Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 762

- Industriestraße/Coloniastraße -

für ein Gebiet nördlich bzw. östlich der Industriestraße, beidseitig der Frenkingstraße, beidseitig der Vollmondstraße, südlich der Bahnstrecke Dortmund Hbf. / Essen Hbf., westlich der Ümminger Straße sowie westlich der Coloniastraße

Maßstab im Original 1: 1500

Fassung des Bebauungsplanes: 06.01.2006

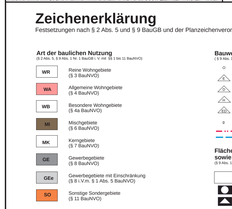
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissplan. Blatt.....

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

Baudezernent | Leiter des Planungsamtes

Übersicht



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Der Katasterbestand für die Planung ist von **02.2003**.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeister
Verm.- und Katasteramt
I.A.

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis 15 Baunvo)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkung (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GFZ = Geschossflächenzahl
BMZ = Baumassenzahl
GRZ = Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II = als Höchstmaß
II-IV = als Mindest- und Höchstmaß
(II) = zwingend

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (öffentlich)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkflächen
- F — Fußgängerbereich

Flächen für die Versorgung und Entsorgung
(siehe Planzeichenverordnung 1990)

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwerfung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen

- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen Oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Ver/Entsorgungsleitungen belastete Flächen zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- 30 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Flächen für Maßnahmenzum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 12. usw — Satze Festsetzungen durch Text

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise/zahl	Baumasse
Dachform Dachneigung	Firstrichtung durch Text

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

- o — offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch Gasleitungen

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

- Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Private Grünfläche
- Kleingarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Hochwasserrückhaltebecken
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen
- Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zur Bewohnergruppe
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

- a) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Ferngasleitung Ruhrgas GmbH (ungefährer Verlauf)
- 2. Erdgashochdruckleitung RWE (ungefährer Verlauf)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost mit Schutzzeichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterfragen

Bestandsangaben

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Neben- und gewerbliche Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- Geschosszahl
- Firstrichtung

Sonstige Darstellungen

- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besonderer Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Rohrnetz Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- vermutliche Bergbaugrenzen/Verdachten
- Schachtschutzzeichen
- Fundpunkte jungsteinzeitlicher Siedlungsstellen
- Altlastenstandorte

KATASTERSTAND 02.2003

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am **03.08.1999** (TOP Nr. **1.9**) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am **08.10.1999** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am **28.06.2005** (TOP Nr. **1.17**) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung vom **02.06.2005** beschlossen.
Am **15.11.2005** (TOP Nr. **1.4**) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.09.2005** beschlossen.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **06.01.2006** ist gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.
Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom **17.03.2003** bis **17.04.2003** durchgeführt worden.
Am **26.03.2003** hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **30.09.2005** ist mit der Begründung am **01.12.2005** öffentlich bekanntgemacht worden und hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom **12.12.2005** bis **28.12.2005** einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Zur Verdeutlichung der Änderungen und Ergänzungen i.S.d. § 3 Abs. 3 BauGB lag mit diesem Bebauungsplan auch der Planentwurf in der Fassung vom **02.06.2005** aus, der gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.07.** bis **22.08.2005** öffentlich ausgelegt wurde.

Bochum, den .....
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am .....) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Die Oberbürgermeisterin | stellv. Schriftführer

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G. v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB
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 -PlanzV 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)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 05.09.2001 in der zurzeit geltenden Fassung (BGBl. I S.2350, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G. v. 21.06.2005 BGBl. I S. 1818)
Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 2129-8)
Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV-in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA. 2129-8-1-4-2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 05.09.2001 in der zurzeit geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 212/9201)
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.1984 (GV. NRW. S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. 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)
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GemMBl. S. 503)

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

TEXTFESTSETZUNGEN

Gewerbegebiete
Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen
- Betriebe zur Besetzung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen
- Tankstellen
- gewerbliche Sportanlagen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen und diesen untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Betriebe zur Verwertung von Altautos sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Planzeichen GE e

In den durch Planzeichen GE e gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gliederung der Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden entsprechend ihrer Schallemissionen gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilgebiet	IFSP in dB(A) tags (06 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 06 Uhr)
GE 1	60	45
GE 2	63	48
GE 3	58	43
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	60	45
GE 7	63	48
GE 8	60	45
GE 9	65	50
GE 10	60	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{wa}) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{wa,zul}$) nicht überschreitet.

$L_{wa,zul}$ = IFSP + 10 lg F / F_0 [dB(A)]
F = Fläche des Anlagen / Betriebsgrundstücks in m²
F_0 = 1 m²

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder des Betriebs (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) folgende Werte nicht überschreitet:

a) Das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK):

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallabstrahlung in den Halbraum, d.h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhaltenden Immissionskontingente (IK) nach folgender Gleichung zu ermitteln:

IK = $L_{wa,zul}$ - 10 lg (s^2/s_0^2) - 8 [dB(A)]
s = Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m
s_0 = 1 m²

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen bzw. sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur TA Lärm durchzuführen.
Hierzu sind, unter Ansetzung der detaillierten Quelldaten (Lage, Maß und Art der Emissionen) die gegebenen Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung durch bestehende oder zu errichtende Gebäude, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und ggf. sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

oder

b) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich. Der maßgebliche Immissionsrichtwert ergibt sich aus Nr. 6.1 und 6.7 der TA Lärm (vgl. Hinweis im Bebauungsplan zu Immissionsvorbelastungen in Gemengelagen).

Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Industriestraße 38c (Werkzeugmaschinen-Verkauf), Industriestraße 40b (Bürobedarf-Abholmarkt), Industriestraße 42 (Getränkemarkt mit Backshop) un Frenkingstraße 29 (Motorradhandel) genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind:
- Erneuerungen der baulichen Anlagen und
- Änderungen der baulichen Anlagen, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

Erweiterungen der baulichen Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:
- Die Verkaufsfläche wird nicht erweitert und
- die Erweiterung steht in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.

Abweichend hiervon ist im Falle des Motorradhandels Frenkingstraße 29 eine Erweiterung der derzeit bestehenden Verkaufsfläche für Motorräder und Motorradteile um bis zu 30 Prozent ausnahmsweise zulässig.

Erweiterter Bestandsschutz für Vergnügungsstätten

Die Spielhalle auf dem Grundstück Industriestraße 40 genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind:
- Erneuerungen der baulichen Anlagen und
- Änderungen der baulichen Anlagen, soweit hierdurch die Automatenaufstellflächen nicht ausgeweitet werden.

Erweiterter Bestandsschutz für gewerbliche Sportanlagen

Die gewerblichen Sportanlagen auf dem Grundstück Industriestraße 40 (Fitness-Center) genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.

Erweiterungen der baulichen Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:
- Die Erweiterung steht in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung und
- die derzeit bestehende Geschossfläche wird maximal um 20 Prozent erhöht.

Erweiterter Bestandsschutz für Betriebe zur Verwertung von Abfällen

Der Betrieb zur Verwertung von Abfällen auf dem Grundstück Coloniastraße 13 genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen, Änderungen und ausnahmsweise Erweiterungen der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung, dass folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) durch den Betrieb eingehalten werden:
60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte richtet sich nach den textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete.

Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

Die Wohngebäude auf den Grundstücken Frenkingstraße 17, 35, 37, 39, 41, 43 und 49, Vollmondstraße 19a und Wessweg 16 genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind Erweiterungen der baulichen Anlagen unter folgenden Voraussetzungen:
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen,
- durch die Erweiterung wird nicht mehr als eine zusätzliche Wohnung gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand geschaffen und
- bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Mischgebiete

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken
- Versammlungsstätten
- gewerbliche Sportanlagen
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Sondergebiet SB-Möbelhaus

Das Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen SB-Möbelhauses.

Zulässig sind:
- Ein SB-Möbelhauses bestehend aus Lager- und Verkaufsflächen,
- Büroflächen sowie
- die Errichtung von zwei Betriebswohnungen.

Die maximale Verkaufsfläche darf 16.000 qm nicht überschreiten. Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 2.180 qm auf die Verkaufsfläche für Randsortimente entfallen.

Die Kern- und Randsortimente werden entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (vgl. Nr. 2.1.5 des gemeinsamen Runderlasses vom 16. 10. 1986 - SMBl 2311) wie folgt festgesetzt:

Kernsortimente:
433.40 Möbel (einschließlich Matratzen und Kücheneinbaugeräte)
433.60 Büromöbel

Randsortimente (insgesamt max. 2.180 qm):
432.72 Teppiche
432.73 Bodenbeläge — max. 600 qm
433.70 Tapeten
436.80 Farben und Lacke
439.91 sonst. Waren (Bauelemente) — max. 400 qm
432.71 Gardinen, Dekorationsstoffe — max. 400 qm
432.74 Bettwaren — max. 400 qm
433.30 Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt
433.54 Kunstgegenstände, Bilder
433.57 Kunstgewerbliche Erzeugnisse
433.60 Geschenkartikel
433.90 Holzwaren — max. 800 qm
434.15 Öfen, Herde, Kühlschränke — max. 400 qm
334.20 Leuchten — max. 600 qm

Im Sondergebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte richtet sich nach den textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete.

