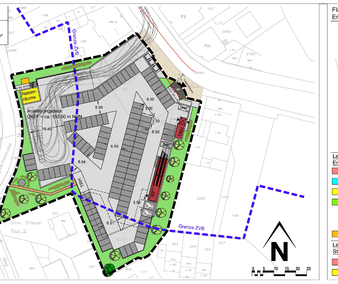
Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand 02.08.2021

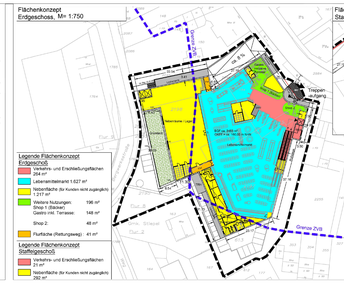
Untergeschoss, M= 1:750

Verkehrs- und Erschließungsflächen 85 m²

Nebenfläche (für Kunden nicht zugänglich) 50 m²



Flächenkonzept Erdgeschoss, M= 1:750



Legende Flächenkonzept Erdgeschoß

Verkehrs- und Erschließungsflächen	254 m²
Lebensmittelmarkt 1.627 m²	
Nebenfläche (für Kunden nicht zugänglich)	1.317 m²
Weitere Nutzungen: Shop 1 Gastro / Gastro Ost / Terrasse	196 m² 148 m²
Shop 2	48 m²
Flurfläche (Retourgang)	41 m²

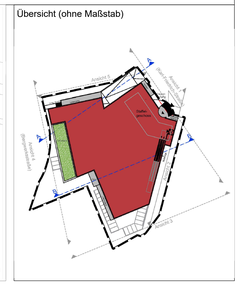
Legende Flächenkonzept Staffelgeschoß

Verkehrs- und Erschließungsflächen	23 m²
Nebenfläche (für Kunden nicht zugänglich)	282 m²

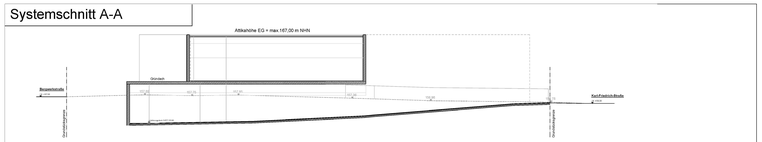
Flächenkonzept Staffelgeschoss, M= 1:750

Dachaufsicht und Staffelgeschoss, M= 1:750

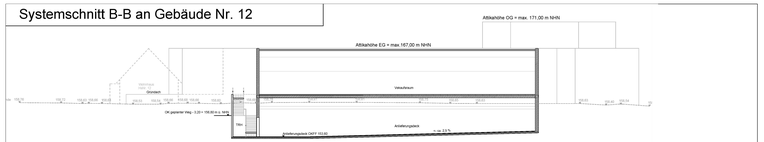
Übersicht (ohne Maßstab)



Systemschnitt A-A

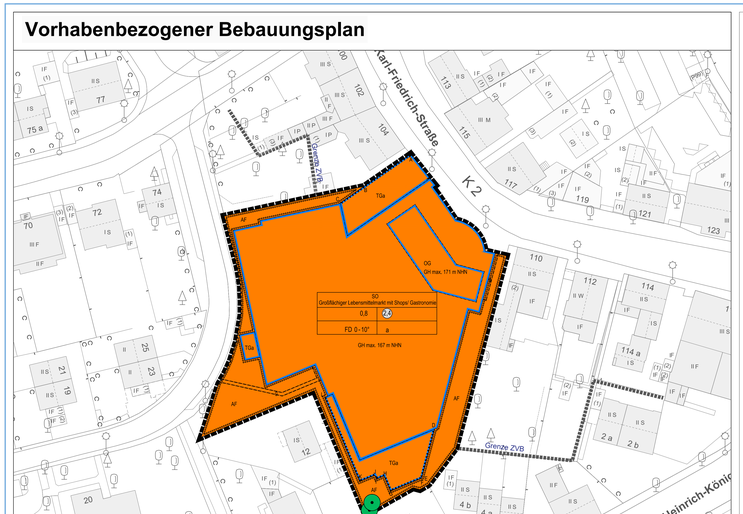


Systemschnitt B-B an Gebäude Nr. 12



Ansichten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

SO — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops / Gastronomie
(§ 11 BauNVO)

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

0,8 — Geschossflächenzahl
— Grundflächenzahl
GH max. 167 m NHN — höchstzulässige Gebäudehöhe über NHN

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

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
— Baugrenze
TGa — Baugrenze Tiefgarage
GO — Baugrenze Obergeschoss

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— Einfahrtbereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

AF — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
E — Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-recht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
— Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

FD max. 10° — Dachform: Flachdach maximal 10°
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Baugebiet

Nutzungsschablone	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachform / Dachneigung	Bauweise

Grenze ZVB — Grenze des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie"

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomie-Bereich) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm.

2. Folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017) sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren;
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen;
- Back- und Fleischwaren;
- Drogerieartikel;
- Parfümerie- und Kosmetikartikel;
- Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren;
- Schnittblumen;
- Zeitungen / Zeitschriften.

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sind sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste zulässig.

Abweichend hiervon sind in dem Shop 1 (einschließlich Gastronomie-Bereich und Terrasse) nur Backwaren und in dem Shop 2 nur Schnittblumen zulässig.

Ausnahmsweise ist eine der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlage (10kV-Transformatorstation) zulässig.

Bochumer Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ein Obergeschoss ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Obergeschosse (OG) zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgelegte maximale Abfahrtshöhe des Erdgeschosses (EG) von 167,0 m ü. NHN bzw. die maximale Abfahrtshöhe des Obergeschosses (OG) von 171,0 m ü. NHN beschränkt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist das Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (Aufgr. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Gewerbekälte, RWA) um maximal 3 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze darf von Vordächern bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden. Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen allgemein sind bis zu 0,8 m zulässig. Oberirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen aller Baugrenzen sind bis zu 0,2 m zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Errichtung einer Tiefgarage (TGa) ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa) sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenze (GO) für das Obergeschoss zulässig. Oberirdische Stellplätze innerhalb der mit TGa festgesetzten Fläche oder innerhalb der Gebäudeteile innerhalb der Baugrenze zulässig. Unterirdische Nebenanlagen, die in funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage sind bis zu 0,8 m zulässig. Außerhalb des festgesetzten Tiefgaragenbereichs sowie außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig. Die Anbindung der Tiefgarage ist ausschließlich auf der zeichnerisch als Ein-/Ausfahrt-Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6. Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet sind Fahrradabstellplätze im Sinne untergeordneter Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

7. Flächen für besonderes Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch durch Signatur festgesetzten Bereichen ist eine Schallschutzwand zu errichten.

Die Oberkante der Schallschutzwand darf eine geradlinige Verbindungslinie zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten A und B, B und C, D und E sowie F bis L nicht überschreiten. Dabei sind für die Höhenlage der Punkte A bis L folgende Höhen über Normalhöhennull (NHN) zugrunde zu legen:

A = 159,9 m ü. NHN
B = 159,9 m ü. NHN
C = 160,0 m ü. NHN
D = 161,6 m ü. NHN
E = 160,0 m ü. NHN
F = 159,0 m ü. NHN
G = 159,0 m ü. NHN
H = 159,0 m ü. NHN
I = 159,0 m ü. NHN
J = 159,0 m ü. NHN
K = 159,0 m ü. NHN
L = 159,0 m ü. NHN

Zwischen den Schallschutzwände A - C und F - L in mindestens 1,9 m Höhe über dem Gelände und die Schallschutzwand D - E in mindestens 3,0 m Höhe über dem Gelände herzustellen.

Die Schallschutzwände können an der Tiefgaragenrampe, auf einer Länge von bis zu 5,0 m von der Grundstücksgrenze aus in Richtung Westen mit einem Winkel gemäß Zeiler 2,2 „Schallabsorption" der DIN Low 06 von DLα < 4 dB auf der gesamten Länge, reflektierend ausgeführt werden. Somit können die Schallschutzwände auch aus transparenten Elementen bestehen.

Alle anderen Schallschutzwände müssen in Richtung der Geräuschquellen des Marktes - also an der zum Markt orientierten Seite - hoch absorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06, mindestens nach Gruppe A3 mit DLα < 8 - 11 dB ausgeführt werden.

7.2 Ausrüstung Deckenunterseite Parkdeck Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Schaffung von 2.500 m² äquivalenter Absorptionsfläche ist die Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF (Rahmenpflanzung) mindestens 11 standortgerechte Bäume, 2. Ordnung in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" gemäß der Pflanzliste A (Auswahl aus der Pflanzliste A) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume sind in einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Errichtung nachzuweisen. Die Anpflanzung aller weiteren Begrünungsmaßnahmen ist zwei Jahre nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme nachzuweisen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bestandsbäume sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Errichtung der benötigten 10-kV Transformatorenstation innerhalb der Pflanzfläche ist zulässig.

