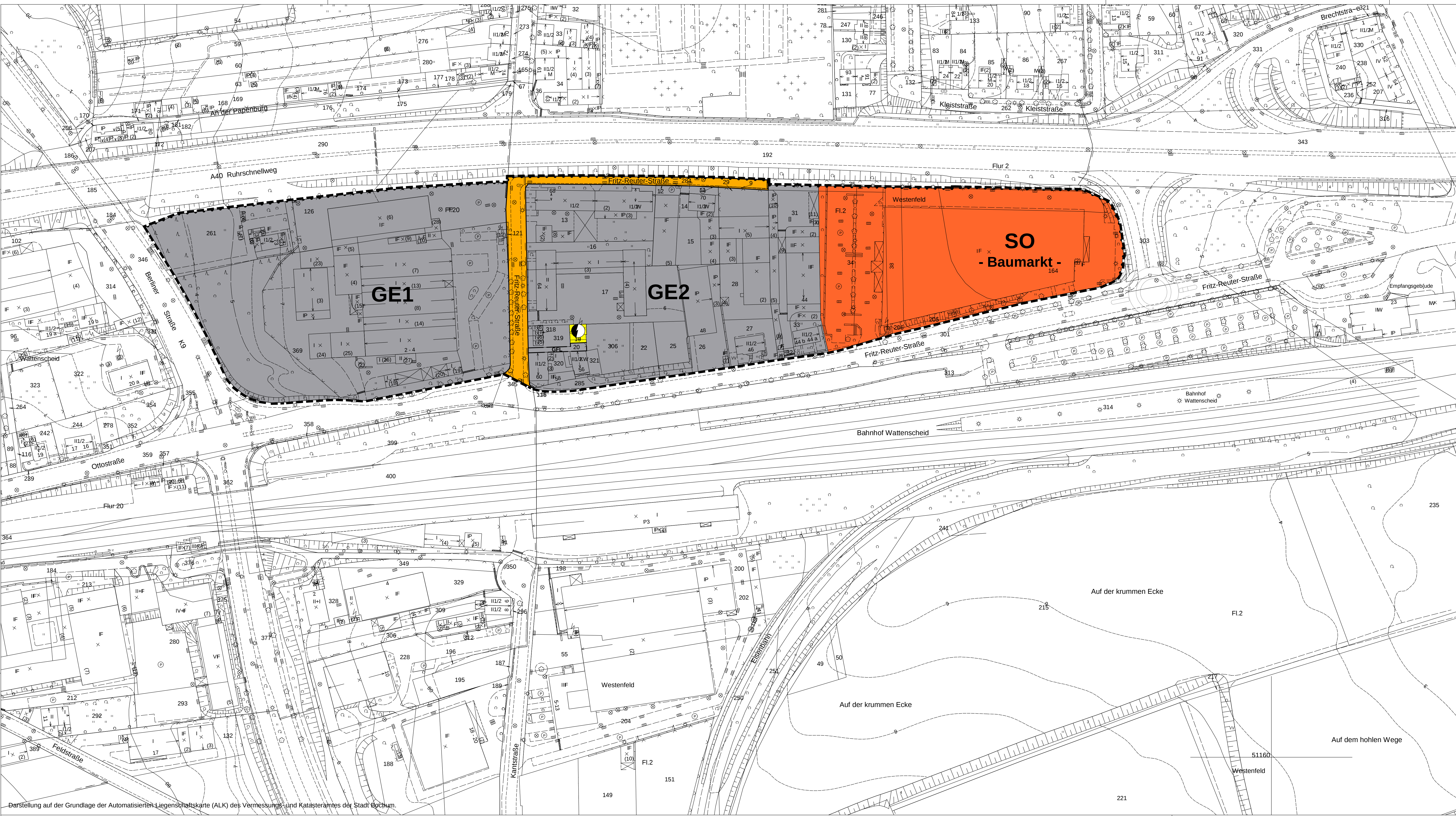




Darstellung auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Bochum.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN			RECHTSGRUNDLAGEN																	
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiete (GE) Gewerbegebiete nach §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. In dem Gewerbegebiet sind unzulässig (§1 Abs.5.6 und 9 BauNVO): - Einzelhandelsbetriebe mit den unten genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten - Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen - Vergnügungstätigkeiten - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Tankstellen (so genannte Tankstellenshops), Kioske und Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben. Zentrenrelevante Sortimente sind: - Schreibtümen - Babyartikel - Bekleidung/Lederwaren/Schuhe - Bettwaren, Matratzen - Bücher - Drogeriewaren - Wasch- und Putzmittel - Eroskartikel - Foto/Optik/Akustik - Geschenkartikel - Glas, Porzellan, Keramik - Haushaltswaren, Elektrokleingeräte - Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren - Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör, - Kunstgewerbe/Bilder - Unterhaltungselektronik, Tonträger, - Computer und Kommunikationselektronik - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel - Musikalienhandel - Nahrungs- und Genussmittel - Druckmaschinen - Papier/Schreibwaren/Büroorganisation - Parfümerie- und Kosmetikartikel - Pharmazeutik, Reformwaren - Sanitätswesen - Spielwaren, Bastelartikel - Sport- und Freizeitartikel	- Fahrräder und Zubehör, Mofas - Abgepasste Teppiche - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel - Uhren/Schmuck - Waffen/Jagdbedarf - Zeitungen, Zeitschriften Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1 und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert: Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: <table><tr><th>Teilgebiet</th><th>tags (6-22 Uhr)</th><th>IFSP in dB (A)</th><th>nachts (22-6 Uhr)</th></tr><tr><td>GE1</td><td>65</td><td></td><td>50</td></tr><tr><td>GE2</td><td>60</td><td></td><td>45</td></tr><tr><td>SO</td><td>60</td><td></td><td>45</td></tr></table> Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA_{zul}) nicht überschreitet: LWA_{zul} = IFSP + 10 x lg (S / So) mit S = Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks (So = 1 m²) Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet: a) Das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) IK = LWA_{zul} - 20 x lg S_{PS} - 8 mit S = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort (So = 1 m) oder b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 der TA Lärm liegt. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt - (SO) Das Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (§ 11 BauNVO) Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Baumarktes mit maximal 6.800 qm Bruttogeschossfläche und maximal 5.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Zulässig ist der Verkauf baumarktspezifischer Sortimente.	Teilgebiet	tags (6-22 Uhr)	IFSP in dB (A)	nachts (22-6 Uhr)	GE1	65		50	GE2	60		45	SO	60		45	Das zentrenrelevante Randsortiment wird auf 10% der Verkaufsfläche - maximal 500 qm Verkaufsfläche - begrenzt. Die Größen der jeweiligen Randsortimente dürfen die Größenordnung von 200 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sind die zuvor in der textlichen Festsetzung zu "Gewerbegebiete (GE)" genannten Sortimente. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Die in der Plankarte festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bochum GmbH zu belasten. Nachrichtliche Übernahmen Anbauverbotzone der Bundesautobahn A 40 Das Plangebiet grenzt an die Bundesautobahn A 40 an. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotzone) ist die Errichtung von Hochbauten und Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs unzulässig. Stellplätze oder Umfahrungen, die den Gebäuden zugeordnet werden, sind unzulässig. Vorhandene Gebäude dürfen nicht wesentlich verändert werden. Nach Beseitigung von Gebäuden dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer der A 40 (z.B. durch Beleuchtungsanlagen, Fahrzeuge) müssen ausgeschlossen sein. Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß §9 FStrG zu übersenden. Innerhalb eines 100 m breiten Streifens vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Heilquellenchutzgebiet Wattenscheid Das festgesetzte Gewerbegebiet GE1 westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Sicherungsschleifung der Fritz-Reuter-Straße liegt in den Zonen III und C des Heilquellenchutzgebietes Wattenscheid. Die Vorgaben der Heilquellenchutzgebietsverordnung Wattenscheid vom 26.09.1972 sind zu beachten. Hinweise Altlasten Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Das Plangebiet ist flächendeckend mit antropogenen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,35 m und 5,3 m überdeckt. Für die vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind nach den Ergebnissen der oberflächennahen Bodennichtproben keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu verzeichnen. Die untersuchte Bodenart ist unauffällig. Ggf. geplante höherwertige Nutzungen, z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder diesen Wohnungen zugeordnete Freiflächen, bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen. Erdarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen und zu begutachten. Der Fachgutachter ist mit der Baueingangsanzeige zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, einzureichen. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen. Bergbau Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Unratbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Kampfmittel Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen. Methanazuströmungen Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2001). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanazuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengruben stammende Methanazuströmungen wenig wahrscheinlich. Denkmalschutz/Bodendenkmallage 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/Arnt für Bodendenkmallage, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§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 Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NRW)	Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-2) Planzeichenverordnung -PlanvZ 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-6) Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232) Bundesimmissionschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 1219-28) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. III / FNA 1219-3) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757/7197), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 2129-2) Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 224) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023)	Abkürzungen: BGBI. - Bundesgesetzblatt GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen FNA - Fundstellennachweis A
Teilgebiet	tags (6-22 Uhr)	IFSP in dB (A)	nachts (22-6 Uhr)																	
GE1	65		50																	
GE2	60		45																	
SO	60		45																	

VERFAHRENSVERMERKE	
Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Datum der Katastergrundlage: 21.06.2005	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bochum, den	Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin	Bochum, den
Verm.- und Katasteramt	Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrage	Im Auftrage
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.	Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.
Bochum, den	Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin	Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrage	Im Auftrage
BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) und der eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.	Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung (einschließlich Umweltbericht) und der eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen am öffentlich bekannt gemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen beschlossen.
Bochum, den	Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin	Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrage	Im Auftrage
SATZUNGSBESCHLUSS	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bochum, den	Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin	Die Oberbürgermeisterin
Schriftführer	Im Auftrage
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissblatt.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Bochum, den	Bochum, den
Die Oberbürgermeisterin	Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrage	I.V.A.A.
	Baudezernent
	Leiter des Planungsamtes

LEGENDE	
Flurstücksgränze	---
Flurgrenze	---
Bundesstraße mit Nummer	B 51
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit	III 31
Nebengebäude bzw. Garage	x
Arcade, Durchfahrt, offene Halle	⊠
geplanter Kreisverkehr	⊙
BEGRENZUNGSLINIEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	■ ■ ■
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bochum GmbH	GFL
Straßenbegrenzungslinie	---
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt - (§11 BauNVO)	SO
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsflächen	■
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (zur Bundesautobahn A 40)	---
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
Fläche für Versorgungsanlagen	■
Zweckbestimmung Elektrizität	⦿

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 769N

- Fritz-Reuter-Straße -

für das Gebiet westlich des Autobahnanschlusses Bochum-Wattenscheid, nördlich der Fritz-Reuter-Straße, östlich der Berliner Straße und südlich der A 40

Fassung vom 12.12.2006

Maßstab 1 : 1.000