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.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 696

Stadt Bochum

Begründung
gem. § 7 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

2. Räumlicher Geltungsbereiches des VEP

3. Verfahrensablauf

4. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

5. Bisherige planungsrechtliche Vorgaben

6. Planinhalt
6.1 Heimatmuseum
6.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
6.3 Erschließung
6.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan
6.5 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

7. Kennzeichnungen und Hinweise

8. Flächenbilanz

9. Kosten

1. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen für einen VEP

Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes können, ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist, in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden.
Voraussetzung ist, daß das Vorhaben nicht nach anderen Regelungen des Baugesetzbuches zulässig ist. Es muß darüber hinaus ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).
Wesentliches Element der Satzung ist der hier vorliegende Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger zu verpflichten, den Plan innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteiles Bochum-Eppendorf. Es schließt dort an die vorhandene Bebauung östlich der Engelsburger Straße an.

3. Verfahrensablauf

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Heimatmuseum Engelsburger Straße - liegt im Bereich des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 563 II - Rombacher Hütte - Westteil. Für diesen Bebauungsplan wird das Verfahren z.Z. nicht weitergeführt. Es ist später um den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 696 zu reduzieren. Als erster Schritt im Satzungsverfahren wurde am 28.11.95 der Einleitungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft gefaßt. Für die Auslegung des Entwurfes wird gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf die Verkürzung der Auslegungsfrist auf 2 Wochen zurückgegriffen. Während dieser Auslegungsfrist, die in der Zeit vom 27.11.96 bis 10.12.96 stattfand, wurde den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Im weiteren Verfahren soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens, gemäß den Bestimmungen der Satzung, geregelt werden.

4. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Sowohl das Plangebiet als auch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Eppendorfer Heimatverein e.V. beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Heimatmuseums mit Nebengebäuden, das nach seiner Fertigstellung allen

Bürgerinnen und Bürgern als Anschauungsobjekt eines gelebten Museums dienen soll. Hier sollen bäuerliches und ländliches Leben sowie Arbeitspraktiken der geschichtlichen Vergangenheit unserer Region als Kulturgut dargestellt bzw. veranschaulicht werden.

Schwerpunkte hierbei sind:

- dörfliches Leben
- dörfliches Arbeiten
- Umwelt- und Naturschutz
- Unterstützung des schulischen Geschichts- und Heimatkundeunterrichtes
- Dauer- und Wechselausstellungen
- Beratung im Bereich ökologisches Bauen, Umwelt- und Naturschutz

Um dies zu erreichen ist geplant, ein historisches Objekt aus dem westfälischen Bereich umzusetzen.

In der Nähe - westlich der Engelsburger Straße - befinden sich Auffüllungen unbekannter Herkunft. Ansonsten liegen keine weiteren Hinweise auf Altlasten vor.

5. Bisherige planungsrechtliche Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Freiraum" dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan weist die Fläche als Agrarbereich mit einer besonderen Pflege und Entwicklung der Landschaft aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.08.80, stellt das Grundstück als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Das Vorhaben liegt im Bereich des gültigen Landschaftsplanes Bochum-West, aber außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es wird lediglich von der Entwicklungskarte erfaßt, die keine dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen trifft.

Aufgrund der vorgesehenen Stellung der Baukörper kann nicht von einem Einfügen des Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB gesprochen werden.

Das konkrete Bauvorhaben kann daher nur über ein Bauleitplanverfahren ermöglicht werden.

Die vorgesehene Ausweisung als Fläche für ein Heimatmuseum ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich um eine relativ kleine überbaubare Fläche handelt, die sich direkt an die vorhandene Bebauung an der Engelsburger Straße anschließt. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung und der besonderen Gestaltung der Freiflächen wird sich das Objekt harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung (landwirtschaftliche Nutzung) einfügen.

6. Planinhalt

6.1 Heimatmuseum

Der Eppendorfer Heimatverein e.V. plant, auf der Fläche ein Heimatmuseum, bestehend aus einem Bergmannskotten, einem Wohngebäude, einer Scheune und einer Remise zu errichten. In den Gebäuden soll das Leben und Arbeiten auf einem westfälischen Hof dargestellt werden. Der Hof besteht aus alten Gebäuden, die an anderer Stelle abgebaut und hier wieder aufgebaut werden sollen.
Für die Translozierung der Gebäude ist, soweit diese unter Denkmalschutz stehen, das Denkmalschutzgesetz anzuwenden.

