

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nr.: 20160450**

Status: öffentlich

Datum: 13.04.2016

Verfasser/in: Herr Gesien

Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerkstraße -
hier: a) Erweiterung des Plangebiets
b) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Südwest

Sitzungstermin:

27.04.2016

Zuständigkeit:

Anhörung

Ausschuss für Planung und Grundstücke

03.05.2016

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zu a): Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerkstraße - wird um Teilflächen des Flurstücks 2984, Flur 8 Gemarkung Weitmar (Verkehrsfläche der Karl-Friedrich-Straße) erweitert (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 in der Fassung vom 07.04.2016.

Zu b): Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerkstraße - in der Fassung vom 07.04.2016 ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und sonstigen umweltbezogenen Informationen (u. a. Fachgutachten) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Begründung:

1. Anlass, Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt an der Karl-Friedrich-Straße 104a - 106 die Entwicklung eines Supermarktes sowie ergänzender Läden in Form einer Shopzone zur Ansiedlung eigenständiger Konzessionärsbetriebe (z. B. Bäcker / Café, Blumengeschäft, Gastronomie, Lotto-, Totto-, Tabak- und Zeitschriftenladen, Dienstleistungsbetriebe).

Das Angebot eines Fachmarktes soll in den möglichen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport und Freizeit, Drogeriewaren oder Getränkemarkt den Supermarkt ergänzen.

Der Vorhabenstandort liegt zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der westlich verlaufenden Bergwerksstraße überwiegend innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“ und orientiert sich mit seiner Erschließung und verkehrstechnischen Anbindung an der Karl-Friedrich-Straße zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark. Das Plangebiet ist derzeit mit mehreren Gebäuden bebaut, welche bislang sowohl einer wohnbaulichen als auch gewerblichen Nutzung dienen. Innerhalb des Projektgrundstücks ist auch heute schon mit einem Blumengeschäft und Gärtnereiverkauf eine Einzelhandelsfläche enthalten.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben, mit einer geplanten marktgängigen Verkaufsfläche von max. 1.500 m² für den Vollsortimenter und max. 500 m² Verkaufsfläche für ergänzende Einzelhandelsbetriebe und ca. 112 Pkw-Stellplätzen, dient mit seiner Magnetfunktion einer Stabilisierung und der zukunftsfähigen Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark.

Die Ausweisung neuer Sonderbauflächen stellt sich aufgrund des hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum im Allgemeinen als schwierig dar. Daher ist es erforderlich, geeignete Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, um die Ansiedlung von Einzelhandel auf Flächen in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Für Einzelhandel ist das Plangebiet durch seine Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark gut geeignet.

Die Planung schafft damit die planungsrechtliche Grundlage und eine langfristige Perspektive für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie ergänzender Einzelhandelsflächen. Im Planverfahren sind Belange des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen. Vor allem wird das Ziel verfolgt, für die bestehenden und zukünftigen Geräusch-Immissionssituationen im Umfeld der gewerblich genutzten Bereiche ein verträgliches Nebeneinander mit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung zu schaffen.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie ergänzender Läden mit zusammen max. 500 m² Verkaufsfläche.
2. Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung durch Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten.
3. Fußläufige Durchwegungsmöglichkeiten des Plangebietes.
4. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Bergwerksstraße durch die Errichtung eines kleinen Aufenthaltsbereiches.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §§ 2 ff BauGB im Vollverfahren aufgestellt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

2. Plangebiet

Das ca. 6.175 m² große Plangebiet befindet sich im Bochumer Stadtbezirk Südwest, im Stadtteil Weitmar, Ortsteil Mark, einem innerstädtischen Raum in den Gemarkungen Weitmar - Flur 8, Stiepel - Flur 2 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 / der Gärtnereibetrieb nimmt mit seinen rückwärtigen Gewächshäusern, Freipflanz-, Lager- und versiegelten 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 wie auch die Hausgärten der Wohngebäude sind hingegen teilweise unversiegelt und gärtnerisch gestaltet. Der Süden des Plangebietes wird durch eine nicht genutzte Grünfläche geprägt. Bei den im Plangebiet vorhandenen Bäumen jüngeren bis mittleren Alters handelt es sich meist um standortfremde Nadelgehölze (Fichten, Kiefern, Wacholder, Zypressen). Einzelne Laubbäume folgender Arten wie Weide, Birke, Ginko, Rotbuche und Kirsche mit geringem Stammdurchmesser in Brusthöhe sind ebenfalls vertreten. Insgesamt handelt es sich um Gehölze mit geringem Baumholz.

