Rechtlicher Hinweis:

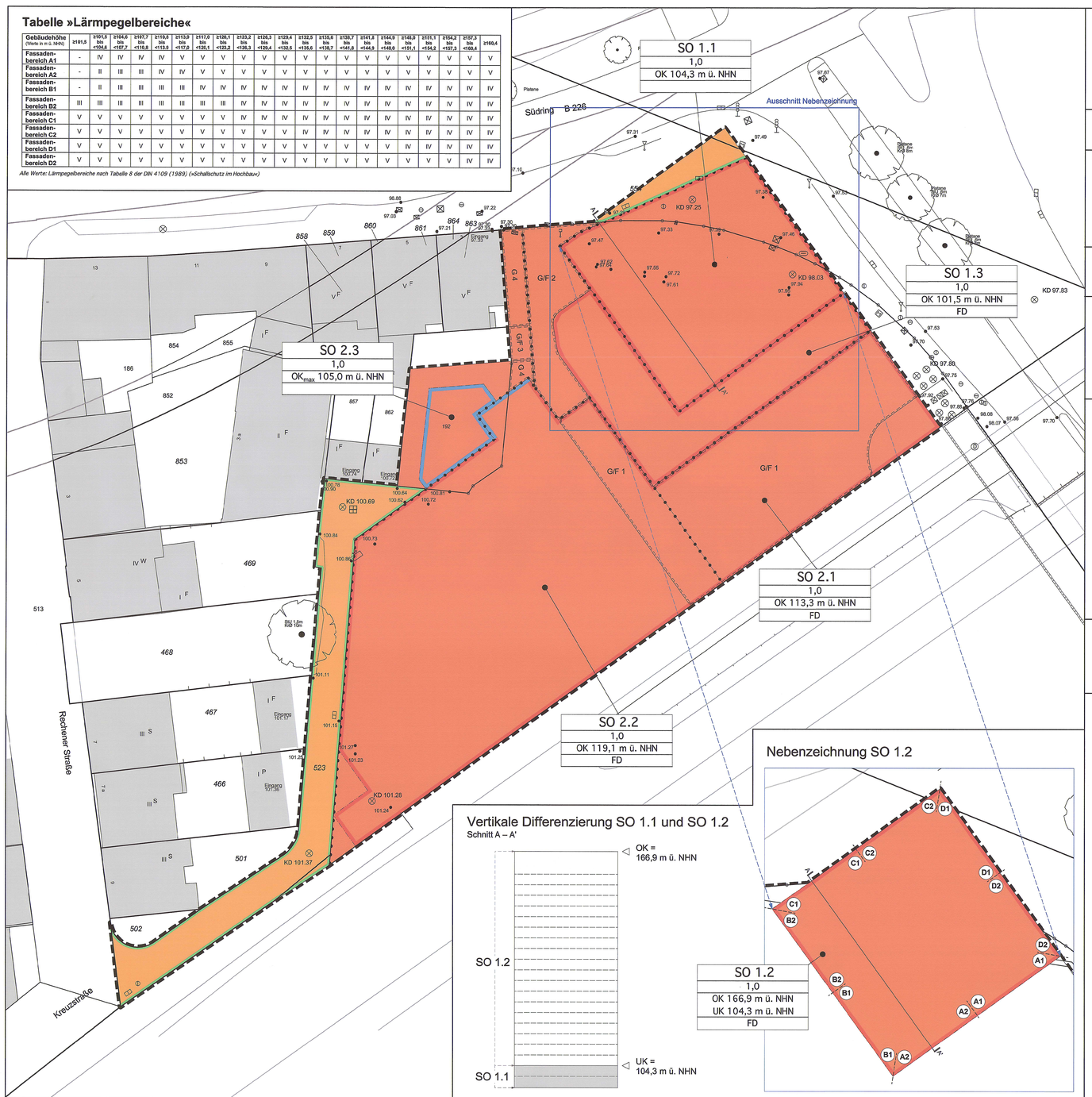
Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen. Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Tabelle »Lärmpegelbereiche«

