

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Vorblatt - Seite 1

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	öffentlich	

Bezeichnung der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschriften		
Beschlussorgan		
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung		
Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung Bezirksvertretung Bochum-Südwest	18.03.2014 26.03.2014	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Anlagen
Übersichtskarte

Zusatzinformationen	
Finanzielle Auswirkungen	N
Beteiligungspflichtige Angelegenheit	N
Personalrat wurde beteiligt	N
Grundsatzentscheidung	N

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 1

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Innerhalb des im Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 abgegrenzten Nahversorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Weitmar-Mark", welches die Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil übernimmt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden sowie den erforderlichen Kundenstellplätzen geplant. Das Planungsvorhaben beansprucht darüber hinaus auch Flächen, welche außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums Weitmar-Mark liegen und derzeit wohnbaulich bzw. als Grünfläche genutzt werden.

Der Nahversorgungsbereich Weitmar-Mark ist mit 44 Einzelhandelsbetrieben und einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 4.700 m² eines der größten Bochumer Stadtteilzentren.

Als Magnetbetriebe fungieren vor allem die Vollsortimenter Kaisers und REWE, wobei letzterer mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt. Darüber hinaus zählen zu den Magnetbetrieben noch der Drogeriemarktdiscounter dm und der Lebensmitteldiscounter ALDI, welcher sich aufgrund der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert. Das Stadtteilzentrum kann seine Versorgungsfunktion derzeit insgesamt gut erfüllen.

Für Stadtteilzentren werden im Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 Größenbeschränkungen der Gesamtverkaufsfläche bei der Ansiedlung von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Die Verkaufsflächenobergrenze für Einzelbetriebe liegt bei maximal 1.500 m², die Limitierung der Gesamtverkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Einkaufszentren liegt bei max. 3.500 m².

Der Vorhabenträger ist bislang noch nicht mit einer Filiale innerhalb des Stadtteilzentrum Weitmar-Mark ansässig und hat zur Realisierung einer Ansiedlung Ende 2013 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Aufgrund der besonderen Standortsituation besteht die Absicht, ein zweigeschossiges Gebäude mit einem ebenerdigen Geschoss für die erforderlichen Stellplätze/Anlieferung und den Einzelhandelsflächen im Obergeschoss zu errichten.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, ist das Planungsvorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Grundstücke an der Karl-Friedrich-Straße befinden sich in einem faktischen Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das beantragte Bauvorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 2

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Planungsvorhaben wurde bereits mehrfach im Konsultationskreis Einzelhandel erörtert und beraten. Der Konsultationskreis Einzelhandel begrüßt grundsätzlich eine Einzelhandelsentwicklung in Weitmar-Mark und würdigt ausdrücklich das Bemühen, einen Markt im Kern des Stadtteilzentrums, durch die Überplanung mehrerer Grundstücke / Bestandsgebäude und die Ausnutzung zweier Etagen, anzusiedeln. Sowohl die Begrenzung der Verkaufsfläche auf den Versorgungsbereich als auch die Optimierung der Fassadengestaltung im Hinblick auf eine angemessene Wirkung zur Straße gehören neben der Klärung der Praktikabilität der Anlieferungssituation und der Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen für Betriebe in Stadtteilzentren zu den Empfehlungen des Konsultationskreises. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird vom Konsultationskreis Einzelhandel ebenso befürwortet.

Zur Entwicklung der Flächen im Sinne des Masterplanes Einzelhandel Bochum 2012 sollen die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr sind die Flächen als Gemischte Bauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt, eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. ein Einkaufszentrum mit einer Geschossfläche über 1.200 qm nur in einem Kerngebiet oder in einem für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 965 soll folglich für die Flächen des Vorhabenstandortes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden treffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die zukunftsfähige Entwicklung, Stärkung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark durch die planungsrechtliche Sicherung großflächigen Einzelhandels mit einem hinreichenden Parkplatzangebot. Da die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete nicht in unzumutbarem Maße verschlechtert werden dürfen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich und die davon betroffene Umgebung gutachterlich zu untersuchen. Dies gilt in gleichem Maße für die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung. Insbesondere die Belange des ruhenden und fließenden Verkehrs (Kundenstellplätze, Lkw-Anlieferverkehr, Zufahrten, Erschließungsanlagen) werden eine besondere Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfordern und sind daher ebenfalls gutachterlich zu prüfen und zu bewerten. Zur Vermeidung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte, ist ggf. mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen die benachbarte Wohnbebauung ausreichend abzuschirmen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 3

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ein weiteres Ziel ist die verkehrstechnische Anbindung sowohl der Pkw-Kunden-Stellplätze als auch der Lkw-Anlieferung.

