

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

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 692 - Am Thie - für ein Gebiet nördlich der Bebauung "Im Kattenhagen", östlich der "Eppendorfer Straße" und westlich der Straße "Am Thie"

1. Landesplanung
 - 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2 Landesentwicklungsplan I/II
2. Gebietsentwicklungsplan

3. Stadtentwicklungsplan
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Flächennutzungsplan

4. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 4.1 Planverfahren
 - 4.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung
 - 4.3 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 4.4 Erschließung
 - 4.5 Innere Erschließung
 - 4.6 Äußere Erschließung
 - 4.7 Anlieger- und Parkverkehr
 - 4.8 ÖPNV

5. Ort, Landschaftsbild, Denkmalschutz

6. Entwässerung

7. Kompensation
 - 7.1 Eingriffsbilanzierung
 - 7.2 Ausgleichsmaßnahmen

8. Flächenbilanz

9. Kosten

1.0 Landesplanung

1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, Landesentwicklungsplänen und dem Gebietsentwicklungsplan dargestellt.

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

1.2 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

2.0 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschößbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19: Soll zur Verbesserung der Siedlungsstruktur die

Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden. Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsvorsorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf, sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum in Betracht kommen.

3.0 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Das überarbeitete und vom Rat am 30.03.95 beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.95 = 14 334.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 von heute 35 630 auf 36 148 steigen. Der ständig wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern ist hierbei jedoch nicht voll berücksichtigt. Neuere Wohnungsbedarfsanalysen sagen aus, daß für Bochum mit einem Gesamtbedarf von ca. 12 000 Wohneinheiten zu rechnen ist.

3.1 Allgemeines

Die im stat. Bezirk Eppendorf lebenden ca. 10 100 Ew. werden u. a. durch die Versorgungszentren Eppendorf und Ruhrstraße versorgt.

Im Vergleich kommt dabei dem Zentrum Eppendorf durch die städtebauliche Gestaltung, die historisch gewachsene Ortslage sowie die ökonomisch ausgeprägte Einzelhandelssituation eine höhere Versorgungsfunktion zu.

Das Einzelhandelsgutachten Bochum ermittelte für dieses Nahversorgungszentrum ca. 1 300 qm Verkaufsfläche, die überwiegend (63 %) durch einen SB-Lebensmittelmarkt geprägt ist.

Die Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtteils beträgt im Mittel ca. 30 %, der Anteil im Bereich der Grundversorgung umfaßt ca. 74 % und ist damit im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Das Gutachten empfiehlt für die weitere Entwicklung des Zentrums eine zusätzliche Verkaufsfläche von 1 000 qm, der ein rechnerischer Bedarf von ca. 2 800 qm VK (0,6 qm VK/Ew.) zugrunde liegt.

Als zusätzliche Branchen werden Betriebe der Grundversorgung, Fachgeschäfte sowie ein Lebensmittel-Discounter empfohlen.

Für die Erweiterung des Zentrumsbereichs werden Flächen im südlichen Bereich (Holzstraße, Elsa-Brandström-Straße) empfohlen.

Nach Aussage des Gutachters (ECON-CONSULT) kann zu dem vorliegenden Antrag - auch unter dem Aspekt der zwischenzeitlich realisierten kleinteiligen Betriebsansiedlungen (ca. 200 qm) festgestellt werden:

- o Das Zentrum Eppendorf würde durch einen weiteren SB-Lebensmittelmarkt einen Funktionsgewinn erzielen und hierdurch die zuvor aufgeführte unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung insbesondere im Bereich der Nahversorgung zumindestens tlw. kompensieren.
- o Die vorgesehene Flächengröße von ca. 840 qm VK stellt zu den bisherigen Gutachterempfehlungen keinen Dissens dar (entscheidend ist der v. g. Funktionsgewinn).
- o Der Standort des Vorhabens wird als zentrumsnah mit positiven

Wechselwirkungen zum Zentrumsbereich beurteilt (Entfernung zum Zentrumskern:
< 100 m).

Die im Berichtsband B 6 Abb. 18 (siehe Anlage 3) dargestellte Zentrumsabgrenzung ist daher als Empfehlung zu beurteilen und ggf. veränderten Bedingungen anzupassen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bochum entwickelt, der hier eine Mischbaufläche darstellt. Dem steht die beabsichtigte Nutzung des Geländes als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb und Wohnungen nicht entgegen.