Die Umgebung des Plangebietes weist entlang der Karl-Friedrich-Straße wie auch an der angrenzenden Markstraße einen relativ dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. Entlang der Bergwerksstraße überwiegt der Charakter einer Wohnstraße 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 (Natorp-
schule mit Sporthallen) und sportliche (Sportplatz Roomersheide) Zwecke sowie öffentliche Grünanlagen, die der Naherholung dienen.

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

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. Erweiterung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des bisherigen Plangebiets soll um Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Karl-Friedrich-Straße Flurstück 2984, Flur 8, Gemarkung Weitmar erweitert werden. Teile dieser öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Wege

einer vereinfachten Umlegung dem Vorhabenträger zur Errichtung einer Treppenanlage zur Erschließung der Verkaufsebene übertragen werden.

Die weiteren Flächen sollen als öffentlicher Fußgängerbereich einbezogen werden. Die Größe der Erweiterung beträgt ca. 300 m². Die nachträgliche Einbeziehung dieser Flurstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus städtebaulicher Sicht als erforderlich erachtet.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene 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 verkehrlichen Erschließung. Die Bauflächen sollen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen festgesetzt werden. In dem Sonstigen Sondergebiet ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² sowie zusätzliche ergänzende Fachmärkte / Ladenlokale / Schank- und Speisewirtschaften / Dienstleistungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 500 m² zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Schallschutzwände, Dämmung der Deckenunterseite der Parkebene mit schallabsorbierendem Material) getroffen. Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Dachform werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 eindeutig bestimmt. Ferner werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung einer Schallschutzwand) innerhalb des Plangebietes getroffen.

5. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Verkehr

Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens / der Projektentwicklung in einer Verkehrsuntersuchung geprüft und dargestellt. Die Verkehrsuntersuchung (Stand 23.07.2015) gelangt zu dem Ergebnis, dass alle Fahrbeziehungen des Anlieferverkehrs, sowohl die Einfahrt aus als auch die Ausfahrt in beiden Richtungen, unter Einhaltung der genannten Zielvorgaben durchführbar sind. Die Anlieferung findet in den verkehrsschwächeren Zeiten des Morgens und Vormittags statt, zu denen auch der Kundenverkehr gering ist und vorübergehend erhöhte Wartezeiten an der Ausfahrt kein Problem darstellen.

Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Klimadynamik / Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Stadtklima geprägt. Durch die dichte städtische Bebauung bilden sich ausgeprägte Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Hauptverkehrsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Kemnader Straße sowie Heinrich-König-Straße). Der Planbereich liegt nicht in der Bochumer Umweltzone. Nach den Belastungskarten des LANUV wurden keine Belastungsschwerpunkte festgestellt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist von erhöhten Schadstoffemissionen auszugehen, welche sich kleinräumig negativ auf den Planbereich auswirken werden. Großräumig sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem sind keine Besonderheiten (z. B. luftverschmutzende Industrien) zu vermerken, die eine starke Beeinträchtigung der Luft im Gebiet hervorrufen würden.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich in einem Gebiet mit einer Hitzebelastung (Zone 1) gemäß der Darstellung von Gebieten mit einer Hitzebelastung im Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum. Den Maßnahmen für die Zone 1 wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Baum- und Gehölzpflanzungen in Randbereichen sowie der Dachbegrünung, Planung des Gebäudes und der Stellplätze im überwiegend versiegelten Bereich), zumindest in Teilen entsprochen. Diese Maßnahmen verbessern das Klima des Planungsstandortes z.B. kann insbesondere durch die Dachbegrünung eine lokale Abkühlung bzw. eine Abmilderung von Temperaturextremen herbeigeführt werden.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verursacht die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. sind die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar. Eine detailliertere Ausführung der Kompensationsflächenermittlung erfolgte im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden analysiert und bewertet. Durch die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem geplanten Zustand (hier geplantes Baurecht nach Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965) kann die unterschiedliche ökologische Wertigkeit in Punkten ausgedrückt werden. Der ermittelte Differenzwert gibt wieder, ob ein Eingriff ausgeglichen ist oder ein Defizit besteht. Die Menge des Defizits kann über die Wertzahl je nach Art des geplanten Biotops in Flächen umgerechnet werden. Die Bestandssituation ergibt insgesamt einen Wert von 8.492 Punkten. Die Biotopbewertung des Planvorhabens ergibt insgesamt einen Wert von 6.315 Punkten. Nach der Ermittlung zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 2.177 Wertpunkten besteht. Aufgrund dessen wird das restliche ökologische Defizit über eine Ersatzgeldzahlung gemäß § 15 Absatz 6 BNatSchG i. V. m. § 5 LG NRW kompensiert. Für den Vorhabenträger ergibt sich damit eine Ersatzgeldzahlung, die im Durchführungsvertrag Teil B geregelt wird.

Artenschutz

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag Artenschutz, Verfasser ecoda Umweltgutachten, Dr. Bergen & Fritz GbR, Dortmund (Stand 12.08.2015) erarbeitet. Der Fachbeitrag Artenschutz gelangt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet wird von der Zwergfledermaus überflogen und gelegentlich wird im Plangebiet auch von der Zwergfledermaus gejagt. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Gebäudeteile temporär von der Zwergfledermaus als Zwischenquartier genutzt werden.

Um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude(teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durchzuführen. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau bzw. an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Der Haussperling hatte innerhalb des Plangebietes einen Nistplatz im Firstbereich eines Gebäudes besetzt. Abbrucharbeiten des Gebäudes und die Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeiten, Anfang März bis Mitte September durchzuführen, damit eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögeln) der Brutvögel vermieden werden kann.

Lärmauswirkungen - Gewerbelärm

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf/Dortmund eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten Markt (Bericht FA 7306-3, Stand 13.07.2015) erstellt, welche die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf das gesamte Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche untersucht. Die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult aus Düsseldorf/Dortmund gelangt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte durch die immissionsrelevanten Geräuschquellen ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden. Zu diesen relevanten Schallemissionsgrößen des Bauvorhabens zählen neben den Parkvorgängen, den Fahrtbewegungen von Lkw / Pkw und den Einzelgeräuschen der Lkw auch die Außenterrasse eines Bäckereibetriebs sowie die haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Außenaggregate). Ferner werden die Innenpegel der Parkebene sowie die Schallabstrahlung der Parkebene berücksichtigt (detaillierte Einzelheiten sind im vorgenannten Bericht Kapitel 5 Gewerbelärm zu entnehmen).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der südwestlich gelegenen Außenstellplätze mit einer Höhe $h = 2 \text{ m}$ und $h = 3,5 \text{ m}$ über dem Umgebungsgelände;
- Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material, zur Schaffung von 2.500 m^2 äquivalenter Absorptionsfläche.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Emissions-/Nutzungsansätze und Schallschutzmaßnahmen werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Lärmauswirkungen - Verkehrslärm

Durch den Betrieb des Marktes entsteht eine Erhöhung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen. Dadurch bedingt erhöhen sich ebenfalls die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes. Das gesteigerte Verkehrsaufkommen und auch die Verkehrslärmerhöhung, treten nur im Tageszeitraum auf, da nachts keine relevanten Verkehre durch den Markt ausgelöst werden.

An der Karl-Friedrich-Straße, südlich des Marktes treten teilweise mit $0,5 \text{ dB(A)}$ die höchsten Verkehrslärmerhöhungen tags auf. Weitgehend liegen die Erhöhungen jedoch bei $0,1$ bis $0,3 \text{ dB(A)}$. Diese Erhöhungen von kleiner 2 dB(A) sind in der Regel für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

An der Karl-Friedrich-Straße und besonders in den Kreuzungsbereichen liegen bereits in der Bestandssituation hohe Verkehrslärmimmissionen von bis zu und über 70 dB(A) vor. An der meist belasteten schutzbedürftigen Nutzung treten Verkehrslärmerhöhungen von $71,1 \text{ dB(A)}$ auf $71,3 \text{ dB(A)}$ auf.

Das erarbeitete Lärmschutzkonzept sieht sowohl aktive als auch passive Minderungsmaßnahmen zur Minderung der Verkehrslärmbelastung vor.

Als aktive Minderungsmaßnahmen werden z. B. eine Verringerung der Schallemissionen durch die Senkung der Verkehrsbelastung, die Senkung der Fahrgeschwindigkeit oder das Einbringen einer lärmoptimierten Fahrbahnoberfläche oder Schallabschirmungen (Schallschutzwände) in Betracht gezogen.

Weiterhin können auch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen durchgeführt werden.

Die aktiven Minderungsmaßnahmen können nicht zur Umsetzung gelangen, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden umgesetzt werden. Hierzu muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Untersuchung in Anlehnung an die 24. BImSchV durchgeführt werden, um Anspruchsberechtigungen festzustellen und konkrete Schallschutzmaßnahmen planen zu können.

6. Bisheriges Planverfahren

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 26.03.2014 fasste der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung in der Sitzung vom 01.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965. Dabei verknüpfte der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss mehrheitlich mit einem Änderungsbeschluss zum 3. Absatz des Beschlussvorschlages wie folgt:

„Der vorgesehene Einzelhandel soll nur in den räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark laut Masterplan Einzelhandel möglich sein. Die Anregungen der Bezirksvertretung zur Begrenzung der zulässigen Größe und zur Gestaltung, insbesondere aber zur verkehrlichen Anbindung sollen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Noch vor dem Offenlagebeschluss soll das Ergebnis den Gremien vorgestellt werden.“

Nach Überarbeitung der Planungen durch den Projektentwickler wurde sowohl die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch auf Antrag des Vorhabenträgers vom 12.01.2015 die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan in der 8. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum Südwest am 24.03.2015 erörtert, beraten und beschlossen.

In der 6. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 21.04.2015 wurde ebenfalls die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit einem Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden. Der Änderungsantrag enthält folgende Änderungen / Ergänzungen des Beschlussvorschlages:

- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf max. 1.500 qm und die der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf max. 500 qm im Bebauungsplan begrenzt.*
- *Die Verkaufsfläche befindet sich im entsprechend abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.*
- *Mit der Zielrichtung „Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden“ wird ein Sondergebiet festgesetzt.*

- *Zwischen Bergwerkstraße und Karl-Friedrich-Straße wird eine fußläufige Verbindung geschaffen.*

- *Bei der Gestaltung des Baukörpers werden die Hinweise des Gestaltungsbeirates berücksichtigt.*
- *Da es sich bei dem Gebiet um einen aktuellen Klima-Hotspot handelt, der durch den Neubau noch verschärft wird, sind alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um die Erfordernisse des Klimaanpassungskonzepts umzusetzen.*
- *Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird so gestaltet, dass Fußgänger/innen - und insbesondere Schulkinder - diesen Überweg gefahrlos benutzen können.*
- *Möglichst zeitnah wird der geplante Kreisverkehr Heinrich-König-Straße / Karl-Friedrich-Straße / Markstraße / Kemnader Straße realisiert."*

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die in dem Änderungsantrag aufgeführten Punkte wie folgt berücksichtigt:

- Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird im Bebauungsplan auf max. 1.500 m² und die der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf insgesamt max. 500 m² begrenzt.
- Das Vorhaben liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Aus einzelhandelsfachlicher Sicht bestehen gegen die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums in begrenztem Umfang keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb des Zentrums befindet und sich zum zentralen Versorgungsbereich orientiert.
- Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Zu den ergänzenden Nutzungen zählen neben Läden z. B. auch gastronomische Nutzungen.
- Zwischen der Bergwerkstraße und der Karl-Friedrich-Straße wird durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes eine Fußgängerverbindung geschaffen, die während der Öffnungszeiten zu benutzen ist.
- Die Hinweise des Gestaltungsbeirates wurden geprüft, konnten aus topografischen und wirtschaftlichen Gründen jedoch nur in geringem Maße berücksichtigt werden.
- U. a. zur Umsetzung der Erfordernisse des Klimaanpassungskonzeptes werden eine weitgehende Dachbegrünung sowie weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt.
- Zur Gewährleistung der Sicherheit von Fußgänger/innen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. So sollen u. a. die Schallschutzwände im Bereich der Sichtdreiecke der Ein- / Ausfahrt zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen transparent ausgeführt und die einfahrenden Fahrzeuge mittels eines Hinweisschildes sowie die ausfahrenden Fahrzeuge mittels einer Signallampe auf den Gehweg hingewiesen werden.

Ferner wurde die Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung aufgefordert, den Sachstand der Gespräche mit der IHK/Einzelhandelsverband dem Ausschuss für Planung und Grundstücke mitzuteilen. Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

- Das Einzelhandelsvorhaben wurde in den vergangenen Monaten mehrmals im Konsultationskreis Einzelhandel beraten.
- Der Konsultationskreis Einzelhandel hat die Vorgaben des Ausschusses für Planung und Grundstücke vom 21.04.2015 zur Kenntnis genommen und keine Bedenken gegen die Verkaufsflächenobergrenzen (1.500 qm für Lebensmittelmarkt und insgesamt 500 qm für ergänzende Betriebe) geäußert.
- Bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bestehen keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb der Zentrenabgrenzung

des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark befindet und sich zum Zentralen Versorgungsbereich orientiert.

