

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen

In dem Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen jeweils mit Hauptkontinenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten Bochner Sortimentsliste als zentralrelevant eingestuft werden
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten.

Die Bochner Sortimentsliste umfasst folgende zentralrelevante Sortimente:

- Schneidwaren
- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bettenwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogeriewaren
- Wäsch- und Putzmittel
- Erntehilfen
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschloßartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör
- Kunstgewerbe/ Bäder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer
- Computer und Kommunikationstechnik
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikinstrumente
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazieartikel, Reformwaren
- Sanitärwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgepackte Teppiche
- Tiere und Tierhaltung, Zoofutik
- Uhren/ Schmuck
- Waffen/ Jagdbedarf
- Zielgeräten, Zielscheiben

2. Geräuschkontingentierung

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 01 bis GE 05 gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	Leistung	Leistung
GE 01	60 dB(A) je m²	45 dB(A) je m²
GE 02	60 dB(A) je m²	45 dB(A) je m²
GE 03	58 dB(A) je m²	43 dB(A) je m²
GE 04	58 dB(A) je m²	43 dB(A) je m²
GE 05	60 dB(A) je m²	45 dB(A) je m²

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (bauricht nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkünde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse uralter und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-zeitlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oelde (Tel: 02761/93793; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Monate in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalrechtsgesetz 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).

Geräuschkontingentierung

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V., Berlin). Die Festsetzung dient der Sicherstellung von vertraglichen Immissionswerten bei den benachbarten Wohnnutzungen sowie einem Interessenausgleich innerhalb der verschiedenen Gewerbegrundstücke.

Die festgesetzten Werte geben an, wie viel dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Berücksichtigung von anlagenbezogenen und ortsspezifischen Einflussgrößen) emittiert werden (Emissionskontingent). Die zulässige Gesamtschalleistung einer Anlage oder eines Betriebs ergibt sich aus dem festgesetzten Emissionskontingent einerseits und der Gesamtgröße des jeweiligen Betriebsgrundstücks andererseits. Im Genehmigungsverfahren können dann nach Maßgabe der DIN 45691 zusätzliche Faktoren wie die Richtcharakteristik der Schallausbreitung, Zu- und Abschläge bei der Bildung des Beurteilungspegels sowie topographische und bauliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg berücksichtigt werden.

Die DIN 45691 vom Dezember 2006 wird zusammen mit diesem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bei der Stadt Bochum bereitgehalten.

Gutachten

- Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erstellt:
 - Auswirkungsanalyse bezüglich Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet
 - Geräuschimmissions-Untersuchung
 - Orientierende Gefährdungsabschätzung betreffend Bodenverunreinigungen

Diese werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bei der Stadt Bochum bereitgehalten.

Bodenschutz

Aufgrund vorhandener Auffüllungen ist im gesamten Plangebiet anfallender Bodenaushub gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angefordertes Boden eingekauft werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlagen von Regenrinnen) die Vorortwerte der BBOdSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBOdSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Aufgrund der durch den Betrieb einer chemischen Reinigung entstandenen Boden- und Grundwasserunreinigungen durch CKW kann das Grundstück „Auf dem Anger 1“ (zweckweise geändert gekennzeichnet als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) erst nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahmen und der Darstellung des Sanierungserfolges in einer abschließenden Dokumentation wieder uneingeschränkt genutzt werden. Vorab geplante Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen (z.B. Entschuttungen) bedürfen eines Sanierungskonzeptes. Eine Nutzung des Grundwassers ist in diesem Areal auszuschließen.