4.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Planverfahren

Einleitungsbeschuß über das
Satzungsverfahren zum Vorhaben-
und Erschließungsplan

16.05.95

Der Entwurf zum Vorhaben- und
Erschließungsplan hat in der
Zeit vom 26.06.95 bis 11.07.95
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.
§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
öffentlich ausgelegen. Dabei war
die Dauer der Auslegung gemäß § 7
Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-
MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt.

4.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- der Planbereich grenzt an den Freiflächenbereich des Regionalen Grünzuges C.
- die Ausweisung der bäuerlichen Hofstelle im Flächennutzungsplan als Mischgebiet beruht auf einem Irrtum des Ortsgesetzgebers.
- aus dem ECON-Gutachten kann nicht abgeleitet werden, daß die zusätzliche Verkaufsfläche zu 84 % auf den Lebensmittel-Einzelhandel entfällt. Zudem liegt der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes außerhalb der Grenzen des ECON-Gutachtens.
- das Verkehrsgutachten ist unzutreffend und nicht nachvollziehbar.
- die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes ist

- unzulässig.
- die geplanten Ausgleichsflächen sind zu klein gefaßt.
- Abbiegespur für Linksabbieger in der Eppendorfer Straße gefordert.
- für die Dachentwässerung ist die Versickerung bzw. Verzögerung des Abflusses durch Rückhaltung anzustreben.
- es wird beantragt, die Grundstücke Gem. Eppendorf, Flur 6, Flurstücke 86 sowie 82 in den Planbereich des VEP einzubeziehen.
- die Errichtung des SB-Marktes ist sowohl für das Erscheinungsbild des Hofhauses Am Thie 9 als auch für das Ortsbild von Eppendorf beeinträchtigend.
- der landespflegerische Begleitplan ist nicht in den Erschließungs- sondern in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.
- die Darstellung der Böschung im nordwestlichen Planbereich widerspricht der Darstellung der Maßnahmenkarte.
- die Bezeichnung der naturdenkmalwürdigen Gehölzgruppe an der südlichen Plangebietsgrenze ist falsch.

4.3

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Architekturbüro Rupprecht hat gem. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz beantragt, in Bochum-Eppendorf für den o. g. Bereich einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Das Projekt sieht den Teilabriß der bestehenden landwirtschaftlichen Hofanlage vor. Erhalten wird das denkmalverdächtige Wohngebäude. Es ist die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes beabsichtigt.

Der geplante SB-Lebensmittelmarkt umfaßt eine Bruttogeschoßfläche von ca. 1 500 qm, die eine Verkaufsfläche von ca. 840 qm enthält.

Damit entspricht das Vorhaben formal zunächst den großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. des § 11, 3 BauNVO.

Eine von dieser Festlegung abweichende Beurteilung ergibt sich durch eine mögliche "atypische Fallgestaltung" des Vorhabens. Die Situation ist danach gegeben, wenn u. a. "**... der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept dadurch nicht gestört wird.**"

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Nahversorgungszentrum kann dem Betrieb somit grundsätzlich die "atypische Fallgestaltung" bescheinigt werden. Stadtplanerische Zielsetzung ist die Förderung der Zentrumsfunktion sowohl unter ökonomischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Das Vorhaben entspricht diesem Ziel.

Prognosen über die möglichen städtebaulichen Auswirkungen sind auch bei der anzunehmenden atypischen Fallgestaltung durchzuführen.

Hierzu wird auf die weitere Begründung verwiesen.

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auch die verkehrliche Erschließung und Festsetzung der Ausgleichsfläche sowie Festsetzung des vorhandenen Waldbestandes und der vorhandenen Obstwiese im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen.

4.4 Erschließung

4.5 Innere Erschließung

Über die Erschließung des SB-Lebensmittelmarktes wurde sowohl ein Verkehrsgutachten als auch ein Lärmgutachten durch das Büro Waning Consult GmbH, Westring 25 in 44787 Bochum erstellt.

"Der Anlieferverkehr mit Lkw/LZ soll laut Angaben des Betreibers folgende Größenordnung besitzen:

Schwergut	2 x je Woche
Frischedienst	2 x je Woche
Fleisch	3 x je Woche
Milch	täglich
Brot	täglich

Die Anlieferungen sollen in der Zeit von 7.00 Uhr bis 8.30 Uhr durchgeführt werden.

Aus Verkehrsuntersuchungen ist bekannt, daß Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genußmitteln ca. 2,8 Lieferungen/Tag und 100 qm Verkaufsfläche durch Anlieferverkehr (Lkw) und Wirtschaftsverkehr (Pkw) erhalten. Somit muß bei dem SB-Lebensmittelmarkt mit max. 24 Fz/Tag im Anlieferverkehr gerechnet werden. Dieser Lieferverkehr wird überwiegend in günstigen Schwachzeiten abgewickelt. Bis 10.30 Uhr vormittags sind bereits mehr als 50 %, bis 13.00 Uhr mehr als 75 % der Liefervorgänge abgewickelt. Die Standzeiten der Lieferfahrzeuge bei Nahrungs- und Genußmitteln betragen durchschnittlich 19 Minuten.

Laut Angaben des Architekturbüros sind auf dem Grundstück 42 Stellplätze vorgesehen (1 Stellplatz je 20 qm NVF).

In mehreren Alternativrechnungen wird die maßgebliche Belastung im täglichen Ziel- und Quellverkehr auf 300 - 380 Pkw/Tag geschätzt. Für die Spitzenstunde Zufluß 16.00 - 17.00 Uhr werden 51 - 65 Pkw/h, für die Spitzenstunde Abfluß (später als 16.00 Uhr - 17.00 Uhr) werden 52 - 67 Pkw/h ermittelt.

Dabei wird für den Standort Eppendorf-Mitte bei der untersuchten

Einzelhandelsbranche angenommen, daß

17 %	der Kunden	zu Fuß,
7 %	der Kunden	mit Rad,
14 %	der Kunden	mit ÖV (öffentlicher Verkehr) und
61 %	der Kunden	mit IV (Individualverkehr)

zum SB-Lebensmittelmarkt kommen.

"Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes reicht aus, den Prognoseverkehr des Bauvorhabens aufzunehmen. Die Leistungsfähigkeit der Einmündung "Im Kattenhagen/Am Thie" wird gegenwärtig unter Normalverkehr "als insgesamt sehr gut" beurteilt. Der kombinierte Rechtseinbieger-/Linkseinbiegerstrom der Straße "Am Thie" hat 8 - 9 sec. Wartezeit, bis er in die Ströme der Straße "Im Kattenhagen" einfädeln kann.

Nach Überlagerung mit dem Prognoseverkehr zu 100 % wird die Leistungsfähigkeit der Einmündung immer noch mit "insgesamt gut" beurteilt. Der kombinierte Rechtseinbieger-/Linkseinbiegerstrom der Straße "Am Thie" hat 9 - 15 sec. Wartezeit.

Nach Überlagerung des Normalverkehrs mit dem Prognoseverkehr zu 100 % an der "Eppendorfer Straße" wird die Leistungsfähigkeit der neu zu schaffenden Einmündung mit "insgesamt sehr gut" beurteilt. Der kombinierte Rechtseinbieger/Linkseinbiegerstrom der Trasse "SB-Lebensmittelmarkt" hat 9 - 10 sec. Wartezeit, bis er in die Ströme der "Eppendorfer Straße" einfädeln kann. Ein Ausbau der Einmündung mit Abbiegespuren ist laut Nachweis nicht erforderlich.

Eine Aufteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf zwei unterschiedliche Erschließungsäste bringt zusätzliche Leistungsreserven durch Verringerung der Belastungswerte.

Die Erschließung des SB-Marktes erfolgt über die vorhandene Erschließung des Grundstücks, Straße "Am Thie" sowie über eine neue Zuwegung von der Eppendorfer Straße zum SB-Markt. Die Verkehrsführung sieht vor, daß 1/3 der Fahrten über die Zufahrt Am Thie und 2/3 der Fahrten über die neue Zuwegung stattfinden. Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich über die neue Zuwegung von der Eppendorfer Straße. Die Aufteilung der durch den SB-Markt erzeugten Fahrten wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt, die seitens der Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid am 05.10.95 beschlossen worden sind:

- Während der Öffnungszeiten des SB-Marktes ist über die Straße Am Thie nur die Zufahrt zum Parkplatz erlaubt.
- Über die neue Zuwegung erfolgt die gesamte Abfahrt des Kundenverkehrs sowie die Zufahrt aus dem westlich gelegenen Einzugsgebiet.

- Die Parkplätze des Verbrauchermarktes sowie die Zu- und Abfahrt an der Eppendorfer Straße werden nach Geschäftsschluß durch Poller und Tore gesperrt um "Nachtverkehr" sowie die Durchfahrt über den Parkplatz zu verhindern.

4.6 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Randlage des Zentrums Eppendorf und soll verkehrlich über die Straße "Im Kattenhagen" und "Eppendorfer Straße" angebunden werden.

4.7 Anliefer- und Parkverkehr

Bezogen auf den Anliefer- und Parkverkehr wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Waning Consult GmbH, Westring 25 in 44787 Bochum erstellt (letzte Fassung Oktober 95).

- Anliefer- und Parkverkehr
Bei einer Anlieferung über die "Neue Grundstückserschließung" wird der Immissionsrichtwert sowohl "Am Thie" als auch an den Gebäuden Eppendorfer Str. 16 und 18 eingehalten.

4.8 ÖPNV

Das Plangebiet wird vom ÖPNV durch die Haltestelle Eppendorf-Mitte gut erschlossen. Sie wird von den Buslinien 345 (20-Minuten-Takt) und 365 (30-Minuten-Takt) bedient.

5.0 Orts-, Landschaftsbild, Denkmalschutz

Aufgrund der differenzierten Gestaltung des Gebäudes und der Einbeziehung des denkmalverdächtigen Wohngebäudes nimmt das Vorhaben architektonisch und städtebaulich weitgehend Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild.

Die Gliederung des Gebäudes in 3 Bauteile, die giebelständige Anordnung zur Straße "Am Thie" sowie die Lage des Eingangsbereiches zur Einmündung "Am Thie/Kattenhagen" lassen weitgehend eine bauliche Rücksichtnahme und auch unter funktionalen Aspekten eine weitgehende Schonung der Nachbarbebauung erkennen. Das Wohnhaus einschließlich Bauerngarten wird erhalten.

Aus Sicht der - Unteren Denkmalbehörde - wird darauf hingewiesen, daß das Wohngebäude als Erhaltenswert einzustufen ist. Daher wurde das Wohngebäude vorläufig unter Schutz gestellt.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die naturschutzrechtlichen Belange sind durch folgende Maßnahmen gewahrt:

- der dargestellte Baumbestand wird auf Dauer erhalten,

- die Erschließungsstraße wird außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume geführt, für die Straße sind Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen (s. Pkt. 7).

6.0 Entwässerung

In der bisherigen Planung war vorgesehen, die Oberflächenwasser der Dachflächen, Straßen und Stellplätze in den auf dem Grundstück liegenden Kanal DN 400 abzuleiten. Der Sammler entwässert derzeit in den Eppendorfer Graben am Nordwest-Rand des Plangebietes.

Eine Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nur sehr eingeschränkt möglich. Der Schichtenaufbau besteht im oberen Horizont aus geringmächtigen Aufschüttungen, darunter steht Schluff an, in einer Tiefe von ca. 3 m findet sich bereits anstehender Fels.

Gegenüber der Ursprungslösung soll nunmehr die Ableitung der unverschmutzten Oberflächenwasser (Dachflächen) in einem kombinierten Mulden - Rigolen - System erfolgen. Obwohl die Sickerfähigkeit des Untergrundes gering ist, wird es hierdurch zu einem verzögerten Abfluß kommen.

Die Rigole wird am Nordrand des Grundstücks angelegt und mit einer ca. 1 m breiten rasenbewachsenen Mulde ausgestattet. Die hier geplante Ausgleichspflanzung muß aus pflegetechnischen Gründen ohnehin einen Abstand von 3 - 5 m vom Gelände einhalten, so daß das geplante Mulden -Rigolen - System hier problemlos angelegt werden kann.

Der üblicherweise einzuhaltende Abstand der Versickerungsleitung von 6 m von unterkellerten Gebäuden (bei $k_f < 10^{-4}$ m/s) kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes unterschritten werden.

Die Einleitung der Rigole erfolgt in den Eppendorfer Graben. Dies entspricht auch dem Ziel einer natürlichen Bachentwicklung in diesem Bereich.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen und Hofflächen ist derzeit in den auf dem Grundstück liegenden Kanal DN 400 geplant. Da es sich hierbei nicht um Abwasser handelt, wäre hier ebenfalls eine Ableitung über ein Mulden -Rigolen - System und Einleitung in den Siepen möglich.

Dimensionierung und Entwurf der Versickerungsanlage erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung und werden mit dem Bauantrag vorgelegt.

Für die Einleitung in den Siepen bedarf es eines Antrages gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WUG).

7.0 Kompensation

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch die Landschaftsarchitekten Büro Heimer und Herbstreit Umweltplanung, Alte Bahnhofstraße 56 in 44892 Bochum erstellt. Die gutachterlichen Maßnahmen sind in einer Karte dargestellt. Der Begleitplan wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

7.1 Eingriffsbilanzierung

Für die Versiegelung (Lebensraumverlust) und für den Zerschneidungseffekt der Erschließungsstraße (Funktionsverlust) wurde der Kompensationsbedarf ermittelt.

Für die Versiegelung berechnet sich nach einem für die Bauleitplanung entwickelten Verfahren (Kreis Recklinghausen 1994) ein Kompensationswert von 8 537. Durch die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche der Biotopwert 5 (junge Ersatzaufforstung) erzielt, dazu wird eine Ausgleichsfläche von 1 707 qm benötigt. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes kommt auch den jetzigen Scheunen Biotopfunktion zu (den neuen Gebäuden jedoch nicht), daher wird diese Fläche mit in die Berechnung aufgenommen.

Zusätzlich erfolgen entlang der Erschließungsstraße auf einer Länge von 100 m Zerschneidungseffekte sowie Beeinträchtigungen durch Immissionen. Hier wird eine Fläche von 10 m beidseitig der ca. 100 m langen Erschließungsstraße, d. h. $2 \times 10 \text{ m} \times 100 \text{ m} = 2 000 \text{ qm}$ als in ihrer Funktion beeinträchtigt eingestuft. Es wird Grünland (Biotopwert 3,0) zerschnitten sowie ein Feldgehölz (Wald) (Biotopwert 7) und Gebüsche (Biotopwert 5) von der anschließenden Freifläche (Biotopwert 1 - 3) abgetrennt.

Entsprechend dem Berechnungsverfahren ergibt sich bei einem durchschnittlichen Biotopwert von 4,0 für die zerschnittene Fläche ein Kompensationswert von 8 000. Für eine Ausgleichsmaßnahme, die zu einem Biotopwert von 5 führt, sind weitere 1 600 qm Ausgleichsfläche erforderlich. Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von 3 307 qm. Es sei darauf verwiesen, daß auch die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Lufthygiene und Landschaftsbild durch die Bepflanzung ausgeglichen werden.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

1. Umwandlung des Grünlandes zwischen der Eppendorfer Straße und dem Waldstück in eine Ersatzaufforstung mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und einem Gehölzsaum. Flächengröße = 1 184 qm. Hiermit wird auch die Umwandlung von Wald in Verkehrsfläche ausgeglichen. Dieses ist mit der Forstbehörde Gevelsberg

abgesprochen.

2. Gehölzpflanzung zwischen der Erschließungsstraße und dem im Norden liegenden Acker mit Solitärbäumen und Strauchgruppen; Verbreiterung des vorhandenen Gebüsches in Fortsetzung der Gehölzpflanzung entlang der Erschließungsstraße; Fortführung der Gehölzpflanzung entlang der geplanten Lagerhalle, d. h. Anpflanzung von Gehölzen auf 193 m x 11 m = 2 123 qm.

Aufgrund der geänderten Planung laut Änderungsplan Nr. 2 wurde der Kompensationsbedarf überprüft mit folgendem Ergebnis:

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen reichen nahezu aus, um der geänderten Planung zu entsprechen. Die Anpflanzung von 3 Solitärbäumen (Stieleichen - Quercus robur) an dem Parkplatz an der Erschließungsstraße ist die einzige zusätzlich notwendige Maßnahme unter der Voraussetzung, daß die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch Versickerung des Oberflächenwassers vermindert werden.

8.0 Flächenbilanz (ca.)

Baufläche Einzelhandel einschl. Bereich des Baugebietes als private Grünfläche festgesetzter Bereich (834,0 qm)	4 524,0 qm
Private Grünfläche allgemein	6 452,0 qm
Verkehrsfläche	400,0 qm
Private Grünflächen	
a) Neuanpflanzung Büsche	2 274,5 qm
b) Waldfläche (Aufforstung)	1 228,0 qm
c) Waldfläche (Bestand)	1 392,0 qm
d) Obstwiese (Bestand)	<u>1 557,5 qm</u>
Summe a - d	6 452,0 qm
Gesamtfläche	11 376,0 qm

9.0 Kosten

Mit dem Investor ist ein Durchführungsvertrag über die Maßnahme abzuschließen. Danach trägt der Investor die Kosten der Erschließung.