

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen 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.



**Legende**

**I. Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNO

**SO1-2** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNO

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNO

**2,4** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNO

**II-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 BauNO

**IV** Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**o** offene Bauweise

**△** offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m zulässig sind

**—** Baugrenze gem. § 23 BauNO

**—** Baulinie gem. § 23 BauNO

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**—** Straßenverkehrsfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**—** öffentliche Grünfläche

**—** Parkanlage

**Sonstige Planzeichen**

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**GF** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

**GF** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

**GF** Geh- und Fahrrecht zugunsten der GE-Gebiete

**L** Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger

**—** Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

**—** Lärmgebiete

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNO

**D** Denkmalschutz: TKS-Lagerhalle

**Sonstige Darstellungen**

**—** Bemalung von Abständen

**II. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungen in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNO  
(1) Das SO1-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Diensteleistungs-, Wissenschafts- und Büropark“ dient vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Dienstleistungs- und Südbetrieben.

Zulässig sind:  
— Bürogebäude mit zugehörigen Schulungs-, Forschungs- und Ausstellungsflächen,  
— Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten entsprechend dem Lärmpegelbereich V (gem. DIN 4109, s. u.) eingehalten werden:  
— Schenk- und Sektvertriebsstellen,  
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Das SO2-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus Jahrhunderthalle“ dient der Unterbringung von Besucherparkplätzen im Parkhaus sowie von Besucherstellplätzen außerhalb des Parkhauses.

1.2 Zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNO  
Für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet) wird gemäß § 8 BauNO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNO festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:  
— Gewerbebetriebe und Lagerhäuser, die das Wohnen nicht wesentlich stören,  
— Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

nicht zulässig sind:  
— Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
— Einzelhandelsbetriebe,  
— Beherbergungsbetriebe,  
— Vergnügungslaternen-Spielstätten,  
— Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietung dienen,  
— Tankstellen,  
— Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

ausnahmsweise zulässig sind:  
— Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschosfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes liegt,  
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen  
In dem mit Planzeichen A.A. gekennzeichneten Sondergebieten sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Gahlenschen Straße, der Wattenscheider Straße und der Alleestraße passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen R<sub>w</sub> aus der Außenbauteile vorzunehmen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. (Zugänglich bei der Normblätter. Das vorgenannte DIN-Normblatt ist bei der Beuth-Verlag GmbH, 10773 Berlin, zu beziehen. Die genannte Norm ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.)

Auszug aus DIN 4109 Seite 13  
Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Spalte | 1                | 2                                | 3   | 4  | 5                                     |
|--------|------------------|----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| Zelle  | Lärmpegelbereich | Mittlerer Außenlärmpegel (dB(A)) | Bettenräume in Kleinstenstandorten und Sanatorien | Räumen in Außenbauteilen in Wohnungen, Beobachtungsrumme in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsrumme und ähnliches | Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches |
| 1      | I                | 65 bis 55                        | 35  | 30   | -                                     |
| 2      | II               | 55 bis 65                        | 35  | 30   | 30                                    |
| 3      | III              | 61 bis 65                        | 40  | 35   | 30                                    |
| 4      | IV               | 66 bis 70                        | 45  | 40   | 35                                    |
| 5      | V                | 71 bis 75                        | 50  | 45   | 40                                    |
| 6      | VI               | 76 bis 80                        | 55  | 50   | 45                                    |
| 7      | VII              | > 80                             | 60  | 55   | 50                                    |

3. Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)  
Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau (Anpflanzumrandung 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) in eine mindestens 4 m große unversiegelte Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen  
(§ 86 BauO NRW)  
Allgemeines  
Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.  
Nicht als Werbeanlagen gelten:  
— Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stelle der Leistung angebracht sind,  
— Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen.

**III. Hinweise**

**Kampfmittelvorkommen**  
Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen aufkommen, sind die vorhergehenden Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.  
Der (Teil-) Sanierungsplan muss durch einen entsprechenden Fachgutachter oder Sachverständigen erstellt werden. Der Sanierungsplan ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.

**Bodenschutz**  
Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen / Erdarbeiten extern angelegter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmegrün, Gärten etc.) angelegt werden, so muss dieser den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes § 13 zu entsprechen. Eine entsprechende Analyse ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

**Grubengasaustritte**  
Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holtmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustritten im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanaustritte wenig wahrscheinlich.

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, 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.: 0287 193750; Fax: 0287 12468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist benachrichtigt, das Bodendenkmal zu belegen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Entwässerung**  
Für das Plangebiet ist eine Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen. Eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Mischkanal ist möglich. Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Klima/Luft wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser naturnah zu bewirtschaften.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

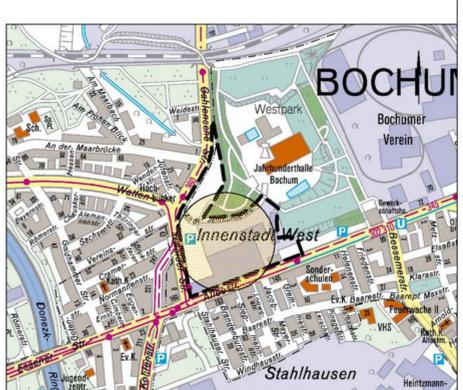
Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 255 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.2006 (GV NRW, S. 332).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt bekannt gemacht am 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), in der jetzigen Fassung (SGV NRW, S. 2023).

**Abkürzungen:**  
BGBl. Bundesgesetzblatt  
GV NRW. Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen  
SGV NRW. Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen



**Stadt Bochum**  
**Bebauungsplan Nr. 878**  
**-Innenstadt West-**  
**"Alleestraße / Wattenscheider Straße / Gahlensche Straße"**

|   |  |   |   |  |   |
|---|--|---|---|--|---|
| <p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) den Beschluss zur Aufteilung dieses Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Der Aufteilungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p> | <p><b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich aus ..... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... gebeten.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p> | <p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich aus ..... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>                                     | <p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Oberbürgermeisterin Schriftführer .....</p>       | <p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes .....</p>  | <p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Oberbürgermeisterin I.V./I.A. ....</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes .....</p>        |
| <p><b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.</p> <p>Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>  | <p><b>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ..... beschlossen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p>          | <p><b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich aus ..... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p> | <p><b>IN KRAFT TRETEN</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin I.A. ....</p> | <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom ..... abgelesen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A. ....</p> | <p><b>Planquadrat Dortmund</b><br/>Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur</p> <p>e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de<br/>Tel. 0231/55 71 14-0 Fax 0231/55 71 14-99<br/>Gutenbergsstraße 34 • 44139 Dortmund</p> |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Blatt:                       | 1 / 1      |
| Maßstab:                     | 1:1.000    |
| Planstand:                   | Satzung    |
| Fassung des Bebauungsplanes: | 20.08.2009 |