In der 10. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 23.06.2015 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Die relevanten Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen geprüft, siehe Anlage 1 dieser Beschlussvorlage. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind der Mitteilung der Verwaltung Nr. 20160452 im nicht öffentlichen Teil beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am 24.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am Donnerstag, dem 10.09.2015 um 18:00 Uhr im Haus Spitz, Kemnader Straße 138 in 44797 Bochum eine Bürgerversammlung durchgeführt. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 24.08.2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die relevanten Stellungnahmen wurden geprüft, die Behandlung dieser Stellungnahmen ist der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage zu entnehmen. Die relevanten Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

7. Gutachten

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Planungen, Berichte und Gutachten erstellt:

BAUGRUNDGUTACHTEN - Ersterkundung, Neubau Verkaufsmarkt, Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße in 44795 Bochum (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Verfasser: BÜRO FÜR GEOTECHNIK - Michael Clemens + Ingenieure, Ratiborweg 3, 40231 Düsseldorf, Stand: 11.07.2014)

BERGSCHADENTECHNISCHE GEFAHRENANALYSE - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau -, Neubauprojekt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Verfasser: ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Konrad-Zuse-Straße 4, 44801 Bochum, Stand: 09.10.2014)

GUTACHTERLICHE BEWERTUNG ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG VON EINZELHANDELSBAUSTEINEN im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil A (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung / Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Dezember 2014 / Februar 2015)

GUTACHTERLICHE BEWERTUNG ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG VON EINZELHANDELSBAUSTEINEN im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil B (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung / Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Februar 2015)

GUTACHTERLICHE BEWERTUNG DER NEUKONZEPTIONIERUNG DER ANSIEDLUNG EINES
LEBENSMITTELMARKTES im Stadtteil Weitmar-Mark / Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -, Ergänzende
Stellungnahme (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse
Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: 26. Juni 2015)

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG zu dem geplanten Markt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Bericht-Nr.: FA 7306-3 (erstellt im Auftrag der VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Verfasser: Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, Stand: 13.07.2015)

VERKEHRSUNTERSUCHUNG zur Errichtung eines Marktes am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Projekt-Nr. 1476, (erstellt im Auftrag der Handelsgesellschaft mbH, Moers, Verfasser: Ambrosius + Blanke - Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Westring 25, 44787 Bochum, Stand: 23.07.2015)

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ zu dem Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: ecoda Umweltgutachten - Dr. Bergen & Fritz GbR, Ruinenstraße 33, 44287 Dortmund, Stand: 12.08.2015)

STELLUNGNAHME DER UNTEREN LANDSCHAFTSBEHÖRDE BOCHUM vom 28.08.2015 zum Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 12.08.2015)

LANDSCHAFTSPFLERGERISCHER BEGLEITPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)

UMWELTBERICHT zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)

8. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb von einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Hierzu ist ein „Durchführungsvertrag“ spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag kann auch Regelungen zu weiteren städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekten enthalten, vergleichbar einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zweiteilung des Durchführungsvertrages in Teil A und Teil B vorgenommen:

Zu den Vertragsinhalten des Teils A zählen insbesondere:

- Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, die Planinhalte zu realisieren.

- Er hat u. a. den Nachweis zu führen, dass er rechtlich und tatsächlich über die im Plangebiet vorhandenen Flächen verfügen kann.

- Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten sowie zur Leistung einer Vorabpauschale an die Stadt Bochum zur Deckung der Verfahrenskosten.
- Der Ausschluss jeglicher Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie von etwaigen Zeitrahmen für das Aufstellungsverfahren.
- Der Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diesem im Hinblick auf die Planaufstellung entstehen.

Stadt Bochum und Vorhabenträger haben mit Datum vom 05.01.2016/16.01.2016 den Durchführungsvertrag - Teil A - geschlossen.

Zu den Vertragsinhalten des Teils B zählen insbesondere:

- Dieser Vertragsteil soll sicherstellen, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird.

Der Vertragstext wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein. Eventuell erforderliche Bürgschaften und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.

- Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum wurde bereits der Durchführungsvertrag Teil A abgeschlossen.
- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag - Teil B verbindlich festgeschrieben.

Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag Teil B werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungen der Stellungnahmen
- Anlage 2: Stellungnahmen TÖB
- Anlage 3: Protokoll der Bürgerversammlung
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6.0: Planurkunde
- Anlage 6.1: Planurkunde-VEP
- Anlage 6.2: Planurkunde-B-Plan
- Anlage 6.3: Planurkunde-Festsetzungen-1
- Anlage 6.4: Planurkunde-Festsetzungen-2

Anlage 7: Übersichtskarte
Anlage 8: Übersichtskarte beide Grenzen