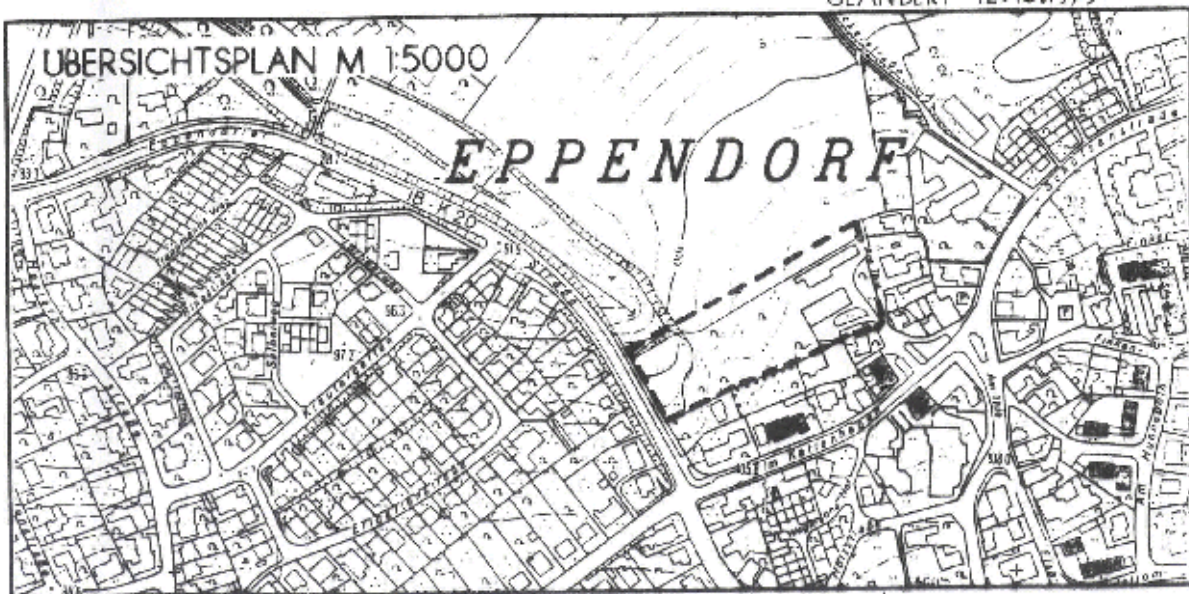
Der bestehende REWE-Supermarkt soll im nach Westen angrenzenden Gelände auf einer verwilderten Obstwiese um 21 zusätzliche Kundenparkplätze auf ca. 640 m² Fläche erweitert werden. Es ist geplant, den Parkplatz radial

um die bereits vorhandenen Stellplätze anzuordnen. Die Fahrgasse soll ca. 6,00 m breit werden, die Stellplätze erhalten eine Tiefe von etwa 5,00 m und werden beidseitig der Fahrgasse angeordnet.

Die Parkplätze sollen mit versickerungsfähigem Betonpflaster ausgeführt werden, wobei Stellplätze und Fahrgasse farblich abgesetzt werden. Zur Eingrünung sind neben der vorhandenen Vegetation Heckenpflanzungen vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 Krumme Ecke/Husacker an, der als Teil des regionalen Grünflächensystems ist.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Demnach steht der Erweiterung der Stellplatzanlage nichts entgegen. Die angrenzende zusätzliche Kompensationsfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet entspricht bis auf die zusätzliche Kompensationserweiterungsfläche dem Geltungsbereich des VEP Nr. 692. Durch die Aufstellung des VBB Nr. 692e wird der rechtsverbindliche VEP fortgeschrieben.

3.1 Planverfahren

Einleitungsbeschluss 09.06.2000

Bürgeranhörung

Auf die Bürgeranhörung wurde verzichtet, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan hier lediglich eine Erweiterung des Stellplatzangebotes von 50 Stellplätzen um weitere 21 Stellplätze beinhaltet, um den Parksuchverkehr in der Umgebung zu unterbinden. Die Stellplätze sollen bei besonderen Veranstaltungen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Mit Schreiben vom 27.10.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Auslegungsbeschluss 05.09.2000

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 692 E - Erweiterungsparkplatz "Am Thie" - hat in der Zeit vom 09.10.2000 bis 08.11.2000 öffentlich ausgelegen.

3.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- S Hinweis auf Bergbautätigkeit
- S Anlage eines offenen Erdbeckens statt Einleitung in das vorhandene Rigolensystem.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung entspricht den Festsetzung des VEP Nr. 692.

Die Baufläche weist eine Bruttogeschossfläche von 1500 m² auf. Für das Gebäude ist ein Vollgeschoss in geschlossener Bauweise festgesetzt worden. Als Dachform ist eine Satteldachform mit Neigung von 35 Grad und einer Firstrichtung Westost festgeschrieben worden. Das denkmalgeschützte Gebäude weist 2 Vollgeschosse auf und ist für die Wohnnutzung bestimmt (4 Wohnungen).

5. Erschließung

Über die Erschließung des SB-Lebensmittelmarktes wurde 1995 sowohl ein Verkehrsgutachten als auch ein Lärmgutachten durch das Büro Waning Consult GmbH erstellt.

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Straßen Kattenhagen und Eppendorfer Str. in der Randlage des Zentrums Eppendorf.

Die **innere Erschließung** des SB-Marktes erfolgt über die Erschließungsstr. "Am Thie" sowie über die Zuwegung Eppendorfer Str. Zweidrittel des Verkehrs kommen über die Eppendorfer Str. Ebenfalls wird die gesamte Abfahrt über die Eppendorfer Str. abgewickelt. Der Warenverkehr wird ebenfalls ausschließlich über die Eppendorfer Str. geleitet

Die Parkplätze des Verbrauchermarktes sowie die Zu und Abfahrten an der Eppendorfer Str. werden nach Geschäftsschluss durch Poller und Schranken gesperrt um "Nachtverkehre" sowie Durchfahrten über den Parkplatz zu verhindern. Für besondere Veranstaltungen sind die Parkplätze der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Ruhender Verkehr

Bezogen auf den Anliefer- und Parkverkehr wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Waning Consult GmbH 1995 erstellt. Demnach werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Das Stellplatzangebot von 50 Parkplätze wird um weitere 21 Stellplätze erweitert, um den Parksuchverkehr in der Umgebung zu unterbinden. Die Stellplätze stehen bei besonderen Veranstaltungen der Allgemeinheit zur Verfügung

Der neue Parkplatz schließt sich an die private Erschließungsstraße an und ist über diese an die Eppendorfer Str. angebunden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird vom ÖPNV durch die Haltestelle Eppendorf-Mitte gut erschlossen. Sie wird von der Buslinie 345 (20-Minutentakt) und 365 (30-Minutentakt) bedient.

6. Landschaftspflegerische Belange - Kompensation

Die landschaftspflegerischen Belange sind in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum VE Nr. 692 (HEIMER + HERBSTREIT 1995) mit Fortschreibung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur geplanten Parkplatzerweiterung einschließlich ergänzender Stellungnahme zur erforderlichen Kompensation (HEIMER + HERBSTREIT 2000) ausführlich dargestellt.

Die Parkplatzerweiterungsfläche nimmt mit den begleitenden Flächen für die Eingrünungen etwa 640 m² Gesamtfläche in Anspruch, davon werden ca. 495 m² für Stellplätze und Fahrgasse mit Betonpflastersteinen befestigt, so dass der ursprünglich rund 1.500 m² große Obstgarten neben einigen Kleinflächen ohne Obstbaumbestand südöstlich, östlich und nördlich der Erweiterungsfläche (zusammen ca. 210 m²) auf einen etwa 650 m² großen Rest reduziert wird, der mit einem Baumbestand von nur noch zwei vitalen Obstbäumen und starker Verbuchung auch mit Pflegemaßnahmen zukünftig nicht mehr die Funktion einer Obstwiese übernehmen kann.

Die geplante Erweiterung des Kundenparkplatzes zum Lebensmittelmarkt "Am Thie" stellt einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar.

Dieser Eingriff wird nach einem anerkannten Bewertungsverfahren bilanziert. Als erforderliche Kompensation wird ein Flächenbedarf von 950 m² ermittelt. Dabei ist durch Abwertung der Biotopwerte nach dem Eingriff berücksichtigt, dass die verbleibende Restfläche des verwilderten Obstgartens nicht mehr die Funktion als Obstwiese, wie sie im VE Nr. 692 festgeschrieben ist, übernehmen kann. Zur Kompensation wird ein 6,5 m breiter und 150 m langer Ackerstreifen nördlich der REWE-Marktes (Flurstück 126 – Flur 14) aus der Nutzung genommen und mit heimischen Gehölzen entsprechend der Randeinfassung des Marktes nach Norden bepflanzt.

Die verbleibende verbuschende Fläche westlich des Parkplatzes ist zu klein, um weiterhin als Obstwiese genutzt zu werden. Gleichwohl kann sie wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, wenn sie sich im Kontakt mit der benachbarten Waldfläche durch natürliche Sukzession ebenfalls zu einer Waldfläche entwickeln kann. Als neue Nutzung für diese Fläche wird daher eine private Waldfläche festgesetzt.

Die übrigen Festsetzung des VE Nr. 692

- Ausweisung der privaten Waldflächen
- Ausweisung privater Grünflächen Bäume und Sträucher
- Ausweisung privater Grünflächen- allgemein bzw. im Bereich des Baugebietes bleiben erhalten.

7. Sonstige Belange

Denkmalpflegerische Belange

Das unter denkmalschutzstehende Wohngebäude bleibt erhalten, so dass den Belangen Rechnung getragen wird.

Altlasten

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster der Stadt Bochum nicht aufgeführt. Somit ist davon auszugehen, dass die Planfläche nicht mit erheblich gefährdeten Stoffen belastet ist.

Niederschlagsentwässerung

Die Parkplatzerweiterung wird in versickerungsfähiger Ausführung mit entsprechendem Unterbau ausgeführt. Abfließendes Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Entwässerungsmulden nördlich der westlichen Zufahrt eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsmulden sind an den Gräben der Eppendorfer Straße angeschlossen.

Aufgrund der geringen PKW-Frequentierung des Parkplatzes und der Filterwirkung der oberen Bodenschichten der Entwässerungsmulden bestehen keine Bedenken gegenüber einer Versickerung.

Für die Versickerung ist die ausreichende Bemessung der Sickeranlage nachzuweisen und eine Änderung der bereits erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis

vom 29.02.1996 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (wird im Durchführungsvertrag geregelt).

Kennzeichnung

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergfeld "Prinzregent" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergfeld "Arthur". Eigentümerin des Bergfeldes "Prinzregent" ist die E.ON AG, hier vertreten durch die Viterra Wohnen AG, Grundstückstechnik/Abteilung Markscheidewesen, Philippstraße 3 in 44803 Bochum.

In dem erloschenen Bergfeld "Arthur" ist nach den Unterlagen des Landesoberbergamtes Nordrhein Westfalen kein Bergbau umgegangen.

Da über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Bergwerksfeldes "Prinzregent" dem Landesoberbergamt Nordrhein Westfalen nichts bekannt ist, wird anheim gestellt, die o.g. Bergwerkseigentümerin an der Planmaßnahme zu beteiligen.

8. Realisierung und Kosten

Mit dem Eigentümer ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen. Alle durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Übernahmepflicht wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.