

## **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**

**zum Erlass einer Außenbereichssatzung Nr. 909 - Gut Varenholt -  
gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich südwestlich der L 651 Zeppelindamm**

#### **Inhalt**

- 1. Anlass und Erforderlichkeit**
- 2. Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung**
- 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Bestandssituation**
- 5. Planungsvorgaben**
- 6. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**
  - 6.1 Kennzeichnungen
    - 6.1.1 Bodenbelastungen / Altlasten
  - 6.2 Hinweise
    - 6.2.1 Bergbau
    - 6.2.2 Methanausgasungen
    - 6.2.3 Bodenschutz
    - 6.2.4 Kampfmittelvorkommen
- 7. Umweltbelange**
- 8. Erschließung / Ver- und Entsorgung**
- 9. Kosten**
- 10. Verfahren**
  - 10.1 Bisheriges Verfahren

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes Gut Varenholt wurde bereits in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts aufgegeben. In der Folgezeit wurden die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke umgenutzt. Darüber hinaus wurden zwei neue Wohngebäude genehmigt und auf der Hofstelle errichtet.

Die gewerblichen Nutzungen und die nicht genehmigte Wohnnutzung in ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden werden baurechtlich in Frage gestellt, da diese Nutzungen nicht als privilegierte Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB einzustufen sind. Darüber hinaus ist die ehemalige Hofstelle in dem seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 575 b – Varenholzstraße – als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, so dass derzeit keine planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung gegeben ist.

Die skizzierte Situation kann nicht geduldet werden, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der ausgeübten Nutzungen fehlen, um die seit über 47 Jahren praktizierte, letztlich von der ehemaligen Stadt Wattenscheid initiierte und geförderte nicht-landwirtschaftliche Nutzung auch förmlich zu legalisieren.

Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB sollen nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für diese nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich geschaffen werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Stadt Bochum ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

## 2. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes Gut Varenholt wurde bereits 1963 eingestellt. Lediglich das Gebäudeensemble lässt die frühere landwirtschaftliche Nutzung noch erkennen. Auch in der Umgebung des Geltungsbereichs der Satzung existieren keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Durch die o. g. Einschränkung soll der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnbebauung geschützt werden.

Auch die Voraussetzung, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird erfüllt. Neben den Wohngebäuden bzw. Wohnungen der drei Eigentümerfamilien befinden sich weitere 8 Wohnungen auf der ehemaligen Hofstelle.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Hofstruktur beschränkt. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist daher ausgeschlossen.

### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Gemarkung Höntrop, südwestlich der L 651 Zeppelindamm. Die Außenbereichssatzung erfasst die Grundstücke Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstücke 272 (tlw.), 273, 274, 275, 283, 285, 294, 295, 296 und 297. Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

### **4. Bestandssituation**

Die ehemalige Hofstelle Gut Varenholt ist über die Zollstraße an die ca. 170 m nordöstlich verlaufende L 651 Zeppelindamm an das Straßennetz angebunden.

Das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft mit zweigeschossigen Wohnhäusern, Stallgebäude und Scheune ist nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung für Wohnzwecke umgenutzt worden. Insgesamt befinden sich 8 Wohneinheiten in dem winkelförmigen Gebäudekomplex. Darüber hinaus hat ein Kleingewerbebetrieb (Werbung) in diesem Gebäude (umgebauter ehemaliger Kuhstall) ein Lager im Erdgeschoss mit Vertriebsbüro im Obergeschoss.

Südöstlich schließt ein lang gestrecktes Nebengebäude (Remise) an, welches heute als Garage genutzt wird. Umbauarbeiten an der Remise wurden durch ordnungsbehördliche Verfügung aufgrund der eingangs aufgezeigten fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen eingestellt.

Südwestlich an diesen Hofkomplex schließen zwei weitere separate Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten sowie eine Lagerhalle an. Die Lagerhalle wird durch einen Gerüstbaubetrieb genutzt. Gegenüber der umgebenden Feldflur mit insgesamt ackerbaulicher Nutzung wird das hofartige Gebäudeensemble durch Gärten und Grünflächen mit tlw. noch landschaftstypischen Hecken und Gehölzen (u. a. Obstbäume im Nordwesten) abgegrenzt.

## 5. Planungsvorgaben

- Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, ersetzt sowohl Teile der Regionalpläne als auch die kommunalen FNP auf dem Gebiet der Planungsgemeinschaft. Im RFNP wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

- Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Der Satzungsbereich liegt im Landschaftsplan Bochum-West, Landschaftsgebiet Nr. 34, Entwicklungsziel 1.1.8. Das Entwicklungsziel besagt, dass die vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten, pflegen, entlang von Feldwegen und auf Geländekanten zu ergänzen ist. Die Satzung entspricht den v. g. Entwicklungszielen.

Vorgaben aus landschaftsrechtlicher Sicht sind für den Satzungsbereich nach den Aussagen des Landschaftsplanes nicht gegeben. Zudem ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3a bis f UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da die Satzung kein in der Anlage 1 des UVPG aufgeführtes Vorhaben begründet. Nach § 2a BauGB muss auch kein Umweltbericht der Begründung zur Außenbereichssatzung beigefügt werden, da eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss.

## 6. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Dies ist in § 3 (Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben) erfolgt.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen wird eine räumliche Ausdehnung des Siedlungskörpers über den Bestand hinaus ausgeschlossen. Die getroffene Baugrenzenfestsetzung erlaubt lediglich kleinere bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude (z.B. Vorbauten, Wintergarten).

Nicht in die überbaubare Fläche einbezogen ist das Remisengebäude im südöstlichen Bereich des Satzungsgebietes, um eine weitere wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung in diesem Bereich bereits durch die Satzungsvorgabe auszuschließen. Die Remise stellt jedoch ein wichtiges Element des baulichen Ensembles dar, welches erhalten werden soll. Dementsprechend erfolgt für dieses Gebäude die Festsetzung als Fläche für Garagen.

Weiterhin werden in der Satzung Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Entsprechend der Bestandssituation wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Ergänzend wird die höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Das jeweils festgesetzte Maß in m ü.NHN (Normalhöhennull) übernimmt die Bestandssituation des höchsten Trauf- bzw. Firstpunktes. Somit ist gewährleistet, dass auch künftig keine über das jetzige Höhenniveau hinausgehenden Gebäude oder Gebäudeausbauten realisiert werden können und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild somit gewahrt wird.

Die vorhandene Freiraumsituation, insbesondere die Übergangsbereiche zur freien Feldflur sollen in Funktion und Ausgestaltung gewahrt werden. Hierzu dient der Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Garagenfläche (Remise). Hiermit wird vermieden, dass z.B. durch Garagenbauten der „grüne Umring“ in seiner landschaftlichen Ausprägung beeinträchtigt wird.

Weiterhin werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die bereits am südlichen und westlichen Siedlungsrand abschnittsweise vorhandene Hecke soll erhalten werden. Es wird eine Fortführung der Hecke am südöstlichen Gebietsrand mit einer in die Hecke integrierten Pflanzung von 4 Bäumen festgesetzt. Am nordöstlichen Grundstücksrand wird zur Einfassung der hier vorhandenen Hof- und Stellplatzfläche eine Hainbuchenhecke angepflanzt. Darüber hinaus werden 4 weitere Baumpflanzungen im Satzungsgebiet festgesetzt. Mit diesen Pflanzmaßnahmen wird insgesamt eine landschaftsräumlich wünschenswerte Siedlungsrandgestaltung bewirkt. Um eine landschaftsgerechte Einbindung der ehemaligen Hofanlage sicherzustellen, werden bestimmte heimische Baum bzw. Straucharten zur Anpflanzung festgesetzt.

## **6.1 Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

### **6.1.1 Bodenbelastungen / Altlasten**

Aufgrund örtlich vorhandener Auffüllungen ist bei Erdarbeiten auf Bodenauffälligkeiten (z. B. Farbe, Geruch, Bestandteile, Konsistenz) zu achten. Sollten diese angetroffen werden, ist das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu unterrichten, um Art und Umfang weiterer Maßnahmen oder Untersuchungen abzustimmen. Untersuchungen aus altlastentechnischer Sicht sind gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mittels eines Fachgutachters durchzuführen.

Weiterhin ist bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten das Abfallrecht zu beachten. Anfallender Bodenaushub kann ggf. fachgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen sein (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz). Mögliche Entsorgungsnachweise sind dem Umwelt- und Grünflächenamt - untere Abfallwirtschaftsbehörde - zuzusenden.

## **6.2 Hinweise**

### **6.2.1 Bergbau**

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Sollten im Bereich der Planfläche möglicherweise im tagesnahen Bereich Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.

Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis hinsichtlich der bergbaulichen Unbedenklichkeit zu führen.

## **6.2.2 Methanausgasungen**

Unmittelbar westlich des Plangebietes ist ein ehemaliger Bergbauschacht verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an.

Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

## **6.2.3 Bodenschutz**

Sollte extern angelieferter Boden angeliefert werden, muss dieser den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen. Eine entsprechende Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt einzureichen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Auffüllungsmaterialien anfallen sind diese vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

## **6.2.4 Kampfmittelvorkommen**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Ein 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 der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

## 7. Umweltbelange

- **Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**  
Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Umweltbelange stehen daher der Aufstellung der Satzung nicht entgegen. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
- **Altlasten**  
Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.
- **Bau- und Bodendenkmale**  
Denkmalwerte Gebäude und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.
- **Abfallentsorgung**  
Es erfolgt der Anschluss an die durch Satzung geregelte städtische Abfallentsorgung.
- **FFH-Gebiet**  
Das Plangebiet ist von den Schutzziele eines FFH-Gebietes nicht tangiert und liegt auch in keinem geschützten Bereich.
- **Immissionsschutz**  
Immissionsprobleme innerhalb des Baufeldes werden nicht erwartet bzw. sind nicht erkennbar. Die Landesstraße 651 Zeppelindamm verläuft in einem Abstand von nordöstlich rd. 170 m und wird nicht mit unzumutbarem Verkehrslärm auf die Baufläche einwirken.

## 8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Satzungsgebiet Gut Varenholt wird über die Zollstraße mit Anbindung an die L 651 Zeppelindamm erschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht, das anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalisationsnetz zugeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an die entsprechenden Versorgungsnetze.

## **9. Kosten**

Bezüglich dieser Außenbereichssatzung ergeben sich keine Kosten bzw. Folgekosten für die Stadt Bochum.

## **10. Verfahren**

Der Erlass der Außenbereichssatzung Gut Varenholt erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

### **10.1 Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung Nr. 909 - Gut Varenholt -) wurde in der Sitzung des Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 24.02.2010 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zur Außenbereichssatzung und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 08.03.2010. Dementsprechend lag der Entwurf zur Außenbereichssatzung nebst Begründung in der Zeit vom 16.03.2010 bis 16.04.2010 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 08.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Nach Offenlage werden in den Bebauungsplan Kennzeichnungen bzw. Hinweise zu Bodenbelastungen / Altlasten, Methanausgasungen, Bodenschutz und Kampfmittelvorkommen aufgenommen.