Bergmannskotten
Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Wohngebäude (Erdgeschoß und Obergeschoß) aus Bochum-Dahlhausen. Das Gebäude soll ehemaliges Bergmannsleben der Region darstellen.

Wohngebäude
Hierbei handelt es sich um ein aus dem westfälischen Raum transloziertes Fachwerkhaus. Das Erdgeschoß wird ausschließlich als Museum genutzt, wobei hier das bäuerliche Leben der vergangenen Jahrhunderte nachvollzogen werden soll. Das Obergeschoß soll zur Verwalterwohnung ausgebaut werden.

Scheune
Sie besteht aus einer Fachwerkkonstruktion (nur Erdgeschoß) aus dem westfälischen Raum und wird ebenfalls als Museum genutzt. Hier soll das bäuerliche Arbeiten veranschaulicht und nachvollzogen werden.

Remise
Dieses Fachwerk ist ein halboffenes Gebäude (nur Erdgeschoß), in dem museale Geräte und Fahrzeuge untergestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine detaillierte Festsetzung bezüglich der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Bauweise wird verzichtet. Die Baukörper werden mit Hilfe von Baugrenzen hinreichend abgegrenzt.

Die Geschossigkeit des Bergmannskotten und des Wohngebäudes soll 2, die der Remise und der Scheune 1 betragen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes muß im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, daß vor dem Wohnhaus Engelsburger Straße 7 tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) eingehalten werden.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt direkt von der Engelsburger Straße erschlossen.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht am Planbereich direkt über die Buslinie 345 und in wenigen Gehminuten erreichbar über die Linie 365 in Eppendorf-Mitte.

Die Linien haben Anschluß an die Deutsche Bundesbahn (Linie 345) und an die S-Bahn-Linien (Linie 365).

6.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a BNatSchG, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die hierbei entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ermittelt, bewertet und bilanziert. Aufgabe des LBP ist es außerdem, Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen die Eingriffe vermieden, die Eingriffsfolgen minimiert sowie unvermeidliche Eingriffe im funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden können.

Dazu wurde vom Planungsbüro Winkelhaus Hattingen ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Heimatmuseum Eppendorf" aufgestellt. Dieser LPB ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält in der textlichen Festsetzung Nr. 2 diesen Hinweis.

6.5 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, daß die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden kann.

Aufbauend auf dieser gesetzlichen Grundlage regelt der Vorhaben- und

Erschließungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 3, daß das anfallende Regenwasser zur Versorgung der WC-Spülungen benutzt oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht bzw. zurückgehalten wird.

Aus Bereichen mit Bodenkontaminationen, die durch versickerndes Niederschlagswasser weiter verteilt werden könnten, ist die Ableitung des Niederschlagswasser mittels Nutzung oder Verbringung in unbedenkliche Versickerungsbereiche sicherzustellen.

Die im Rahmen der geologischen und bodenkundlichen Untersuchungen für erforderlich angesehenen Sicherheitsauflagen sind zu beachten.

Die Anlagen zu § 51 a LWG NW sind für ein Regenereignis r 15, 1;n = 0,2 auszulegen. Dies gilt auch für die Regenwassernutzungsanlagen. Der entsprechende Regen ist beim Tiefbauamt der Stadt zu erfragen.

Die Schachtversickerung wird ausgeschlossen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein, ist ein Wasserrechtsantrag gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu stellen (geologisches Gutachten erforderlich).

7. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen

  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).

- Hinweise

  Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

  Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche 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.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdekungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.
Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen sowie Flakstellungen erkennen. Mit Fundmunition kleineren Kalibers muß gerechnet werden.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich.
Sollte ein Absuchen der Baugrube beantragt werden, ist Bezug auf die Fundstellennummer der Luftbildauswertung zu nehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung (Tel.: 910-14 08, 910-36 81 oder 910-36-82) - außerhalb der Dienstzeit die Polizei - zu informieren.

8. Flächenbilanz

Das Heimatmuseum soll auf einer Fläche von ca. 3.500 qm errichtet werden.

9. Kosten

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.