

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel,
c/o Jürgen Fuhrmann, Markstr. 418, 44795 Bochum
c/o Olaf Ring, Karl-Friedrich-Straße 104, 44795 Bochum
b-w-m-s@gmx.de

Bochum, 22.04.2016

An die Mitglieder der Bezirksvertretung Süd-West
An die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Grundstücke

Nachrichtlich: Stiepeler Bote, Vorort, Westdeutsche Allgemeine Zeitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne hätten wir Sie persönlich angesprochen und angeschrieben, doch leider war es uns aus Zeitgründen nicht möglich, Ihre Namen und E-Mail-Adressen zu recherchieren.

In Ihren Sitzungen am 27.04.2016 und 03.05.2016 werden Sie sich erneut mit der Errichtung eines EDEKA-Marktes an der Karl-Friedrich-Straße beschäftigen. Wir möchten Sie im Vorfeld darauf aufmerksam machen, dass das Verhältnis von BGF und Verkaufsfläche in den Vorlagen durchaus kritischer Nachfragen würdig ist:

Laut Beschlussvorlage soll das Vorhaben eine Verkaufsfläche von insgesamt 2000 qm (1.500 qm für den Lebensmitteleinzelhandel sowie 500 qm für weiteres Sortiment, Seite 2 der Beschlussvorlage der Verwaltung) haben und geht damit über den Beschluss der Bezirksvertretung Süd-West vom 26.03.2014 hinaus. Dort war eine Gesamtverkaufsfläche einschließlich angeschlossener Geschäfte von 1.500 qm festgelegt worden.

Frage 1: Werden Sie diese Nicheinhaltung getroffener Beschlüsse akzeptieren?

Darüber hinaus wirft das Verhältnis von Bruttogrundfläche (BGF) und Verkaufsfläche Fragen auf: Das Vorhaben soll bei einer BGF von 3.483 qm (vgl. Anlage 6, Planurkunde) eine Verkaufsfläche von (nur) 2.000 qm aufweisen. Das würde bedeuten, dass die Verkaufsfläche nur ca. 57 % der BGF betragen würde. Wir halten es für mehr als zweifelhaft, weil vollkommen unwirtschaftlich, dass ein Lebensmitteleinzelhandel und angegliederte Einzelhandelsgeschäfte volle 43 % ihrer Fläche für Lager, Sozialräume etc. reservieren. Nach unseren Recherchen bewegt sich das Verhältnis normaler Weise in einem Bereich von 18% zu 82% (vgl. Gerrit Seul, Das Konsumentenverhalten beim Lebensmitteleinkauf). Aus den Bauzeichnungen ist leider nicht ersichtlich, welche Bereiche zur Verkaufsfläche gehören.

Frage 2: Könnten Sie den Investor bitte veranlassen, die Verkaufsfläche kenntlich zu machen?

Man muss davon ausgehen, dass der Entwurf zumindest diejenigen Verkehrsflächen, die für die Kunden zugänglich sind, nicht als Verkaufsfläche behandelt. Gem. Nr. 2.4 des Einzelhandelserlasses NRW und ständiger Rechtsprechung sind aber alle Flächen, die dem Kunden zugänglich sind als Verkaufsfläche zu betrachten. Hierzu gehören gem. Nr. 2.4 des Einzelhandelserlasses

„auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, so weit sie nicht

nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).“

Im Hinblick auf das auffällige Verhältnis zwischen in der Beschlussvorlage angegebener Verkaufs- und sonstiger Fläche besteht der Verdacht, dass es hier zu einer unzulässigen „Herausrechnung“ der o.g. Flächen gekommen ist. Dieser Verdacht wird dadurch bestärkt, dass es in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 4 zur Beschlussvorlage) auf S. 49 heißt: „Nicht als Verkaufsfläche zählen Flächen, die lediglich der Erschließung der Verkaufsflächen dienen (Verkehrsflächen).“, Hervorhebung durch uns.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Beschlussvorlage vom 24.03.2015 war, die BGF nunmehr um 300 qm reduziert ist, die Verkaufsfläche hingegen um 500 qm, d.h. die sonstigen Flächen proportional größer geworden sind.

Vor diesem Hintergrund sehen wir die Gefahr, dass EDEKA im Nachhinein Flächen, die nicht als Verkaufsfläche deklariert worden sind, obwohl sie rechtlich sehr wohl solche darstellen, der Verkaufsfläche zugeschlagen wird und sich damit diese – entgegen der Angaben in der Beschlussvorlage – auf mehr als 1.500 qm bzw. 2000 qm vergrößern wird. Es mag nachträglich eine Zwangslage für Verwaltung und Politik entstehen, eine spätere Flächenanpassung aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen akzeptieren zu müssen – ist das Vorhaben erst einmal errichtet.

Aus den hier vorgetragenen Gründen kann es eigentlich nur so sein, dass weder die Bezirksvertreter in der Versammlung am 27.4.2016, noch die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Grundstücke in der Versammlung am 3.5.2016 dem Vorhaben des Investors EDEKA grünes Licht erteilen können.

Frage 3: Folgen Sie, als Bochumer Mandatsträger, der Meinung einer seit mehr als 2 Jahren stetig wachsenden Gruppe besorgter Bochumer Bürger?

Wie anfangs erwähnt, sollte es eigentlich ein persönlicher Brief werden. Nichtsdestotrotz würden wir uns über eine persönliche Antwort freuen, da es uns Bürger interessiert, wer zu unserem Anliegen welche Position vertritt.

In der Hoffnung, dass Sie mit uns dafür sorgen, dass Gesetze und Verordnungen eingehalten werden,

mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Fuhrmann

Olaf Ring

Am Dienstag, 10.5.2016 um 19 Uhr findet im Gemeindesaal der Katholischen Kirche, Karl-Friedrich-Str. 107 eine Bürgerversammlung statt, zu der wir Sie herzlich einladen.