Wesentliche Standortalternativen für das Vorhaben liegen nicht vor.

Die Verwaltung ist aufgrund der oben geschilderten Erfordernisse und Ziele mit dem Investor im Gespräch, um die Planungen sowohl unter städtebaulichen als auch einzelhandelsbetrieblichen Aspekten abzustimmen.

2. Plangebiet

Das ca. 6.050 m² große Plangebiet befindet sich im Bochumer Stadtbezirk Südwest, im Stadtteil Weitmar, Ortsteil Mark, Gemarkung Weitmar, Flur 8 und liegt westlich und südwestlich der Karl-Friedrich-Straße und östlich der Bergwerksstraße. Nach Norden wird das Plangebiet durch die gemischt genutzte Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße mit relevanter Tiefenentwicklung begrenzt, nach Süden wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung an der Heinrich-König-Straße begrenzt. Die mehrgeschossigen Gebäude an der Karl-Friedrich-Straße werden in den Erdgeschossen überwiegend für gewerbliche Zwecke (Einzelhandel, Dienstleistungen) und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt. Insbesondere das Blumenfachgeschäft nimmt mit seinen rückwärtigen Gewächshäusern, Freipflanz-, Lager- und Stellplatzflächen einen großen Teil des Plangebietes ein. Die weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes an der Bergwerksstraße werden wohnbaulich (eingeschossige Einfamilienhäuser), mit zugehörigen Hausgärten, genutzt. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes können, wie oben geschildert, einem Wohngebiet und teils einem Mischgebiet zugeordnet werden.

Die Vorhabenfläche ist zu einem großen Teil durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Die Pflanzbeete der Blumenhandlung als auch die Hausgärten der Wohngebäude sind hingegen teilweise unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet.

Die Umgebung des Plangebietes weist entlang der Karl-Friedrich-Straße als auch an der angrenzenden Markstraße einen relativ dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. Entlang der Bergwerksstraße überwiegt der Charakter einer Wohnstraße insgesamt deutlich. Die Bebauung wird von Wohngebäuden in ein- und mehrgeschossiger Bauweise geprägt. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld Einrichtungen und Anlagen für kirchliche (kath. Heimkehrer-Dankeskirche), schulische (Natorpschule mit Sporthallen) und sportliche (Sportplatz Roomersheide) Zwecke sowie öffentliche Grünanlagen die der Naherholung dienen.

Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an das überörtliche Straßennetz kann über die Karl-Friedrich-Straße und Markstraße an die Königsallee und über die Karl-Friedrich-Straße und Heinrich-König-Straße an die Hattinger Straße erfolgen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 4

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Haltepunkte Kemnader Straße und Natorpstraße der BOGESTRA binden das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in das ÖPNV-Netz ein.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 965 wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und trifft u. a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erschließung.

Die Bauflächen sollen als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Die verkehrliche Anbindung des großflächigen Einzelhandels, insbesondere die Lkw-Anlieferung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert zu untersuchen und zu bewerten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind ggf. Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Schallschutzwände) zu treffen.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Dachform sowie die Dachneigung werden im Bebauungsplan Nr. 965 eindeutig bestimmt. Ferner sind Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu treffen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes dient der Ansiedlung eines sogenannten Vollsortimenters (Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb), welcher im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark bislang noch nicht mit einem Filialstandort vertreten ist. Gleichfalls wird durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes auch ein weiterer Schritt zur Entwicklung, Stärkung und Attraktivierung eines funktionsfähigen Zentrums Weitmar-Mark geleistet, welches einer wohnungsnahen Grundversorgung dient.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangebietes wird für die Kunden der zentrale Versorgungsbereich Weitmar-Mark stärker als solcher empfunden werden, und daraus resultierend eine stärkere Anziehungskraft auf die Kunden als bisher ausüben. Diese Zentrenbildende Magnetwirkung stellt sich umso mehr ein, je attraktiver das Warenangebot ist. Ferner wird die Zentren bildende Magnetwirkung unterstützt, wenn sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches auch ein oder mehrere überdurchschnittlich große und leistungsfähige Unternehmen befinden, zu denen der hier geplante Einzelhandelsbetrieb zu zählen ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 5

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zum Nachweis sowohl des Bedarfes als auch der Verträglichkeit eines neu anzusiedelnden großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne des Masterplanes Einzelhandel wurde in einer ersten überschlägigen Beurteilung eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m² zu Grunde gelegt. Die Kaufkraftabschöpfung im Umkreis von 600 m liegt bei 30 %, demnach ist der Wert von 35 %, welcher als verträglicher Wert für eine Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes im Masterplan definiert wurde, eingehalten.

Die Verträglichkeit des Vorhabens soll im weiteren Verfahren gutachterlich nachgewiesen werden.

Insgesamt sind mit der Realisierung positive Effekte auf die Versorgungsfunktion des Zentrums Weitmar-Mark zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich der Kunden-Stellplätze und Lkw-Anlieferung deutlich erhöhen. Auch die Beseitigung von vereinzelt Bäumen auf den privaten Liegenschaften wird Gegenstand dieses Vorhaben sein. Die erforderlichen Maßnahmen zur Neuanpflanzung von Bäumen werden gemäß Eingriffs- Ausgleichsregelung oder Baumschutzsatzung geregelt.

Im Verfahren werden die umweltrelevanten Auswirkungen (Lärmimmissionen, Luftverunreinigungen, Lichtimmissionen, Artenschutzrechtliche Vorprüfung) durch entsprechende Fachgutachten geprüft und bewertet.

Auch die verträgliche Ableitung des Verkehrsaufkommens in das unmittelbar angrenzende Straßensystem und in das übrige Verkehrsnetz ist mittels einer Verkehrsuntersuchung nachzuweisen, da trotz seines verbrauchernahen Standortes, durch den großflächigen Lebensmittelmarkt und den flankierenden Einzelhandelsläden Verkehrsaufkommen induziert wird, welches von dem vorhandenen Straßensystem (über die Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Heinrich-König-Straße) in das Umfeld eingebunden werden muss.

Da die notwendigen Kunden-Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel innerhalb des Plangebietes hergestellt werden, ist davon auszugehen, dass sich die Parksituation in den umliegenden Straßen, insbesondere aber auch an der Karl-Friedrich-Straße mit der Realisierung der Planung nicht verschlechtern wird.

Die oben beschriebenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 965 bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regeln und zu sichern.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 dient als Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und für die Steuerung des Einzelhandels. Nutzungen, die in besonderem Maße dazu geeignet sind, die Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu versorgen sowie urbanes Leben zu erzeugen, sollen daher in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bochum konzentriert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Begründung - Seite 6

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sowohl die Einzelhandelsbetriebe als Ganzes innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmark, als auch der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss.

Nach ständiger und gefestigter Rechtsprechung gewährt das Bauplanungsrecht keinen Konkurrenzschutz. Umgekehrt darf die Bauleitplanung aber auch nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation, die jeder städtebaulichen Planung innewohnt, ist jedoch als legitim hinzunehmen.

5. Verfahrensart

Die Entscheidung zur Durchführung des Planverfahrens im Regel-Verfahren gemäß § 2 ff BauGB bzw. gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht herbeigeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in jedem Fall Gegenstand der nächsten Verfahrensschritte.

Ebenso ist die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, um zu klären, ob das Vorhaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20140360

Stadtamt 61 31 (25 48)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bezeichnung der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - hier: Aufstellungsbeschluss

Für ein Gebiet westlich und südwestlich der Karl-Friedrich-Straße, zwischen den Grundstücken der Hausnummern 104 und 110 und östlich der Bergwerksstraße, ist der Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße - aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus einer Karte, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 965 ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden und den erforderlichen Kundenstellplätzen.