KENNZEICHNUNGEN

Bodengefährdende Stoffe
Das Plangebiet befindet sich im Altlastenkataster des Umweltamtes. Nördlich der Frenkingstraße befand sich der Standort der ehem. Zeche & Kokerei Vollmond. Südlich der Frenkingstraße und östlich der Industriestraße lag die ehem. Zeche & Kokerei Mansfeld. Die restlichen Flächen sind gemäß der aktuellen Luftbildauswertung mit unklassifizierten Anschüttungen, die z.T. mit den ehem. Zechenbetrieben in Verbindung gebracht werden, überdeckt worden.

Gutachten:
Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 - Industrie-/Coloniastraße – in Bochum Langendreer (BSR Bodensanierung und Recycling GmbH, Altenestraße 144, 44793 Bochum, September 2003).
Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 762 (Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum, 01.05.2004).
Erdarbeiten zu Bauvorhaben müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Maßnahme ist vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
Geplante höhenwertige Nutzungen, z.B. Gewerbefläche in Fläche für Wohnzwecke (z.B. auch Hausmeisterwohnung) oder Fläche für Wohnzwecke in Kinderspielfläche, bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung.
Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken ist im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Planzeichen **A**
Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung (BSR GmbH, September 2003) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete geringfügig überschritten. Aufgrund der vorhandenen dichten Grasnarbe besteht allerdings zur Zeit kein Handlungsbedarf. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Nutzung der Flächen als Wohngarten mit einem Kinderspielplatz und Nutzpflanzenanbau auszuschließen.

Planzeichen **B**
Unter dem Gebäude befindet sich eine gesicherte Umlagerung mit stark kontaminierten Aushubmaterialien. Im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen sind Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Planzeichen **GE 1, GE 2** und **GE 3**
Im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen sind Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Bergbau
Unter dem im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Steinkohlenbergwerk Mansfeld" und "Vollmond" sowie über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Max" und "Osemund". Auch kann teilweise oberflächennaher Bergbau umgegangen sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Schachtschutzbereiche
Bei den gekennzeichneten Schachtschutzbereichen ist die Standsicherheit der Tagesoffnungen nicht gegeben. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die Schächte müssen für regelmäßig stattfindende Revisionen und ggf. notwendige Nachverfüllungen ständig zugänglich gehalten werden.

Grubengasaustritte
Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2003). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungs-bereiche aus Methanauströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische Methanzuströmungen wahrscheinlich. Bei Neubauvorhaben werden Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, dringend empfohlen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, abzustimmen.

Kampfmittel
Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und sechs zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Diese Stellen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Es handelt sich um eine ergänzende Luftbildauswertung zu Fdst.Nr. 1/34235.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

HINWEISE

Immissionsvorbelastungen in Gemengelagen
Für das Allgemeine Wohngebiet an der Geheimrat-Leuschner Straße, die Wohnbebauung östlich der Coloniastraße sowie die nicht betriebsbezogenen Wohnungen im Plangebiet besteht aufgrund der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne der Nr. 6.7 der TA Lärm . Bei der Festsetzung der IFSP wurde für diese Gebiete daher von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO ausgegangen.

Bahnanlagen
Planfestgestellte Eisenbahnanlagen können erst nach Feststellung der Entbehrlichkeit und erfolgter Einwidmung durch das Eisenbahnbundesamt in kommunales Planungsrecht übernommen werden. Bei baulichen Veränderungen oder Anpflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen ist eine gesonderte Beteiligung der DB Netz AG erforderlich. Oberflächenwasser darf Bahnanlagen nicht zugeführt werden.

Bauliche Anlagen über 30 m Höhe
Überschreiten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund müssen die Bauunterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf zur Prüfung vorgelegt werden.

Bodendenkmäler
Im Plangebiet befinden sich Bodenkunden aus der mittleren Jungsteinzeit. Die Fundpunkte Nr. 44 und 92 sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Es ist damit zu rechnen, dass im Bereich der Fundpunkte weitere Zeugnisse jungsteinzeitlicher Siedlungsstellen liegen. Zudem können im Bereich der ehemaligen Zechen "Vollmond" und "Mansfeld" alte Bergbauanlikte vorhanden sein.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälisches 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Landschaftsschutzgebiet
Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 "Ümminger See" in Bochum-Ost, -4, Laer / Werne / Langendreer. Die Fläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches
Gem. § 244 Abs. 2 BauGB wurde das Verfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem