

## **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. 752 - Im Stapel 8 - für ein Gebiet östlich der Straße "Im Stapel"

#### Inhalt

1. Flächennutzungsplanung
2. Bebauungsplan
  - 2.1 Geltungsbereich
  - 2.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass
  - 2.3 Planverfahren
  - 2.4 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Erschließung
5. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
6. Entwässerung
7. Kennzeichnungen
8. Hinweise
9. Kosten

## 1. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche überwiegend als Grünfläche (Parkanlage) und teilweise als Wohnbaufläche dar.

## 2. Bebauungsplan

Der Eigentümer des Grundstückes Im Stapel 8 plant die Errichtung eines Wohngebäudes. Das Wohngebäude soll neben dem vorhandenen Gebäude Im Stapel errichtet werden.

### 2.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Norden und Osten durch die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 511 a Teil I begrenzt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Kassenberger Straße und im Westen an die Straße Im Stapel.

### 2.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass:

Der nördliche Bereich des Grundstückes Im Stapel 8 ist im Bebauungsplan Nr. 511 a Teil 1 als Waldfläche bzw. als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Das beantragte Vorhaben stellt aufgrund der Topographie eine Arrondierung der in der Straße Im Stapel vorhandenen Bebauung dar. Das Baugrundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Bebauungsplan Nr. 511 -Teil I- ist dieser Bereich ausgeklammert worden, da er dasselbe Niveau wie die vorhandene Straße Im Stapel aufweist, während sich unmittelbar ein Steilhang anschließt.

Geplant ist der zweigeschossige Anbau eines Einfamilienhauses an das vorhandene zweigeschossige Wohngebäude.

### 2.3 Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss: 16.03.1999

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 752 hat in der Zeit vom 26.05.99 bis 25.06.99 öffentlich ausgelegen.

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

Die eingegangenen Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

- Ergänzung Punkt 6 Entwässerung
  
- Kennzeichnung bergbaulicher Tätigkeiten gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Einfamilienhaus zulässig:

Im Plangebiet ist nur die Errichtung eines Einfamilienhauses zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Als GFZ soll 0,8 festgesetzt werden.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung nicht anzurechnen.

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. Garage geplant.

4. Erschließung:

Die Zufahrt soll erfolgen über die Straße Im Stapel

5. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Das Bauvorhaben ist gem. der sonstigen Beurteilung als Außenbereich zu bewerten. Daher muss eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 4-6 Landschaftsgesetz erarbeitet werden. Herr Dipl. Ing. Schlerkman, Hattingen, wurde vom Vorhabenträger beauftragt, diesen landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen. Der vorliegende landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Realisierung des Planvorhabens stellt die zusätzliche Versiegelung von 3 m<sup>2</sup> sowie die Beseitigung der Ahorn-Sämlinge und des Brombeerbewuchses den eigentlichen Eingriffstatbestand dar. Ein Eingriff in den Boden findet nicht statt.

Als Folge dieses Eingriffes ist von einem geringfügig geänderten Abflussverhalten von Regenwasser sowie geringfügigen Änderungen des Mikroklimas auszugehen. Weitere negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe sind als unvermeidbar zu betrachten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt wird die Stellplatzfläche mit versickerungsfähigem Pflaster -Rasenfugenpflaster-befestigt.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird einem Sickerschacht zugeführt.

## **Eingriffe in das Landschaftsbild**

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der forstwirtschaftlich geprägten Flächen ist generell als Eingriff in das Landschaftsbild zu bewerten. Da es sich jedoch im vorliegenden Fall um ein Einzelbauvorhaben handelt und dieses außerdem an den vorhandenen Ortsrand angelehnt wird, ist der Eingriff unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten als gering zu beurteilen.

## **Kompensationsmaßnahmen**

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage des Gartens anzusehen, da nach dem angewendeten Bewertungsverfahren der nachherige Zustand höherwertiger ist als der derzeitige Zustand. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Grundstück nicht realisierbar.

## **Bewertung**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Recklinghausen.

Dieses Verfahren beurteilt Biotoptypen nach ihrem Wert für den Arten- und Biotopschutz vereinfacht nach den Kriterien Seltenheit und Wiederherstellbarkeit und umfasst eine Wertstufeneinteilung von 0 (sehr niedrige Biotopqualität) bis 10 (sehr hohe Biotopqualität). Der in der Biotoptypenliste vorgegebene Grundwert kann, je nach Ausprägung des jeweiligen Biotopes, korrigiert werden. Die Bewertung wird für den Ausgangszustand und die Planung getrennt durchgeführt. Die Gesamtbeurteilung des Eingriffes erfolgt auf Basis einer summarischen Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planung.

Dem Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes von 2710,05 Wertpunkten in der Planung steht ein Wert von 2677,875 Punkten gegenüber, so dass ein außerhalb des Grundstückes zu realisierender Kompensationsbedarf in Höhe von 32,175 Wertpunkten besteht.

Hier wird die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes (Hainbuche, Feldahorn etc.) STU 20 -25 cm einschl. Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 25 Jahren vorgeschlagen, der mit einer angenommenen Trauffläche von 20 m<sup>2</sup> und einem Wertpunkteinsatz von 2,0 zu einem Überschuss von 7,825 Punkten führt.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann durch die beschriebenen Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Ersatzpflanzung kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auch als Ersatzgeld geleistet werden.

Die Kosten für die Lieferung und Pflanzung eines mittelgroßen Baumes einschl. 25-jähriger Entwicklungspflege werden mit etwa 1500 DM veranschlagt.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann durch die beschriebenen Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Kanalisation in der Straße In der Aue einzuleiten. Das auf erstmalig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG NRW auf dem Grundstück unschädlich zur Versickerung zu bringen oder über eine entsprechende Rückhaltung zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Im Stapel einzuleiten. Dies gilt sowohl für die Flächen mit Wohnbebauung als auch für die befestigten Flächen (Stellplätze, Gehwege), die an eine gemeinsame Versickerungsanlage bzw. Rückhaltung angeschlossen werden können. Alternativ ist die Nutzung des Niederschlagswassers im Rahmen der Hygienevorschriften (Hinweis: **Kein Trinkwasser**) freigestellt.

## 7. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:

### Kampfmittelbeseitigung

Da das Plangebiet ein Bombenabwurfgebiet ist, ist es erforderlich, dem Amt für öffentliche Ordnung die ausgehobene Baugrube rechtzeitig, ca. 5 Tage vor Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden.

### 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).

Aufgrund der bergbaulichen und geologischen Verhältnisse besteht im Planbereich die Möglichkeit, dass Gasaustritte an der Tagesoberfläche auftreten. Zur Gefahrenabwehr ist eine fachtechnische Untersuchung im Plangebiet durchzuführen.

## 8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

### Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich 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 Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler.

### 9. Kosten

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