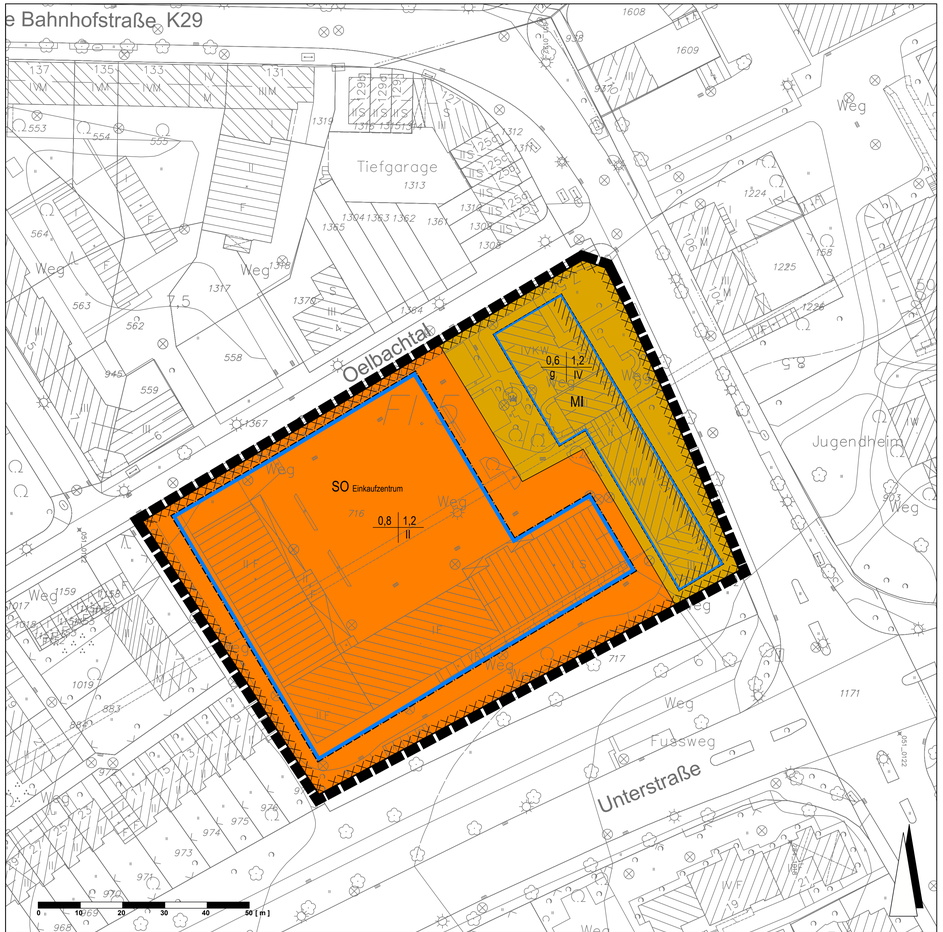
Rechtlicher Hinweis:

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.



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bochum hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am ..... (TOP Nr. .....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bochum, den .....

.....
Oberbürgermeisterin

.....
Schriftführer

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.V. / I.A.

.....
Stadtbaurat

.....
Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

Am ..... hat eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

BESCHLUSS DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG

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.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
I.A.

.....

IN KRAFT TRETEN

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

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Bochum, den .....

Die Oberbürgermeisterin
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 .....

Bochum, den .....

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
I.A.

.....

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-)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

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

0,7 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

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

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Fassaden, an denen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen sind.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

GRZ	GFZ
Bauweise	Geschossigkeit

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).

Abkürzungen:

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet - Einkaufzentrum - dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums nach § 11 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 qm zulässig. Hiervon dürfen maximal 950 qm für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten genutzt werden.

In Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung sind zulässig:
- Büros und Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Folgenden Sortimente sind gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum nahversorgungsrelevant:
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

2. Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

II. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes Einkaufzentrum eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 um 0,15 (somit insgesamt bis maximal 0,95) zulässig.

III. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten innerhalb des Mischgebietes, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie Schalldämmmaße nach Maßgabe der folgenden Tabelle aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hiervon abweichend gelten an den Gebäuden Alte Bahnhofstraße Nr. 119 und 121 für die Gebäudefront entlang der Alten Bahnhofstraße folgende Schalldammmaße:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
71 - 75	V	45	40

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume: 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

IV. Kennzeichnungen

1. Bergbau
Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch „Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen. Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten um die Standsicherheit nachzuweisen. Es kann eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden.

2. Bodenbelastungen
Aufgrund vorhandener Auffüllungen und lokal erhöhter Schadstoffgehalte ist im Rahmen zukünftiger Bau-/Erdarbeiten seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Bei einer fachgutachterlichen Begleitung ist der Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und / oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.
Im Rahmen von Aushubarbeiten ist zu prüfen, ob das Material auf der Fläche verbleiben kann oder einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

3. Ausgasungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich örtlich belegter Ausgasungen aus dem Karbongebirge. Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) sind in diesem Bereich kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen örtlich belegt. Bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen und einheitliche Ausführrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der Technischen Fachhochschule Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.
Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gasausströmungen gerechnet werden. Daher sind im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierliche Bodenluftmessungen auf CH4-Gehalte durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

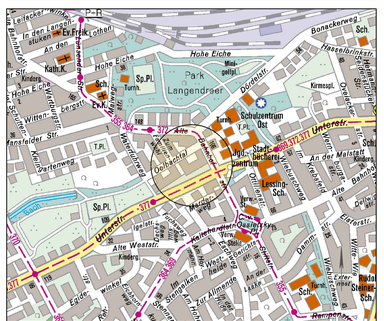
4. Bodenschutz
Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z. B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

5. Kampfmittelbeseitigung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, in dem vereinzelte Bombenabwürfe festgestellt werden konnten. Die Luftbildauswertung lässt keine abschließenden Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zu.
Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind daher grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.
Spätestens 5 Tage vor Beginn der Arbeiten sind dem

Ordnungsamt
Junggesellenstraße 8
44777 Bochum,
Zimmer 110,
Tel.: 0234 /910-1407 bzw. 0234 / 910-1783

Lageplänen im Maßstab 1:250 in dreifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.
Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - http://www.im.nrw.de/sch/725.htm).
Grundsätzlich gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6. 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).


Langendreer
Park
Hohe Eiche
Alte Bahnhofstr.
Unterstr.
Oelbachtal
Alte Westafr.
Bonskerweg
Sp.Pl.
Turn.
Schulzentrum
Ost
Lessing-Sch.
Kirmesgl.
Dorfstr.
Kirchstr.
Ev.Friedh.
Kath.K.
Wilhelm-Busch-Str.
Fußsweg
Gartenweg
Hellweg
Bergstr.
Dorfmarkt
Alte Dorfstr.
Kindertg.
Ev.Kirche
Ev.Gem.Haus
Am Kleinfeld
Am Alten Feld
Am Hellfeld
Am Hellbach
Am Hellkamp
Am Hellweg
Am Hellmann
Am Hellbrink
Hellweg
Hellmann
Hellbrink
Hellkamp
Hellbach
Hellfeld