

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

Bebauungsplan Nr. 575 c - Gut Varenholt – 1. Änderung Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 575 b

für ein Gebiet südwestlich der L 651 Zeppelindamm und südöstlich der Varenholzstraße
Begründung gem. § 9 Abs. 8 i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 1. Veranlassung und Erforderlichkeit**
- 2. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 575 b - Varenholzstraße -**
- 3. Bestandssituation**
- 4: Planungsvorgaben**
- 5: Auswirkungen der Teilaufhebung**
- 6: Außenbereichssatzung gem. 35 (6) BauGB - Gut Varenholt -**
- 7: Bebauungsplanverfahren**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 575 c - Gut Varenholt - erfolgt die 1. Änderung des seit dem 24.11.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 575 b - Varenholzstraße -.

Mit dieser Änderung werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 575 b alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Die Planänderung wird erforderlich, um eine Nachfolgenutzung für die bestehende ehemalige Hofstelle zu ermöglichen.

2. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 575 b - Varenholzstraße -

Mit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 575 b - Varenholzstraße - wurde das Ziel verfolgt, die Freiraumsituation zwischen Oberdahlhausen im Westen und Höntrop im Nordosten planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere sollte eine weitere siedlungsräumliche Entwicklung des Siedlungsbereiches Varenholz, der inselartig innerhalb des regionalen Grünflächensystems liegt, unterbunden werden. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 575 b wird hierzu ausgeführt: "Vielmehr ist hier die Erhaltung des Freiraumes von vorrangiger Bedeutung, da die bereits beiderseits der Sudholzstraße vorhandene Bebauung die Funktionsfähigkeit des Freiraumes einschränkt bzw. mindert. Seine weitere Einschränkung ist daher nicht vertretbar. Der Bebauungsplan soll den Freiraum in seinem Bestand absichern."

Entsprechend dieser stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung werden im Bebauungsplan Nr. 575 b die Freiflächen planungsrechtlich durch Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft, Wald oder Grünflächen in ihrer Freiraumfunktion gesichert.

3. 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.

4. 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 Bereich 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 Bereich nach den Aussagen des Landschaftsplanes nicht gegeben.

5. Auswirkungen der Teilaufhebung

Das eingangs aufgezeigte Ziel der Freiraumsicherung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 575 b wird mit dieser Planänderung nicht aufgehoben oder eingeschränkt, da die Zulässigkeitstatbestände des § 35 BauGB einer baulichen Ausweitung der Hofstelle entgegenstehen und der Freiraumschutz so ausreichend gesichert ist. Durch die Teilaufhebung wird der Weg freigemacht für die Umnutzung der bestehenden Gebäude und das strikte Ziel der Bindung der ehemaligen Hofstelle an die Landwirtschaft aufgegeben, da diese Zielsetzung angesichts der eingetretenen Entwicklung nicht mehr realistisch erscheint.

Umweltbelange sind von dieser Teilaufhebung nicht wesentlich betroffen, da sie lediglich die strikte Bindung an die Landwirtschaft aufhebt, Vorhaben jedoch weiterhin nur zulässig sind, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

6. Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB - Gut Varenholt -

Parallel zur Teilaufhebung wird die Außenbereichssatzung Nr. 909 - Gut Varenholt aufgestellt, welche die Zulässigkeitstatbestände zum Einen ausweitet, so dass eine Nutzung der Gebäude zu Wohn- bzw. zu Gewerbebezwecken möglich wird und zum Anderen zur Umsetzung des Ziels des Freiraumschutzes Vorgaben zu den Gebäudehöhen und zur Bepflanzungen macht, so dass auf Dauer die gestalterische Einbindung in die Kulturlandschaft gesichert ist.

7. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 575 c - Gut Varenholt - 1. Änderung -Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 575 b wurde in der Sitzung des Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 24.02.2010 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan 575 c und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 08.03.2010.

Dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan 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.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Bürger bzw. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 575 c sind nicht eingegangen.