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

Bebauungsplan Nr. 738 - Europark - für ein Gebiet südlich der Straße "Am Einkaufszentrum" und westlich der Werner Straße

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. Erschließung

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

5. Kennzeichnungen

6. Hinweise

7. Kosten

1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da dem Flächennutzungsplan keine kleinteilige, parzellenscharfe Darstellung zugrunde liegt, ist die vorhandene Bebauung und Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Bebauungsplan

2.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Straße “Am Einkaufszentrum” gebildet und im Osten durch die Werner Straße begrenzt.

2.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass

Das alte “Pastorat” steht seit 25.03.1993 unter Denkmalschutz. Mit dem Landeskonservator wurde die Umnutzung des ehem. Pastorates in einen Restaurationsbetrieb sowie das Anlegen einer Außengastronomie abgestimmt.

Das Vorhaben liegt und verbleibt im Landschaftsschutzgebiet und ist nach § 35 BauGB zulässig. Die Umnutzung von Pastorat in Gastronomie mit Außengastronomie ist am Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ruhrpark - Einkaufszentrum und den Werner Teichen als ideal zu betrachten. Für die Gesamtmaßnahme soll mit dem Bebauungsplan die Restaurationsnutzung der Fläche planungsrechtlich festgeschrieben werden, wobei 37 Außensitzplätze zu den bereits genehmigten 144 Sitzplätzen hinzu kommen. Ferner werden im Bebauungsplan auch der Außengrill und die Außentheke sowie zwei Geräteschuppen, die ohnehin nach § 35 BauGB genehmigungsfähig sind, festgeschrieben.

2.3 Planverfahren

Einleitungsbeschluss 23.06.1998

Bürgeranhörung

Auf die Bürgeranhörung wurde verzichtet, da der Bebauungsplan hier lediglich eine Erweiterung der Außenrestauration hier speziell der Außensitzplätze von 144 auf 181 beinhaltet. Im Übrigen wird nur der Bestand sowie die im Genehmigungsverfahren befindlichen Vorhaben festgeschrieben.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 738 hat in der Zeit vom 08.06.2000 bis 07.07.2000 öffentlich ausgelegen.

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

Die eingegangenen Anregungen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Hinweis auf Ausgasungsverhältnisse
- Hinweis auf Bombenabwurfgebiet
- Ausweisung von Leitungsrechten

- Hinweise beim Einbau von extern angelieferten Boden

3. Erschließung

Durch das am Ruhrpark/Bochum gelegene Autobahn Kreuz A 40/A 43 wird eine schnelle und unkomplizierte Anfahrt aus den weitergelegenen Nachbarstädten gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung der Gastronomie erfolgt über die Straße “Am Einkaufszentrum” sowie Werner Straße. Die Zufahrt erfolgt von der Werner Straße. Das Plangebiet ist durch die Buslinien 336, 355, 364 und 368 an den ÖPNV angeschlossen.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Für die bereits durchgeführte Umnutzung lag ein “Landschaftspflegerischer Begleitplan” erstellt durch Herrn Meinolf Hasse, Fichtestraße 60, 45472 Mühlheim an der Ruhr, vom August 1998 zugrunde. Die v.g. Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

> Die Herstellung der Stellplatzfläche und der wirtschaftlichen Nebengebäude stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff wird im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als verträglich angesehen.
>
> Der vorhandene Pflanzenbestand bleibt erhalten. Zum Ausgleich des Eingriffes wird zusätzlich eine Bepflanzung entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit einheimischen Gehölzen vorgesehen.
>
> Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Umnutzung durch vertragliche Regelungen ausgeglichen worden.
>
> Die zusätzlich geplanten 37 Außensitzplätze stellen einen Eingriff nach dem Landschaftsgesetz dar und sind nicht Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplanes.
>
> Im Rahmen der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Freistellungsantrages für die zusätzlich 37 Außensitzplätze ist vom Antragsteller der Nachweis über den Ausgleich der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erbringen.

5. 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).

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. Die Anordnung zur Durchführung der Untersuchung ist im Rahmen des erforderlichen bauordnungsrechtlichen Freistellungsantrages zu erbringen.

“Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.”

“Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt, sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz- einzureichen.”

6. Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 324 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 das seit 25.03.1993 unter Denkmalschutz stehende Restaurant. Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken.

7. Kosten

Der Stadt Bochum entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.