

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

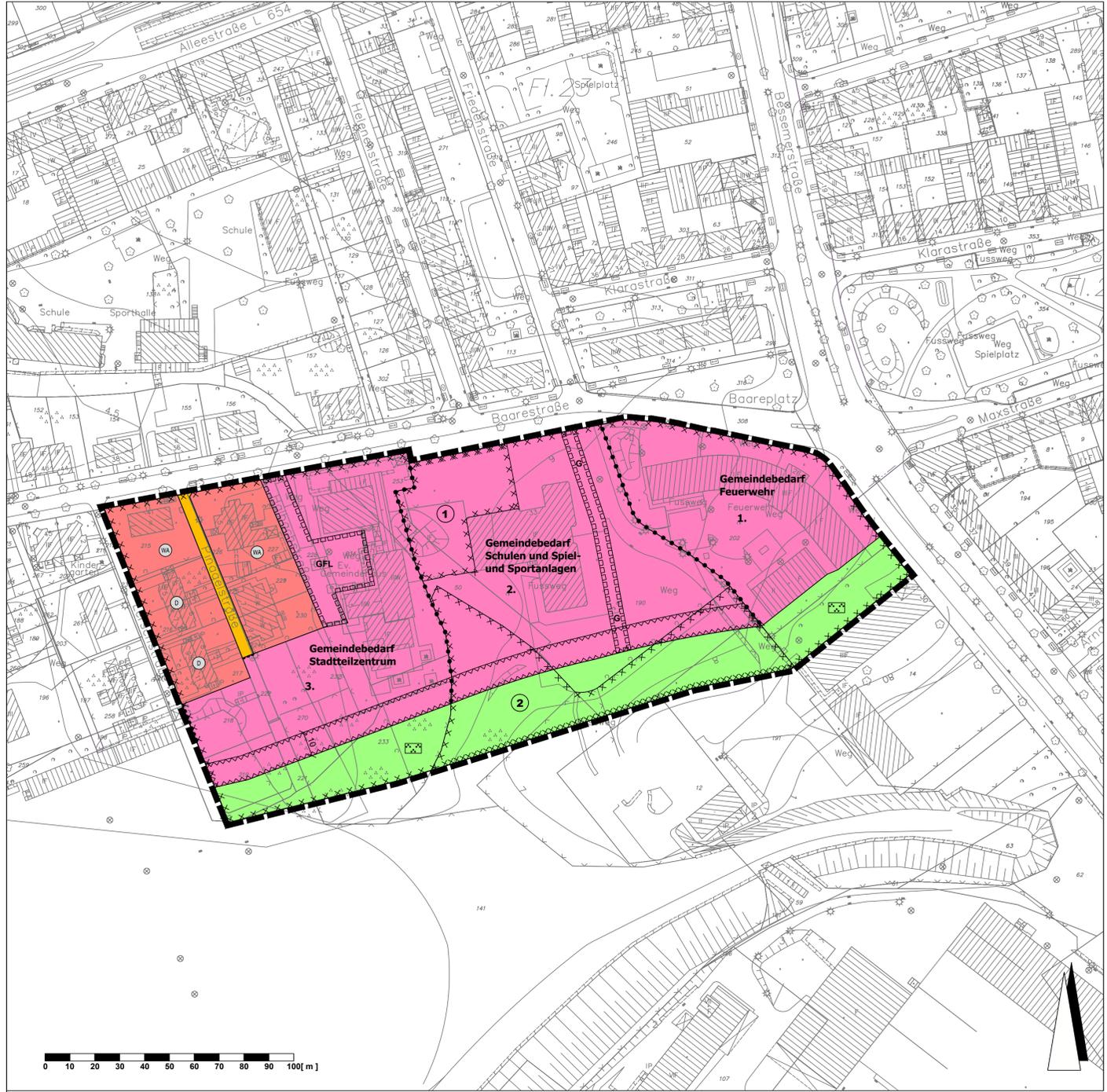
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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.



**LEGENDE**

**Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**Art der Baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

**Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. ohne fußläufigen Eingang/Ausgang, siehe textl. Festsetzung Nr. 4

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Festsetzungen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

**GFL**  
**G**

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB), siehe textl. Festsetzung Nr. 5

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)

**Kennzeichnungen**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- 1 ehemaliges Grundstück Baarestraße 33
- 2 ehemaliges Betriebsgelände Untere Stahlindustrie

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Allgemeines Wohngebiet / WA**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

**Flächen für Gemeinbedarf**

1. Für den Bereich der Feuer- und Rettungswache 2 der Stadt Bochum wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt:  
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“  
Zulässig sind: Feuerwehr- und Rettungswachen

2. Für den Bereich der Volkshochschule wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt:  
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen und Spiel- und Sportanlagen“  
Zulässig sind: schulische Bildungseinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze

3. Für den Bereich der ev. Friedenskirche, Halbachstraße, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt:  
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteilzentrum“  
Zulässig sind: Stadtteilzentren / Begegnungszentren  
kirchliche und religiöse Einrichtungen  
Anlagen für sportliche Zwecke  
Bildungseinrichtungen/Kindertagesstätten  
Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke  
Ausnahme: Flächenmäßig untergeordnete Einrichtungen oben genannter Art, die nicht Gemeinbedarfszwecken dienen

4. Die Gemeinbedarfsfläche 3. - Stadtteilzentrum - ist über das Geh- und Fahrecht -Halbachstraße - an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Zur Lersch- und Pinagelstraße sind Ein- und Ausfahrten und fußläufige Eingänge/Ausgänge zur Gemeinbedarfsfläche 3 nicht zulässig. Zulässig ist nur der Anschluss für Notverkehre (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) und Unterhaltungsfahrzeuge.

5. Ausnahme: Zulässig sind innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, im Bereich des Planzeichens 3. Einfriedungen und Spielflächen (einschließlich Geräte) und im Bereich des Planzeichens 2. Einfriedungen, Spielflächen (einschließlich Geräte), Sportanlagen und Stellplätze - bei der Errichtung von Stellplätzen ist je 6 Stellplätzen ein standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

**KENNZEICHNUNGEN**

**Bergbau**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau ausgegangen. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder auch Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesehnen Bereich ausgegangen ist. Im Rahmen des Standsicherheitsnachweises sind Such- und Erkundungsbohrungen vorzunehmen.

**Bodenbelastungen / Altlasten**

Auf der Fläche der **Baarestraße 33** sind in zwei Belastungsschwerpunkten (Parkplatzfläche und eingezäunter Bunkerbereich) in oberflächennahen Bodenproben erhöhte Gehalte an Blei und Benzo(a)pyren oberhalb der Prüfwerte für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen ermittelt worden.

Auf der aktuell brachliegenden **Fläche der Unteren Stahlindustrie** wurden oberflächennah und in tieferen Auffüllungshorizonten erhöhte, standorttypische Schadstoffgehalte ermittelt, die die nutzungsbezogenen Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücke überschreiten.

Im Falle einer Nutzungsänderung und / oder im Rahmen von Bauvorhaben sind für alle Bereiche des Bebauungsplanes jeweils nutzungsbezogene Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist es erforderlich, vor Beginn der Maßnahme ein Sanierungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zur Zustimmung vorzulegen. Das Sanierungskonzept ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**HINWEISE**

**Altlasten**

Im Bereich der geplanten 30 m Linie-Grünzone befinden sich Flächen die aktuell als Grabeländer genutzt werden. Im Bereich dieser Grabeländer an der Pinagel- / Lerschstraße sind für Benzo(a)pyren Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze nachgewiesen worden. Im Hinblick auf die Fortsetzung einer uneingeschränkten gärtnerischen Nutzung besteht für die betroffenen Grabeländer Handlungsbedarf (Nutzungsempfehlung).

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 umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes sind Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden Bodenauffälligkeiten nicht gemeldet, handelt es sich dabei nach dem Landesbodenschutzgesetz um eine Ordnungswidrigkeit, die einen Bußgeldbescheid zur Folge haben kann.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum.

Da das Bodenmaterial aus verschiedenen Flächenbereichen nach den Analyseergebnissen unterschiedlichen LAGA-Klassen zuzuordnen ist, ist es zu empfehlen, vor der Wiederverwertung das ausgebaut und zum Beispiel auf Miete gelegte Material erneut chemisch zu untersuchen.

Bei einer Umlagerung von Aushubmaterial auf den Flächen, gilt es zu beachten, dass das Material im Zuge der geplanten Nutzung - Wohnen, Kindertageseinrichtung, öffentliche Grünfläche - nicht oberflächennah eingebaut werden darf, da die ermittelten Schadstoffgehalte die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688).

**Abkürzungen:**

- BGBl. - Bundesgesetzblatt
- GV. NRW - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen

**Bodenschutz**

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmegrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

**Methanausgasung**

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanaustrittsbereichen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanaustrittsbereiche wenig wahrscheinlich.

**Artenschutz**

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist sicher zu stellen, dass die dem Plangebiet süd- und südwestlich angrenzende Industriebäche, auf der die Kreuzkröte vermutet wird, nicht durch den Baustellenablauf, z.B. durch die Errichtung von Lagerplätzen, Erdmieten und Baucontainer, beeinträchtigt wird. Eine ökologische Bauaufsicht ist hinzuzuziehen.

**Bodendenkmäler**

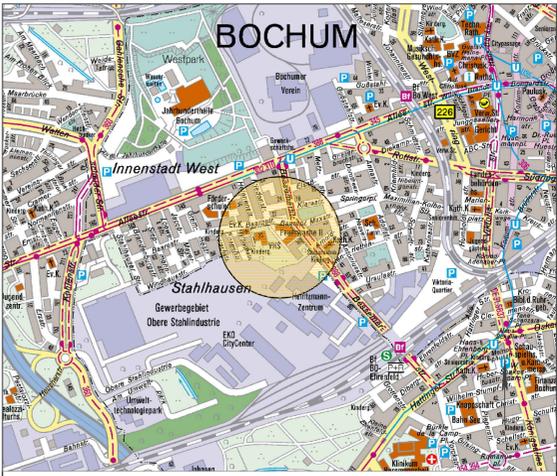
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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 NW), 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).

**Baudenkmäler**

Die im Plangebiet liegenden Wohnhäuser Pinagelstraße 4, 6, 8 und 10 und Lerschstraße 5, 7, 9 und 11 stehen unter Denkmalschutz stehende Gebäude dar.

**Kampfmittelbeseitigung**

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.



Stadt Bochum

**Bebauungsplan Nr. 912**

**- Bessemerstraße/Baarestraße -**

Blatt:	1 / 1
Maßstab im Original:	1 : 1000
Blattformat:	1026mm x 596mm
Planstand:	Satzung
Fassung des Bebauungsplanes:	27.07.2011

<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... am Stelung des Beschlusses zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes am ..... gebeten.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Oberbürgermeisterin Schriftführer</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.V. / i.A.</p> <p>Stadtbaurat Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes</p>
<p><b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... durchgeführt worden.</p> <p>Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum hat in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. ....) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom ..... beschlossen.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der geänderte / ergänzte Planentwurf in der Fassung vom ..... lag gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i.A.</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Der Katasterbestand der Planunterlagen ist vom 03.11.2008.</p> <p>Bochum, den .....</p> <p>Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster i.A.</p>	