Gebäudehöhe (Werte in m ü. NHN)	3101,5	>101,5 bis <104,6	>104,6 bis <107,7	>107,7 bis <110,8	>110,8 bis <113,9	>113,9 bis <117,0	>117,0 bis <120,1	>120,1 bis <123,2	>123,2 bis <126,3	>126,3 bis <129,4	>129,4 bis <132,5	>132,5 bis <135,6	>135,6 bis <138,7	>138,7 bis <141,8	>141,8 bis <144,9	>144,9 bis <148,0	>148,0 bis <151,1	>151,1 bis <154,2	>154,2 bis <157,3	>157,3 bis <160,4	>160,4
Fassaden-bereich A1	-	IV	IV	IV	IV	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Fassaden-bereich A2	-	II	III	III	IV	IV	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Fassaden-bereich B1	-	II	III	III	III	III	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Fassaden-bereich B2	III	III	III	III	III	III	III	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Fassaden-bereich C1	V	V	V	V	V	V	V	V	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Fassaden-bereich C2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Fassaden-bereich D1	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	IV	IV	IV	IV
Fassaden-bereich D2	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	IV

Alle Werte: Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) («Schallschutz im Hochbau»)



Nebenzeichnung SO 1.2

Vertikale Differenzierung SO 1.1 und SO 1.2

Schnitt A – A'

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
– Zweckbestimmung "Hotel, Wohnen und Parkhaus" (§ 11 BauNVO)

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

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

- Baulinie
- Baugrenze
- OK 166,5 m ü. NHN — zwingende Höhe der Gebäudeoberkante (in Metern über NHN, z.B. 166,5 m)
- OK$_{max}$ 105,0 m ü. NHN — maximale Höhe der Gebäudeoberkante (in Metern über NHN, z.B. 105,0 m)
- UK 104,1 m ü. NHN — zwingende Höhe der Gebäudeunterkante (in Metern über NHN, z.B. 104,1 m)

soweit sie dem Wohnen oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes dienen.

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD — Flachdach

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im SO 2.2 ist an der Westfassade die Anordnung einer Notausfahrt zulässig

Sonstige Festsetzungen

- G/F 1 — Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 863, Flur 17, Gemarkung Bochum und der Nutzer des SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sowie deren Anlieger- und Anlieferverkehre zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G/F 2 — Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 863, Flur 17, Gemarkung Bochum zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G/F 3 — Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 863, Flur 17, Gemarkung Bochum und mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G 4 — Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)

Informatorische Darstellung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalensemble "Bahnhofsanlage Bochumer Hauptbahnhof"

Sonstige Darstellungen

- 98,76 — Höhenangaben in m ü. NHN
- KD 98,76 — Kanaldeckel mit Höhenangabe in m ü. NHN
- A I_____I A' — Schnitt zur Verdeutlichung der vertikalen Differenzierung der SO 1.1 und SO 1.2
- A1 / A2 — Abgrenzung von Fassadenbereichen zur Festsetzung des Schallдämmmaßes

Nutzungsschablone:

Baugebiet mit Zweckbestimmung
Grundflächenzahl
Höhenfestsetzungen
Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel, Wohnen und Parkhaus" festgesetzt.

1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1.1 und SO 1.3
In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 sind zulässig:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen
c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
d) Schank- und Speisewirtschaften
e) Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher
f) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
g) Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros
h) Anlieferungszone

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1.2
Im Sondergebiet SO 1.2 sind zulässig:
a) Wohnungen
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Darüber hinaus sind zulässig:
c) Lager, Technik- und Serviceeinrichtungen
d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) Versammlungsstätten im Sinne der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten für mehr als 200 jedoch weniger als 1.000 Besucher
g) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
h) Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros

soweit sie dem Wohnen oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes dienen.

1.3 Sonstige Sondergebiete SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3
Innerhalb der Sondergebiete SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3 ist die Errichtung eines Parkhauses sowie Nebenanlagen, Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und die mit diesen Nutzungen oder den im SO1.1, SO1.2 und SO1.3 zulässigen Nutzungen im Zusammenhang stehen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

2.2. Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß § 18 BauNVO als Maß über Normalhöhennull (NHN) sowie – mit Ausnahme des SO 2.3, hier erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe – als zwingendes Maß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Oberkante (OK) und – im Falle des SO 1.2 – einer Unterkante (UK) des Gebäudes in der Planzeichnung. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert, Als Gebäudeunterkante wird der niedrigste Punkt eines Gebäudeteils definiert.

Davon abweichend darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten der Anordnung von Photovoltaikanlagen überschritten werden. Innerhalb der Sondergebiete SO 2.1 und SO 2.2 darf die Höhe baulicher Anlagen zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. um maximal 2,0 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Baulicher Schallschutz
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen.

Im Bebauungsplan sind die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile tabellarisch in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen ist deren bewertetes Bau-Schalldämm-Maß bei der Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) zu berücksichtigen.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgesetzten Lärmpegelbereich abgewichen werden.

3.2 Schallschutz am Parkhaus
Die nach Norden weisenden Fassaden des Parkhauses sind zu verschließen. Öffnungen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten der Häuser Südring 3, 5, 7, 9, 11 und 13 und Rechener Straße 1, 3, 5, 7, 7a und 9 eingehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

1.1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe auf Name, Beruf, Öffnungszeiten oder Ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.

1.2. Werbeanlagen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes allgemein zulässig.

1.3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind unzulässig.

1.4. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an den Fassaden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von 1,5 m in der Höhe zulässig.

1.5. Außerhalb der in 1.4 definierten Fassadenbereiche ist im SO 1.2 je Fassadenseite eine Werbeanlage an den Fensterflächen der Fassadeneinschnitte (Gemeinschaftsräume) zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben bestehen, der Kennzeichnung des Eigennamens des Objektes dienen und ein einzelner Buchstabe max. 2,5 m hoch ist. Sonstige Elemente, die zur Gestaltung der Schriftzüge dienen und diesen untergeordnet sind, sind ebenfalls zulässig.

1.6. Abweichend von 1.4 sind im SO 1.2 auf dem Dach oberhalb der Attika zwei Werbeanlagen zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben bestehen, der Kennzeichnung des Eigennamens des Objektes dienen und eine Höhe von 2,0 m einschließlich Befestigung nicht überschreiten.

1.7. Werbeanlagen, die als bewegliche Anlagen, Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen ausgeführt sind, sind unzulässig.

1.8. An der südöstlichen Fassadenseite des Parkhauses sind Werbeanlagen nur im Bereich des SO 2.2 zulässig. Diese dürfen ausschließlich der städtischen Eigenwerbung, der in Bochum ansässigen Hochschulen und der Universität dienen. Die Werbeanlagen dürfen die Logos der genannten Einrichtungen sowie Schriftzüge aus Einzelbuchstaben enthalten und höchstens 50% der Länge und 50% der Höhe der genannten Fassade ohne Dachaufbauten bedecken und nicht über die Attika hinausragen.

2. Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen

2.1. Flachdächer sind im Bereich des SO2.1 und SO2.2, soweit sie nicht zur Anordnung von technischen Anlagen genutzt werden, mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung zu begrünen. Zudem ist die Bepflanzung mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen möglich.

2.2. Dach-Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

3. Fassadengestaltung

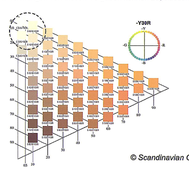
3.1. Fassaden innerhalb des Plangebietes sind bezüglich der Farbwahl aufeinander abzustimmen.

3.2. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

3.3. Eine Ausführung der Fassaden in Form von Klinker ist unzulässig. In den SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 ist die Ausführung der Fassaden in Form von Metall oder Blech unzulässig.

3.4. Die Hauptfassaden im Bereich der SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind in heller Farbe auszuführen. Als hell werden solche Farben definiert, deren Schwarz- und der Buntanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) jeweils maximal 10 % betragen. Geringfügige Abweichungen von dieser Vorgabe können zugelassen werden.

3.5. Die Hauptfassaden im Bereich der SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3 sollen zu mindestens 50 % in heller Farbe ausgeführt werden. Als hell werden solche Farben definiert, deren Schwarz- und der Buntanteil nach dem NCS jeweils maximal 10 % betragen. Die übrigen Bereiche der Hauptfassade sollen in ihrer Farbe einen Schwarz- und Buntanteil von jeweils 50 % nach dem NCS nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben können zugelassen werden.



© Scandinavian Colour Institute AB

Abbildung: Veranschaulichung der Funktionsweise des Natural-Colour-Systems anhand der Beispielfarbe Y30R (mit Hervorhebung des für diese Farbe als hell definierter Bereich in Bezug auf Schwarz- und Buntanteil)

Hinweis: Weitere Informationen zum Natural-Colour-System können im Technischen Rathaus der Stadt Bochum, Hans-Böckler-Straße 19, Amt für Stadtplanung und Wohnen, zu den jeweiligen Öffnungszeiten (erfahrbar unter www.bochum.de) eingesehen werden.

HINWEISE

Bergbau
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Ausgasungen
Der Planbereich liegt in der Zone 1 der "Karte der Methanzustrómungen" im Stadtgebiet Bochum. Aus bergbehördlicher Sicht weist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie darauf hin, dass an mehreren Stellen u. a. im Stadtgebiet – Ausgasungen (u. a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten sind. Die Bergbehörde veranlasste an diesen Stellen Untersuchungen der Tagesoberfläche hinsichtlich bergbaubedingter Gasaustritte. Hierbei wurden kleinräumige Ausgasungsbereiche ermittelt, innerhalb derer Methan zu Tage austritt. Zwischen den beobachteten Methangaskonzentrationen und dem jeweils anstehenden Luftdruck besteht eine unmittelbare Wechselbeziehung. Hier ist nicht bekannt, ob und inwieweit auch das o.a. Plangebiet von derartigen Ausgasungen betroffen sind. Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie sind Gasaustritte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes jedoch wenig wahrscheinlich.

HINWEISE
(Fortsetzung)

Bodenschutz und Altlasten
Für den geplanten Rückbau des Parkhauses ist ein Abbruchkonzept zu erstellen. Das Abbruchkonzept soll Aufschluss über das Vorhandensein von Problemabfällen, z.B. Asbest, ölverunreinigter Bauschutt, geben und Vorschläge hinsichtlich des fachgerechten Abbruchs, z.B. Arbeitsschutz, Anwohnerschutz, Separierung von Abbruchmaterialien und deren ordnungsgemäße Entsorgung nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes aufzeigen. Art und Umfang des Untersuchungsprogrammes zum Abbruchkonzept muss mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abgestimmt werden.

Für die Umnutzung des Bunkers ist eine umwelttechnische Erstbewertung durchzuführen. Die Maßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Am Südring 1 wurde von 1956 bis 1982 eine Tankstelle durch die Deutsche Shell AG betrieben. Die unterirdischen Tanks im Gehwegbereich wurden 1999 entfernt und einschließlich des im Untergrund vorhandenen kontaminierten Erdreichs ordnungsgemäß entsorgt (Gutachten zum Ausbau der stillgelegten Tanks an der ehem. Shell-Tankstelle Bochum, Südring; Dipl.-Geol. Steinberg, 05.07.1999).

Da mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen im Rahmen von geplanten Erdarbeiten die folgenden Auflagen berücksichtigt werden:

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dabei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen (ehemalige Tankstelle) ist die untere Wasserbehörde zu informieren.

Kampfmittel
Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung eingeholt. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zulassen.

Beprobungsstellen Grundwasser
Im Keller des Parkhauses befindet sich eine atomsichere Bunkeranlage mit einer eigenständigen Wasserversorgung über 3 Brunnen. Diese Brunnen sind unter Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes W 135 zurückzubauen. Dieser Rückbau ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Alternativ können diese Brunnen einschließlich einer entsprechenden Zugänglichkeit zum Zwecke der Grundwasserprobenentnahme für Dritte (z.B. Gutachter) erhalten bleiben.

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 halten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW). Um Aufschluss zu erhalten über die mittelalterliche Bebauung im Zuge des alten Heilweges sind bei Bodeneingriffen im Bereich nördlich des bestehenden Parkhauses die LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Niederschlagswasserentsorgung
Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 55 Abs. 2 WHG ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die Kanalisation einzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes sind zu ergreifen. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des Gutachtens zum Überflutungsschutz und zur Entwässerung.

Hochwasserschutz
Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der OKFE (= Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.3 in einer Höhe von mind. 97,85 m ü. NHN empfohlen. Im Bereich des SO 2.1 wird eine Höhe von mind. 97,92 m ü. NHN empfohlen. Öffnungen in der Fassade sollten nicht unterhalb der empfohlenen OKFE liegen. Entlang der Rechener Straße sollten Öffnungen in der Fassade oberhalb von 101,05 m ü. NHN liegen. Einer Unterschreitung der empfohlenen Höhen kann zugestimmt werden, soweit der Eigentümer den Überflutungsschutz durch geeignete Maßnahmen gewährleistet.

Funktrasse
Die Funkversorgung für den Betrieb der BOGESTRA ist bei nachgewiesener Beeinträchtigung auf Kosten des/der Bauherren durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind jedoch nur geringe Reflexionswirkungen durch die Bebauung zu erwarten, so dass voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schallschutz
Die Einhaltung der Schallschutzimmissionsrichtwerte sowie des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes je nach Lärmpegelbereich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Rahmen sind ggf. auch weitergehende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die schalltechnische Untersuchung weist darauf hin, dass bei außergastronomischen Nutzungen die Einhaltung der Nachtruhe gemäß § 6 Landes-Immissionsschutzgesetz gewährleistet sein muss.

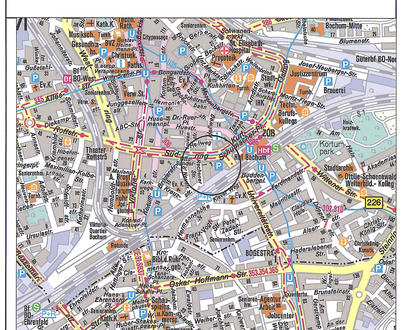
Artenschutz
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 BNatSchG zu verfahren. Die weitere Vorgehensweise ist umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bochum abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hochhauses kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch nur unter Beachtung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung potenzieller Vogelkollisionen sind an größeren spiegelnden / reflektierenden Fronten und an Fronten mit Durchsicht wie beispielsweise Eckverglasungen, die eine Durchflugsmöglichkeit suggerieren, möglichst flächige Muster und Strukturierungen anzubringen. Die Anforderungen an flächige Muster und Strukturierung sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 870 – Südring/Universi ität straße – definiert. Alternativ können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde andere Maßnahmen gegen potenzielle Vogelkollisionen getroffen werden, sofern eine gleichwertige Wirksamkeit gegeben ist. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Ver- und Entsorgung
Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung der baulichen Vorhaben mit den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger, sowie zur Koordinierung der Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Bisher geltende Festsetzungen/Vorschriften
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 576 b I, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Richtlinien und DIN-Normen
Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Str. 19, Zi. 1.0.210 (Planauslage) während der Dienststunden eingesehen werden.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 19.09.2007 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2008 um Stellungnahme zu dem Planentwurf in der Fassung vom 16.04.2008 gebeten.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Planentwurf in der Fassung vom 05.12.2008 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2009 bis 06.03.2009 einschließlich öffentlich aus.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 31. Jan. 2019 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bochum, den 06. Feb. 2019
Oberbürgermeister — Schriftführer/in

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
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 1. Dez. 2018

Bochum, den 14. Februar 2019
als Vertreter des
Öffentl. best. Verm.- Ing.
Dipl.- Ing. Ingo Tiemann
Dipl.-Ing. Ingo Tiemann
(Öffentlich best. Verm.-Ing.)

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.04.2008 bis 06.05.2008 durchgeführt worden.

Am 17.04.2008 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am 20.01.2009 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 05.12.2008 beschlossen.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 20.05.2015 lag gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 einschließlich erneut öffentlich aus.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 16.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 31. Jan. 2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Bochum, den 12. Feb. 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den 03. Mai 2019
Der Oberbürgermeister
I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den 28. Jan. 2019
Der Oberbürgermeister
I.V.
Stadtbaurat

i.A.
Leiter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016, in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (BGBl. I S. 1162).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018.

Abkürzungen:

BGBl. - Bundesgesetzblatt

GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

STADT BOCHUM
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Städtebau und Mobilität

Bebauungsplan Nr. 870

- Südring/Universitätsstraße -

Blatt:	1 / 1		
Maßstab im Original:	1 : 250	Blattformat:	DIN A 0 / 1230 x 900 mm
Planstand:	Satzung		
Fassung des Bebauungsplanes:	13.12.2018		