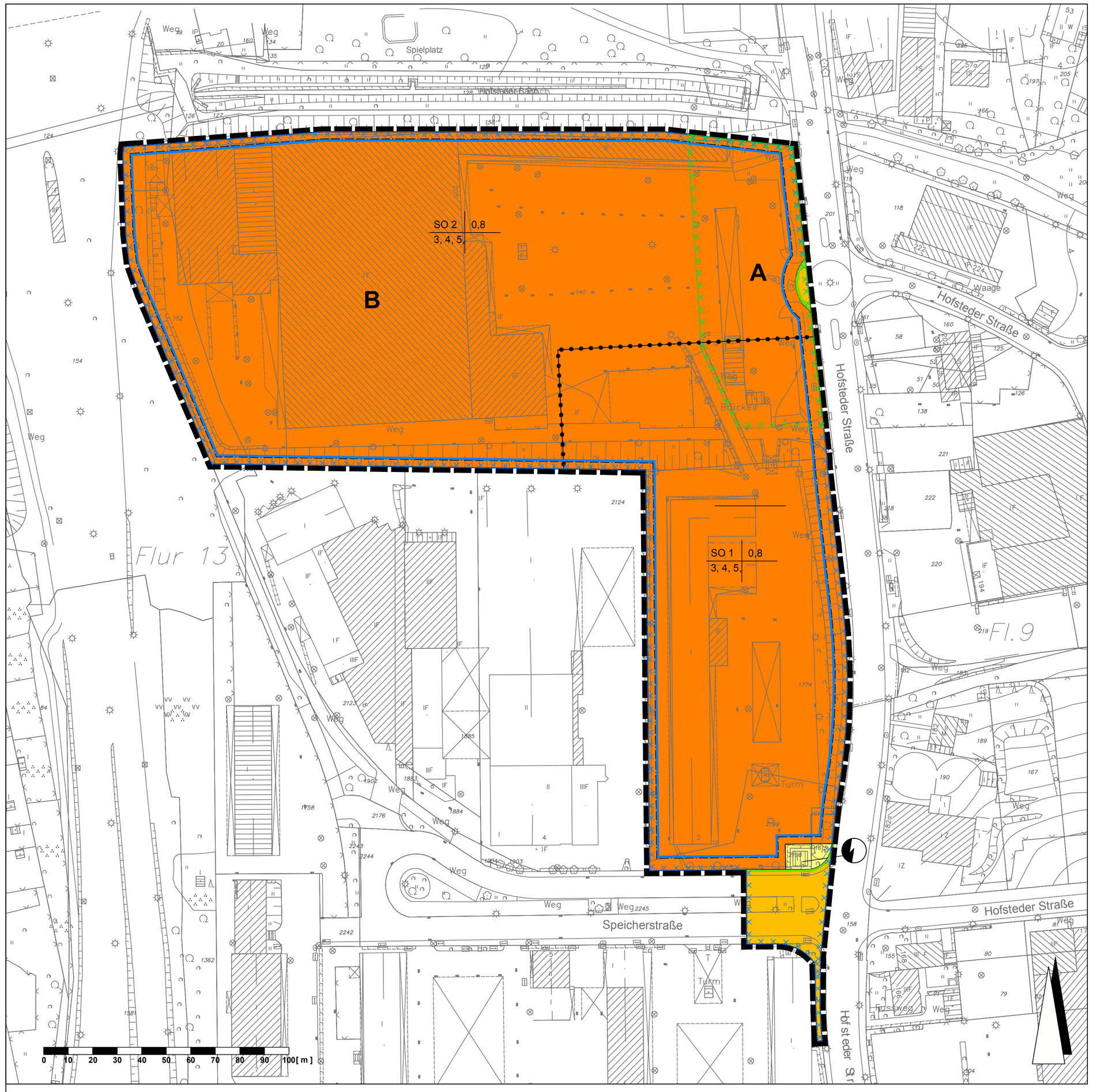


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet (SO 1) - Großflächiger Einzelhandel (SB-Warenhaus) (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem ganz oder überwiegend in Selbstbedienung angebotenem umfassenden Sortiment von Waren aller Art, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel (SB-Warenhaus).

Die Gesamtverkaufsfläche darf max. 6.000 m² betragen.

Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 4.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten nach der Bochumer Liste:

- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 4.000 m² für zentrenrelevante Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Als zentrenrelevante Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gelten nach der Bochumer Liste:

- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Erotikartikel
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
- Sport- und Freizeitartikel
- Unterhaltungselektronik;Tonträger, Computer
- Kunstgewerbe / Bilder
- Computer und Kommunikationselektronik
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgepasste Teppiche
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/ Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Musikalienhandel
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen mit untergeordneter Werkstatt (Kleinreparatur), Reifenmontage, Waschanlage, Autozubehör und Shop
- Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als räumlich untergeordneter Teil des SB-Warenhauses
- max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Sondergebiet (SO 2) - Großflächiger Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt) (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes - Bau- und Gartenmarkt.

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 14.200 m².

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind von den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (s. 1.1) nur folgende Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von zusammen 800 m² zulässig:

- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Fahrradzubehör
- Kunstgewerbe/Bilder
- Haushalts- und Heimtextilien (einschließlich Gardinen und Zubehör)
- Bastelartikel
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel

II. Maß der baulichen Nutzung

3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 18 m über dem jeweiligen Geländeniveau betragen.

III. Anflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Hofsteder Straße und Speicherstraße einschließlich Gehwegen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 2 m einhalten. Auf diese Abstandsfläche ist im Abstand von max. 12 m ein Laubbaum (gem. Gehölzauswahlliste, s. 5.) in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30 - 35 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe darf ein lichtes Innenmaß von 2 m x 2,5 m nicht unterschreiten. Diese Baumpflanzungen können im südlichen Bereich der Hofsteder Straße (zwischen LKW-Ausfahrt und der Speicherstraße) durch den Erhalt der vorhandenen Bäume ersetzt werden.

5. Stellplätze

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene acht offene Stellplätze ein großkroniger, vorrangig einheimischer Laubbaum (gem. Gehölzauswahlliste, s. u.) in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe darf ein lichtes Innenmaß von 2 m x 2,5 m nicht unterschreiten.

Gehölzauswahlliste Bäume:

- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus palustris (Sumpfeiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

KENNZEICHNUNGEN

Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Es damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, da in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind. Vor Baubeginn wird bei der Bezierksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW eine Grubenbildeinsichtnahme empfohlen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Atlasten

Kennzeichnung A:
Erdarbeiten und Rückbaumaßnahmen sind auf der Grundlage des "Sanierungskonzeptes für den Tankstellenschaden Hofsteder Straße 205, Bochum" vom 30.12.2010, erstellt durch das Umweltlabor ACB GmbH für die Ratio Handel GmbH durchzuführen.

Kennzeichnung B:
Rückbaumaßnahmen, Erdarbeiten und der Einbau von Materialien müssen aus umweltbtechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit Baubeginn zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Die Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die bei mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggfl. Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Des weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter der Geländeoberfläche (z. B. bei Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollte im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH4-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

HINWEISE

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.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelfunde

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 15 vermutliche Blindgängerverdachtspunkte erkennen. Vor Baubeginn müssen die Verdachtspunkte überprüft werden. Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindlichen Kampfmitteln abzusuchen. Spätestens 5 Tage vor Beginn des Aushubs ist dem Ordnungsamt der Stadt Bochum ein Lageplan im Maßstab 1:250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelräumdienst bis zur Überprüfung, ggfl. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammkernsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend nicht Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Tagesöffnungen

Im Plangebiet befinden sich 3 Luftschutzstollen, die im Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie vom 01.10.2010, Aktenzeichen 65.52.1-2010-656, gekennzeichnet sind.

LEGENDE

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der Baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

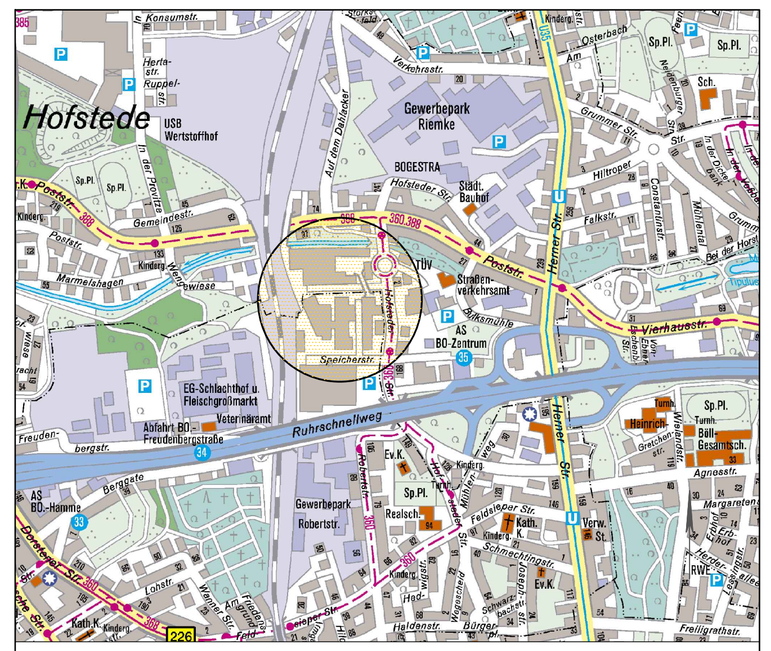
Sonstige Planzeichen

A — Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Kennzeichnung A (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

B — Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Kennzeichnung B (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 634 I b

- Sondergebiet Hofsteder Straße Nordwest -
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 I und
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 I a -

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original: 1 : 1000	Blattformat: DIN A 1 (Übergröße)
Planstand:	Auslegung
Fassung des Bebauungsplanes:	Datum 07.04.2011

Anlage 2 zur Vorlage 20110900
Seite 1 von 1

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS		
Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr.) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom ..... gebeten. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Planentwurf in der Fassung vom .... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Bochum, den .... Oberbürgermeisterin Schriftführer	Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.V. / I.A. .... Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	IN KRAFT TRETEN	
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr.) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ..... beschlossen. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. Bochum, den ..... Die Oberbürgermeisterin I.A.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom ..... Bochum, den ..... Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster I.A. .....

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen