

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

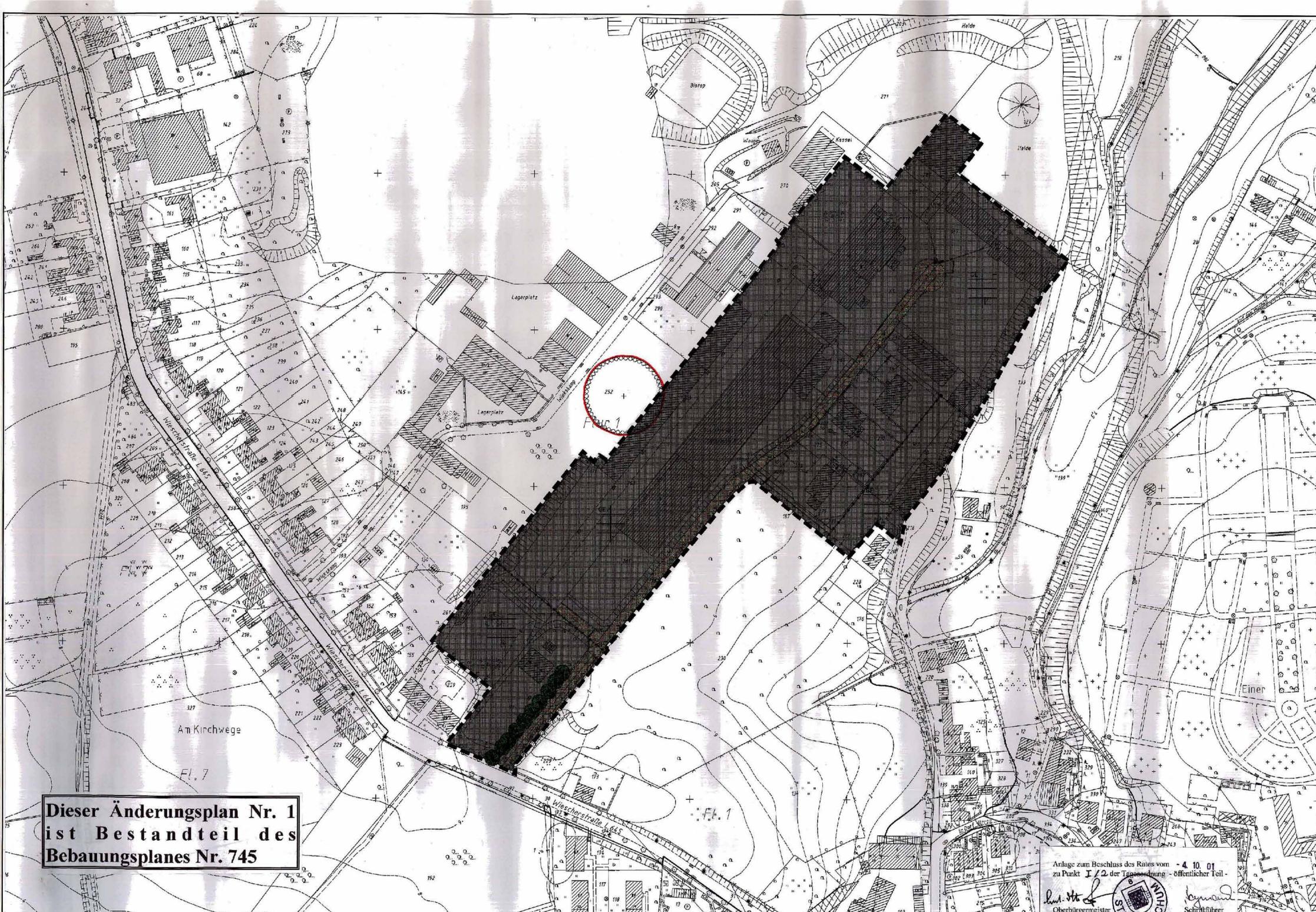
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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





**Dieser Änderungsplan Nr. 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 745**

Anlage zum Beschluss des Rates vom 4. 10. 01  
zu Punkt 1/2 der Tagesordnung - öffentlicher Teil -  
Oberbürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

**Textliche Festsetzungen:**

§ 1 Art der baulichen Nutzung, Gleitlinie der Baugelände  
Planzeichen 1  
Gewerbegebiete nach § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Umbringung von nicht einheitsmäßig bedingten Gewerbebetrieben.  
Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in engerem Zusammenhang mit der Produktion der Waren und Beschaffung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schenk- und Spielwägen sowie Vergnügungsgastron (S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Kantinen (S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).  
Ausnahmsweise können Wohnungen für Auszubildende Betriebskolonialen sowie für Betriebskassen und Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).

Planzeichen 2  
Gewerbegebiete nach § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Umbringung von nicht einheitsmäßig bedingten Gewerbebetrieben. Abweichend hiervon sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (BauNVO § 1 Abs. 9).  
Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in engerem Zusammenhang mit der Produktion der Waren und Beschaffung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schenk- und Spielwägen sowie Vergnügungsgastron (S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Kantinen (S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).  
Ausnahmsweise können Wohnungen für Auszubildende Betriebskolonialen sowie für Betriebskassen und Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Teilungsermächtigung  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

**Altlasten**  
Der Bebauungsplan Nr. 745 - Helksfeld - umfasst das Gelände der Kokerei sowie der Nebenanlagenanlagen (Ammoniakwerk, Sersolwerk, Beheizungsanlage, etc.) der ehemaligen Zeche Constantin X.  
Verschiedene, aus unterschiedlichen Veranlassungen durchgeführte Untersuchungen belegen Auffälligkeiten, die auf dem gesamten Gelände in Wäldern bis zu mehreren Metern vorhanden sind. Das Aufklärungsziel setzt sich aus Sondier-, Kist-Arbeiten, Sonden sowie aus der Auswertung vorhandener Produktionswasser-Flüsse und Öle, teilweise in Phase vollziehend, zusammen.  
Große Bereiche des Geländes sind bereits durch die vorhandene Bebauung sowie durch Zufahrtsweg, Straßen oder befestigte Lagerflächen versegelt. Im Zuge neuer Baumaßnahmen wurden bereits Sichteiseln- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.  
Es werden auf dem Gelände Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss dieser Untersuchungen werden Sanierungsmaßnahmen festgelegt, die von einer Versegelung von Flächen und/oder Auffüllungen von Kontaminationsherden bis hin zu Grundwasser- und Bodenreinhaltungsmaßnahmen reichen können.  
Wegen der im Planungsbereich sehr vorwiegend vorhandenen Boden- und Grundwasseruntersuchungen ist jegliche Art von Grundwasserentzug auszuschließen. Das Niederschlagswasser von neu zu verlegenden Flächen (Bebauung, Zufahrtsweg, etc.) ist der Kanalisation zuzuführen.  
Wirden im Rahmen der weiteren zukünftigen gewerblichen Nutzung weitere Gebäude errichtet oder die Verlegung von Wasser- und Entwässerungsleitungen, sind in jedem Fall vorab präzisionsgenaue bzw. objektbezogene Einzeluntersuchungen durchzuführen.  
Vor einer Wärmehaftung ist sicherzustellen, dass von den in der Umgebung und evtl. im Randbereich vorhandenen Untertagebauten keine bösenartige Geländeänderung der dort ansiedelnden Bevölkerung - auf welchem Gefährdungspfad auch immer - zu besorgen ist. Das Gelände liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Gefahr (CM4) - Ausgängen im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Güterverkehr-Richtlinien-Gesetz (S. v. § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sind in Wäldern im Stadtgebiet Bochum sind im gesamten Bereich teilweise Kläranlagen, die ohne unwirtschaftliche, Risiken sind nicht wirtschaftlich, Vorkehrungen, die durch einen Sachverständigen zu ermitteln sind, werden empfohlen.

**Bergbau**  
Unter den im Planungsbereich liegenden Flächen für die Bergbau, umgegangen. Auch kann teilweise oberirdischer Abbau durchgeführt werden sein. Es muß damit gerechnet werden, dass bei der Gestaltung von Ingenieuranlagen bautechnische Sicherungsmaßnahmen ergreifen werden müssen (§ 2 Abs. 5 BauGB).  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes eine verlassene Tagesterrasse des Bergbau befindet.  
Hierbei handelt es sich um den Schacht 10 der ehemaligen Zeche Constantin X.  
R= 2587 107 H = 67 10 108  
Teufel 57,1 m Durchmesser 6,5 m  
Der Schacht wurde 1961 mit Baggen verfüllt und 1963 mit einer Stahlbetondecke abgedeckt. Ein Nachschub oder Abgaben der vorhandenen Verfüllungslagen auf Dauer nicht ausgeschlossen werden.  
Ausgängen im Bereich des Schachtes sind möglich.  
Sachverständigen im wesentlichen Schacht mit 24,35 m, gemessen vom Schachtmündungspunkt, sind mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44420 Herne, und dem zuständigen Bergamt abzustimmen.  
Aufhebung der bisherigen rechtsverbindlichen Vorschriften  
Inhalts des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen aufgehoben.

**Verbelastungen durch Lärm**  
Aufgrund der bestehenden Situation des Gegenübers von Wohn- und Gewerbenutzung liegt eine Verbelastung durch Lärmimmissionen vor (§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)).

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Museen, alle Gräber, Bodendenkmäler aus Vorläuferanlagen und Verbindungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zäunungen, Bleichen und/oder planische Leber aus Bodenschichtliche Zehn entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Cipe, Tel.: 0274 1 93 750; Fax: 0274 1 93 400) zu melden. Die Entdeckung ist mit dem Westfälischen Museum für Archäologie zu melden. Zu melden ist (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (NW)), falls diese nicht vorliegen in der Denkmalbehörde liegen wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 2 DSchG (NW)).

**Kampfmittelbeseitigung**  
Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines brenn. Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsbereichs oder bei der örtlichen Ordnungsbekanntmachung Bombenbeseitigungsbereichs oder einer Flakzone. Eine Luftabwehr- oder Sondereinheit ist daher nicht (zwingend) erforderlich.  
Sollte es bei einer Veränderung der Bodenfläche der Wälder auf Kampfmittelbeseitigung ankommen, sind die vorgesehenen Baumaßnahmen nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, so das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann.  
Wird die Erdaushubarbeiten durchgeführt, ist in der weiteren verbleibende Gelände festzustellen, sind die Arbeiten sofort abzubrechen und die staatliche Kampfmittelbeseitigung - über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - verständigt.

**Telekommunikationsanlagen**  
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einsch. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hiervon vermieden werden.  
Es ist ebenfalls erforderlich, dass sich die Bauausführungen vorher vom Betriebsbüro Netze (BBN) 81 in 44782 Bochum, Telefon 0234 - 505 6452, in die genaue Lage dieser Anlagen erweisen lassen.  
Wenn das Gebiet an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden soll, ist es die Kommunikation mit dem zuständigen Stützpunkt und den Baumaßnahmen der anderen Teilungsbereiche notwendig, das Beginn und Ablauf der Beschäftigungsmaßnahmen im Planungsbereich, so wie o. a. Ressort BBN 81, frühzeitig vor Baubeginn angezeigt wird.  
Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überagen, muß mit Beschädigungen der Tor-, Fern- und Rundfunkversorgung durch die Abschaltung und/oder Reflexion gerechnet werden.

Stadt Bochum  
**Bebauungsplan Nr. 745**  
- Helksfeld -  
**Änderungsplan Nr. 1**

für den Bereich nord-östlich der Wiescherstraße und nord-westlich sowie süd-östlich der Straße Helksfeld - Industriegelände Constantin X -  
Maßstab 1:1000

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

|  |   |  |  |   |  |
|--|---|--|--|---|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 8 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Bauweise, Bauform, Baugruppe</b><br>§ 8 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Handlungsregeln und Handlungsregeln</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Übergang von Flächen in Bebauungen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Anpassung von Flächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 8 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Bauweise, Bauform, Baugruppe</b><br>§ 8 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Handlungsregeln und Handlungsregeln</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Übergang von Flächen in Bebauungen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO | <b>Anpassung von Flächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis § 11 BauNVO |

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... 03.08.1999 ... Tagesordnungspunkt Nr. ... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gestützt. Die Aufstellungsbeschluss ist am ... 06.10.1999 ... kraftlos bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... 03.08.1999 ... Tagesordnungspunkt Nr. ... die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist mit der Begründung am ... öffentlich bekannt und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Die durch diesen Bebauungsplan aufzuhebenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben gleichzeitig ausgestellt.

Der Rat der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ... Tagesordnungspunkt Nr. ... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ... der Behörden Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.

Der Bebauungsplan (und die Durchführung des Anzeigeverfahrens) ist gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Rechtsgrundlagen  
- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 139), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 26), in der seit geltenden Fassung (GV. NRW. S. 232)  
- Bundesimmunitätsgesetz - BImmG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1999 (BGBl. I S. 88), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- Verordnungen über gewerkschaftliche Anlagen - ArbStättV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 65), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 139), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- Bundesimmunitätsgesetz - BImmG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1999 (BGBl. I S. 88), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)  
- Verordnungen über gewerkschaftliche Anlagen - ArbStättV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 65), in der seit geltenden Fassung (BGBl. II 213-1)

