

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
zum

Bebauungsplan Nr. 533 II a I
1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 533 II a

für ein Teilgebiet südlich der Ovelackerstraße, nördlich der Unterstraße sowie westlich eines Verbindungsweges zwischen beiden Straßen.

Der Bebauungsplan Nr. 533 II a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 533 - Alte Bahnhofstraße / Hauptstraße - Teil II - für ein Gebiet südlich der Hasselbrinkstraße, nördlich der Unterstraße, westlich der Hauptstraße und östlich der Ovelackerstraße, ist rechtskräftig seit dem 11.04.1991.

Das Plangebiet ist ausgewiesen (533 II a):

	MI	MI (Mischgebiet)
• Gebietsauweisung	MI	MI (Mischgebiet)
• Zahl der zul. Vollgeschosse	III	III
• Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
• Geschossflächenzahl GFZ	1,0	1,2

wird ausgewiesen (533 II a I):

Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. 533 II a die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt, die geändert werden soll. Zudem sind 4 Einzelbäume als erhaltenswert markiert, von denen ein Baum, der nicht mehr vorhanden ist, entfällt.

Die bestehende Festschreibung ergibt sich aus der Historie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit der Baugrenze war ein Pastoratsgebäude an seinen Außenmauern umschlossen. Dieses Gebäude wurde bereits vor mehreren Jahren abgerissen.

Um der zentralen Lage in Langendreer an einer Hauptverkehrsstraße mit der besonderen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der räumlichen Zuordnung zu dem Geschäfts- und Dienstleistungsbereich nach Wegfall des Pastoratsgebäudes Rechnung zu tragen, wird eine vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 533 II a notwendig.

Eine städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung an der Unterstraße mit einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich soll durch die geänderten Baugrenzen ermöglicht werden. Die weitergehende Bebauung mit Wohnnutzung kann analog zum Verbindungsweg zwischen der Unterstraße und der Ovelackerstraße als fußläufige Lenkung zum Wohngebiet an der Hermann-Seidenstücker-Straße fungieren. Zur dauerhaften Aufwertung dieses Weges wird die bestehende Platane besonders geschützt.

Eine Änderung der Festsetzungen bezieht sich auf die Festschreibung von vier Einzelbäumen im Bebauungsplan Nr. 533 II a. Einer der vier Bäume ist nicht mehr existent und wird daher auch im Bebauungsplan Nr. 533 II a I nicht mehr dargestellt. Die Platane am Verbindungsweg ist aufgrund ihres Alters und ihrer Kronengröße weiterhin besonders zu schützen. Daher wurden im Änderungsplan die Baugrenzen als auch die festgesetzte Geschossigkeit im Bereich der Platane so gewählt, dass eine Beeinträchtigung des Baumes vermieden wird und der Baum seine prägende Wirkung weiterhin entfalten kann.

Die Geschossflächenzahl wird der heutigen Baunutzungsverordnung angepasst. Der Parkierungsverkehr soll unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt von der Ovelackerstraße erfolgt.

Eingriff und Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der durch die zusätzlich ausgewiesenen Baugrenzen mögliche Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 Abs. 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen Landschaftspflegerischen Begleitplan vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben enthalten muß.

Aufgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen. Auf Grundlage dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Dieser vom Büro Heimer & Herbstreit erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben Unterstraße in Bochum - Langendreer, Bochum, Juli 2000).

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen können gem. der Bestands- und Planungsbilanzierung auf dem Grundstück realisiert werden.

Erschließung / Parken

Für das Bauvorhaben werden im Bereich Unterstraße oberirdische Stellplätze angelegt. Nachzuweisende weitere Parkplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die über die Ovelackerstraße erschlossen wird. Der Bereich der Tiefgarage ist so gefasst, dass eine Gefährdung für den Wurzelbereich der Platane ausgeschlossen werden kann.

Vom Büro Waning Consult wurde ein Lärmgutachten zur Berechnung der von der Tiefgaragenzufahrt verursachten Lärmimmissionen (Fahrzeuggeräusche im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage) erstellt, das zu dem Ergebnis führt, dass die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohngebäuden eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aufgrund der Berechnungsergebnisse sind auch zum Schutz der Außenbereiche keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Festsetzungen:

§ 1 Ausschuss bestimmter Nutzung:

Planzeichen 1.

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in den Mischgebieten von den gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten und Nutzungen) folgende bauliche und sonstigen Anlagen nicht zulässig:

Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

§ 2 zur Bauweise

Planzeichen 2.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 3 Teilungsgenehmigung

Planzeichen 3.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere des B-Planes 533 II a aufgehoben.

Vor Beginn von Einzelplanungen ist mit den zuständigen Bergwerkseigentümern VEBA AG, Busfortshof 18, 45968 Gladbeck, und KALI & SALZ AG, Verwaltungsstelle Zeche Mansfeld, Postfach 1260, 31275 Lehrte, bezüglich evtl. notwendig werdender Bergsicherungsmaßnahmen Verbindung aufzunehmen.

Kennzeichnung

Bergbau

Unter dem im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750, Fax: 02361/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)

Kampfmittel

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Die ausgehobene Baugrube ist dem Amt für öffentliche Ordnung rechtzeitig, ca. 5 Tage vor der Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden. Die Meldung kann auch vorab form. erfolgen. Ein Lageplan in dreifacher Ausfertigung (M 1 : 250) wird benötigt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Ausgasungen

Aufgrund der potentiell vorhandenen Ausgasungen sind konstruktive Maßnahmen erforderlich, um ein ungehindertes Austreten von Methan und Kohlendioxid in die Atmosphäre zu gewährleisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zu d.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 533 II a I bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.