Methanabgasung

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 843 liegt in der Zone 2 B der Karte der potentiellen Grundgasausblutbereiche im Stadtgebiet Bochum (Höller, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanabgasungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich nördlich, aus dem Steinkohlengruben stammende Methanabgasungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gasströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbauarbeiten Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sicherheitsabstand zu kompensieren sind. Da es zur bauseitigen Beherrschung von Methanabgasungen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasfächern entwickelte „Handbuch Methan“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bauseitigen Beherrschung von Methanabgasungen mittels Gatedüsen“ der TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 24110 abzustimmen. Das Vorhaben muss bei Bauarbeiten mit Eingriffen in den Untergrund 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbauarbeiten) mit Gasströmungen gesichert werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugruben kontinuierlich Bohrlochmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollen protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt der Stadt Bochum bzw. die Polizei - zu informieren.

Anbauverbot- und Anbaubeschränkungszone

Innerehalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotzone zu den Bundesautobahnen A 40 und A 43 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStG Hochbauten nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausweisung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 FStG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStG innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Autobahn Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stellen gemäß § 9 Abs. 6 FStG den v.g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich. Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrssicherheit auf den Bundesautobahnen A 40 oder A 43 zu gefährden, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionaldirektions Ruhr, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStG vorzulegen.

Schutz von Leitungen

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten; sie dürfen außerdem nicht mit Gehwurzeln oder Stüben bepflanzt werden.

Legende

Begrenzungslinien

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (m. Gliederungsnummer, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 3)

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

⚡ Zweckbestimmung: Elektrizität

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

🛣️ Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

--- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):

L ① zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

L ② zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH

L ③ zugunsten der Gelsenwasser AG

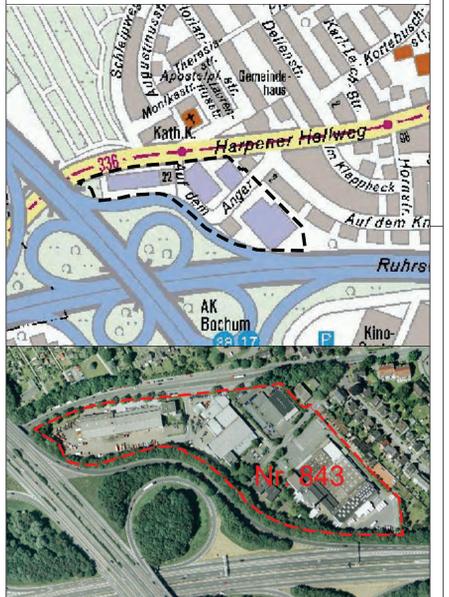
Kennzeichnungen

⚠️ Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

40m Anbauverbotzone gem. § 9 (1) FStG



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Grundrissplan. Blatt	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	Rechtsgrundlagen:
Bochum, den	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 bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.	Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung am öffentlich bekanntgemacht worden und hat gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung erhielt den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedem Einsicht berechtigt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 213-1) - Bauzoneneinweisung -BauZV- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 213-2) - Planzoneneinweisung -PlanZV- i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 213-4) - Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296), in der jetzt geltenden Fassung (SGV-NRW.232) - Bundesimmissionschutzgesetz -BImSchG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 212-4) - 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. I Nr. 212-4-2) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1767/2797), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I Nr. 212-20) - Denkmalschutzgesetz -DSchG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 228), in der jetzt geltenden Fassung (SGV-NRW. 224) - Gemeindeordnung 1. des Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), in der jetzt geltenden Fassung (SGV-NRW.2023) - Bundesleitungsrechtsgesetz -FStRG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. I S. 283)
Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlagen ist vom	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Am hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.	BESCHLUSS DER ÖFFENTL. 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.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt hat in der öffentlichen Sitzung am (TOP Nr.) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes:	
Bochum, den	Bochum, den	Bochum, den	Bochum, den	Bochum, den	
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	Die Oberbürgermeisterin Im Auftrage	
					Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt GV. NRW. - Gesetz- u. Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Sammung d. berechnungs- u. Verordnungsblätter Nordrhein-Westfalen FNA - Fundstellenverzeichnis A

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 843
Auf dem Anger

Maßstab im Original: 1 : 1.000
Fassung: 21.09.2007 (Satzungsbeschluss)