Innerhalb der Grünflächen sind zusätzlich zu den Bäumen standortgerechte, mindestens mittelgrüne Laubsträucher (Pflanzqualität: Strauch, 4-malig, ohne Ballen, Höhe 60-100) mit einzupflanzen, die Sträucher gemäß Pflanzliste B (Auswahl aus der Pflanzliste B) sind über die Pflanzfläche verteilt in einem Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Bäumen oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Einsaat von Blumenwiese bzw. Blumenwiese (z. B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger-Hofmann) bzw. Bodendecker (Storchschnabelarten - Geranien, Waldsteinien - Waldsteinia, Polsterglockenblumen - Omphalodes verna, Kleines Immergrün - Vinca minor und Efeukrokus - Crocus tommasinianus, Elfenkrokus - Crocus ancyrensis) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste A für die Auswahl von Bäumen im Pflanzgebot:

Bäume	Lateinischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Rasen" (2. Ordnung)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x hybrida „Leider" (2. Ordnung)
Eberesche	Sorbus aucuparia (2. Ordnung)
Stadtbirne	Pyrus calleryana (2. Ordnung)
Hain-Buche	Carpinus betulus „Fastigiata" (2. Ordnung)

Pflanzliste B für die Auswahl von Sträuchern und Hecken im Pflanzgebot:

Wirtschaftshecken	Lateinische Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Kulturrose	Rosa „in Arten"
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Bau NRW)

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche von ca. 2.500 m² Größe ist mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z. B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger-Hofmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum-Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m² oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln und Einfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

Pflanzliste C für die extensive Dachbegrünung / Dachbefestigung:

Kräuter und Nelkengras	Lateinischer Name
Berglauch	Allium senescens
Tripmadame	Arabaria brizaea
Felsen-Mauerpfeffer	Sedum reflexum
Raute hybrid	Dianthus arenarius
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Prachtnelke	Dianthus superbus
Zypressenwolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Schafgarbe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Kalkpolsterblümchen	Arenaria biflora
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Rotes Habichtskraut	Hieracium rubrum
Gräser	**Lateinischer Name**
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Blauschwingel	Festuca cinerea
Amethyst Schwingel	Festuca amethystina
Schafschwingel	Festuca ovina
Pfeifengras	Molinia caerulea

8.3 Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwand und Fassade des Hauptbaukörpers zur Bergwerksstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist die zwischen den zeichnerisch festgelegten Punkten F und G verlaufende Schallschutzwand an ihrer der Tiefgarage abgewandten Seite mit standortgerechten Sträuchern und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D (Auswahl aus der Pflanzliste D) sind über die Pflanzfläche verteilt in einem Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, kletternde oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 - 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Schallschutzwand soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Die zur Bergwerksstraße hin gelegene, nordwestlich angrenzende, dargestellte zur Bergwerksstraße gelegene Fassade des Hauptbaukörpers (Anzahl Nr. 4) in der Weise zu gestalten, dass die Wandfläche mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste D (Auswahl aus der Pflanzenliste D) insgesamt zu mindestens 20 % zu begrünen und mit Einstrebvorrichtung dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Wandscheibe soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Pflanzliste D für die Auswahl der Rankpflanzen für die 2 m hohe Schallschutzwand sowie die zur Bergwerksstraße gelegene Fassade:

Rankpflanzen	Lateinischer Name
Efeu	Hedera helix
Immergrüne Geißblattrose	Lonicera henryi
Kletterrose	Rosa „Kletterrose in hochwüchsiger Vielfalt"
Kiefer Clematis	Clematis jackmanii
Oktober-Waldrebe	Clematis tangutica

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung „g" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „g" bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen werden.

10. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

10.1 Dachform - Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, d. h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, zulässig. Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

10.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW):

Allgemeines

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen gelten:
a. Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.
b. Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebseinrichtungen und Werbeanpflanzungen.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) gelten folgende Regelungen für den großflächigen Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen:

Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind an allen Fassaden bis zur maximalen Gebäudehöhe des eingeschossigen Baukörpers zulässig.

Die Werbeanlagen sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden
- mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung,
- oder die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
- oder die oberhalb der Gebäudetraufe oder auf Vordächern angebracht werden sind unzulässig.

(§§ Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

KENNZEICHNUNGEN

1. Bergbau

Im Grenzbereich, sowie im Umfeld und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind den Archivunterlagen bei der E.ON SE Hinweise auf folgenden Urabbergbau, der gesamte Baumhalden gefunden kann, zu entnehmen. In den vorliegenden Unterlagen ist an der nonbildlichen Bebauungsplangrenze ein Flözaufschluss dokumentiert. Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden. Unter dem Plangebiet sind Flöze des Oberkarbons (Namur) zu erwarten, die bergbaulich gewonnen wurden. Nach Kenntnis der Bergbehörde ist der Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bergschadenskundes/ Markscheidewesen nachzuweisen. Der Nachweis ist der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

2. Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet.

Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszutrittsmöglichkeiten sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bisherigen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächenanlagen erhaltene „Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Gasteitsiten" der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlich werdender Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten werden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW - in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

3. Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Merkblatt 44 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rohmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch eine Analyse des Bodenmaterials vor Einbau nachzuweisen. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder Auffälligkeiten/-anmerkungen sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen ist.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Erdverfärbungen oder Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit, Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände, Münzen oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus vergangenheitlicher Zeit) und/oder Reliktes des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern und/oder Reliktes des Bergbaus ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/93 75 0, Fax 0 27 61/93 75 20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Auf Verlangen ist die Anzeige zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzen. 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

5. Versorgungsleitungen - bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 liegen innerhalb der öffentlichen Gehwegfläche der Karl-Friedrich-Straße Versorgungsanlagen. Die Strom-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel sowie eine Gas- und eine Wasserleitung dienen der Versorgung der näheren Umgebung und der angrenzenden Objekte. Die Planung muss entweder so ausgelegt werden, dass auf Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können, oder es bedarf der Verlegung der Leitungen. Die Kosten für eine Verlegung sind vom Verursacher zu tragen. Im Einbezug ist es notwendig, bei der Planaufstellung der Stadtwerke Bochum Holding GmbH die Bestandspläne abzubilden.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude (-teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durchzuführen. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem gegenüber Neubau bzw. an geeigneten Gebäuden im Umfeld angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Abbrucharbeiten des Gebäudes und die Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung sind in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. - 28./29.02. durchzuführen, damit eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögel) der Brutvogelarten ausgeschlossen werden kann. Zudem sollen drei Nistkästen an dem gegenüber Neubau bzw. an geeigneten Gebäuden im Umfeld angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Im Rahmen einer Erfolgskontrolle ist durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, ob die Nistkästen angenommen wurden. Diese Kontrolle ist mindestens für zwei Brutperioden (über zwei Jahre) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde Bochum das Ergebnis mitzuteilen.

7. Nebenanlagen Elektrizität

Für die Stromversorgung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Errichtung einer 10kV-Transformatorenstation erforderlich. Der Vorhabenträger muss sich zur Festlegung des Standortes frühzeitig mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH in Verbindung setzen.

8. Fernmeldetechnische Nebenanlagen

Für den nachträglichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom GmbH, Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird. Bei Änderungen ist die Deutschen Telekom Technik GmbH erneut zu beteiligen.

9. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bochum im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, im Amt für Stadtplanung und Wohnen eingesehen werden.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 13 Absatz 6 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über planinterne Maßnahmen und externe Maßnahmen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die planinternen Maßnahmen wird innerhalb Fachbeitrag (angelegt, Nachtrag Ermittlung und/ sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 2.808 Wertpunkten besteht.

Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die ökologische Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig über eine Ersatzgestaltung an die Stadt Bochum zu leisten. Die Stadt verpflichtet sich, auf einem städtischen Grundstück, eine Fläche (Gemarkung Hiltrop, Flur 13, Flurstück 257, 955,3 m², gro&, eingetragen im Grundbuch von Hörtrop) in der erforderlichen Größenordnung von 2.808 (Öko-) Punkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt.

Der Erwerb der Öko-Punkte wird im Durchführungsvertrag geregelt.

HINWEISE

1. Bodenbelastungen / Altlasten

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umweltrechtlicher Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Im Zuge von Erdarbeiten sind ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Merkblatt 44 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rohmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch eine Analyse des Bodenmaterials vor Einbau nachzuweisen. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder Auffälligkeiten/-anmerkungen sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen ist.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Erdverfärbungen oder Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit, Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände, Münzen oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflan