

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale 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.

5

S T A D T   B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 491 I a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 I - stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße (ab Haus-Nr. 32), westlich der Kirchharpener Straße und des Industriestammgleises, nördlich der Heinrichstraße und östlich der Bethanienstraße und Turnstraße

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Übergeordnete Planung
  - 2.1 Landesplanung
  - 2.2 Stadtentwicklungsplanung
3. Planverfahren
4. Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung
5. Kosten

## 1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Bochum hat den Bebauungsplan Nr. 491 I - stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - am 20.06.84 als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 23.10.84 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt neben Mischgebieten, öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen fest. Darüber hinaus werden die zulässigen Betriebsarten nach dem Abstandserlaß von 1974 in der Fassung von 1977 durch textliche Festsetzungen gegliedert.

Diese Festsetzungen ließen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 in den letztgenannten Gebieten Gewerbebetriebe aller Art, also auch Einzelhandelsbetriebe zu. Nur großflächige Handelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von über  $1.500 \text{ m}^2$  waren in der Regel nicht zulässig, wenn negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO beispielsweise auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten waren.

Da sich jedoch auch Handelsbetriebe unter  $1.500 \text{ m}^2$  Geschoßfläche, insbesondere bei einer Ansammlung mehrerer Betriebe negativ auswirken können, hat der Rat der Stadt Bochum am 23.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 I a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 I - beschlossen.

Auf dieser Grundlage sind in den zurückliegenden Monaten Anträge auf die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nach § 15 BBauG zurückgestellt worden. Weiterhin ist seit dem 23.11.85 eine Veränderungssperre nach § 14 BBauG zur Sicherung der Planung in Kraft.

All diese Maßnahmen haben das Ziel, die Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete für gewerbliche und industrielle Betriebe bereit zu halten und, wie im weiteren noch erläutert wird, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art und Größe zu verhindern.

## 2. Übergeordnete Planung

Die kommunale Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 4 BBauG und § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm und die zugehörigen Landesentwicklungspläne als auch die Gebietsentwicklungspläne stellen diese Ziele und Grundsätze dar. Sie sind in den nachstehend aufgeführten Programmen und Plänen erläutert und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

### 2.1 Landesplanung

Die Entwicklung der Siedlungsstrukturen innerhalb der Gemeinden ist nach § 6 Landesentwicklungsprogramm auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich-gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Gemäß § 7 ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die Konzentration von Wohnen und Arbeitsstätten in Verbindung

mit zentralörtlichen Einrichtungen anzustreben, sofern dies dazu beiträgt, u. a. die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Folglich sollen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte) nach § 24 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Raum zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

Die o. g. zentralörtliche Gliederung ist im Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79 dargestellt. Darin ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 ausgewiesen.

Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsgebiet Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung ist die Voraussetzung zur Schaffung siedlungsräumlicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

Gemäß der o. a. Landesentwicklungsplanung ist die Ausrichtung auf ein zentralörtliches Gliederungssystem anzustreben, indem die dafür geeigneten Zentren ausgebaut und somit eine zufriedenstellende Versorgung aller Bevölkerungsanteile erreicht wird.

Sowohl der Gebietsentwicklungsplan von 1966 als auch der Entwurf des Regierungspräsidenten Arnsberg zum Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis sieht für die Flächen auf Bochumer Stadtgebiet östlich der Bethanienstraße einen Wohnsiedlungsbereich bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vor. Auch diese Pläne sind Teil landesplanerischer Zielsetzung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 491 I - Lothringen I/II - werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf gemeindlicher Ebene teilräumlich umgesetzt.

## 2.2 Stadtentwicklungsplanung

Die innergemeindliche Gliederung des Stadtgebietes und die Ausrichtung auf Siedlungsschwerpunkte ist im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum enthalten. Es setzt damit die Vorgaben und Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung auf gemeindlicher Ebene um. Darüber hinaus stellt es den engen Zusammenhang zwischen Konzentration der Siedlungsstruktur und Versorgungseinrichtungen einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung her. Innerhalb dieser Zentren kommt dem Einzelhandel eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der zuvor dargestellten Versorgung der Bevölkerung zu. Die Erhaltung, Verbesserung und Schaffung dieser Versorgungsfunktion ist eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung und der Bauleitplanung.

Die Entwicklung auf dem Einzelhandelssektor ist in den letzten Jahren trotz Zurückgehen der Beschäftigten- und Bevölkerungszahlen durch Zunahme der Verkaufs- und Geschäftsflächen bestimmt worden, verursacht durch erhebliche Zunahme der Flächen im Verhältnis zur Bevölkerungszahl.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) hat in einer Untersuchung <sup>1)</sup> die Auswirkungen großflächiger Handelsbetriebe auf das Zentrenkonzept des Landes erarbeitet. Hierbei wurde als wesentliches Ergebnis herausgestellt, daß der Umsatz der großflächigen Handelsbetriebe am gesamten einzelhandelsrelevanten Umsatz max. 25 % (Umsatzpotentialobergrenze) als äußerster Wert für die Zentrenverträglichkeit betragen sollte. Dieser Wert ist im Stadtgebiet Bochum - auch unter dem Gesichtspunkt der oberzentralen Funktion - bereits erheblich überschritten, wie verschiedene Gutachten zum Ausdruck bringen. Eine weitere Zunahme an Geschäftsfläche dieser Betriebsart würde lediglich zur Umverteilung des vorhandenen Angebotes führen. Jedoch ergibt sich bereits bei einer Unterschreitung der o. g. Umsatzpotentialgrenze eine s. g. Zentrenunverträglichkeit. Die Folge ist ein Abzug der Kaufkraft aus anderen Verflechtungsbereichen.

Im Interesse der landesplanerischen und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung (Sicherung der zentralörtlichen Versorgung) sind Anträge auf Errichtung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten äußerst restriktiv zu behandeln. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt die Untersuchung "Einzelhandelskapazitäten im Stadtgebiet"<sup>2)</sup>, die bereits für 1977 einen Umsatzanteil von 26 % ermittelte. Zur Sicherung der angestrebten Versorgungsstruktur wird in diesem Gutachten - selbst bei geringfügiger Unterschreitung der Umsatzpotentialgrenze - die restriktive Behandlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe vorgeschlagen.

- 1) Analyse der Ansiedlung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten in NRW, Dortmund 1977
- 2) Einzelhandelskapazitäten, H. J. Hamerla und K. Noll, Bochum 1977

Diese Ergebnisse werden durch neuere Untersuchungen des KVR <sup>3)</sup> sowie der Universität Bochum <sup>4)</sup> bestätigt.

Das v. g. Plangebiet (ehem. Schachanlage Lothringen I/II) liegt gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept im östlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der Stufe C.

Die Versorgung im Funktionsbereich Gerthe erfolgt durch das Ortszentrum sowie durch 4 weitere Nebenzentren, die überwiegend der Grundversorgung dienen. Neben der Grundversorgung dient das Oberzentrum Gerthe im wesentlichen Maß auch der Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs bzw. der persönlichen Ausstattung. Somit besitzt dieses Ortszentrum eine Versorgungsfunktion für den Gesamttraum Gerthe. Die in der vergangenen Zeit durchgeführten Maßnahmen zur Qualitätssteigerung des Zentrums (Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Marktplatzgestaltung) entsprechen der Bedeutung dieses Zentrums und haben u. a. das Ziel, die Versorgungslage im Raum Gerthe auch langfristig zu sichern.

Die v. g. Untersuchung "Einzelhandelskapazitäten im Stadtgebiet" prognostiziert für den Zeitraum von 1977 - 1985 einen Geschäftsflächenzuwachs im Funktionsbereich Gerthe von 2.500 m<sup>2</sup>, die überwiegend den Wirtschaftsgruppen "Nahrungs- und Genußmittel" also der Grundversorgung und der Wirtschaftsgruppe "Bildung, Unterhaltung und persönliche Ausstattung", - Güter des längerfristigen Bedarfs zugeordnet werden. Durch die zwischenzeitlich im Zentrum und im Funktionsbereich Gerthe realisierten Baumaßnahmen mit Einzelhandelsnutzung ist davon auszugehen, daß dieser Zuwachs weitgehend abgedeckt ist.

3) Der Einzelhandel im Ruhrgebiet, Ergebnisse der Handels- u. Gaststättenzählung 1979, KVR, Essen 1981

4) Flächenbedarfsanalyse für den Einzelhandel der Stadt Bochum, P. Klemmer u. B. Bremicker, Sprockhövel 1984

Die vorliegende Bevölkerungsprognose bis 1995 geht davon aus, daß die Einwohnerzahl Bochums von 410.959 (Stand 01.01.85) auf 382.000 Einwohner sinken wird. Für den Siedlungsschwerpunkt Gerthe ist von einer ähnlichen Entwicklung auszugehen.

Im Prognosezeitraum sinkt die Einwohnerzahl Gerthes von 31.857 EW (Stand 01.01.85) auf 29.500 EW im Funktionsbereich.

Diese negative Bevölkerungsentwicklung wirkt sich naturgemäß auf die Handelsumsätze aus, mit möglichen negativen Auswirkungen auf den Zentrumsbereich Gerthe. Leerstände von Geschäftsflächen, bzw. Verdrängungen durch andere Nutzungen sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellbar.

In dem zuvor aufgeführten "Klemmer"-Gutachten wird diese Entwicklung gesamtstädtisch bestätigt und davon ausgegangen, daß die Geschäftsflächen im Raum Bochum bis 1990 (Prognosezeitraum) rückläufige Tendenz aufweisen.

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung ist daher, wie zuvor aufgeführt, die bestehende Versorgungsfunktion in dem Siedlungsschwerpunkt Gerthe nach Möglichkeit zu erhalten:

Aus diesem Grunde soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art und Größe sowie von Handelsbetrieben in Misch- oder Übergangsform zwischen Groß- und Einzelhandel unterbunden werden, da jede der v. g. Betriebsarten, insbesondere bei einer Ansammlung mehrerer Betriebe, dazu führen kann, daß eine Verlagerung bzw. ein Funktionsverlust des Zentrumsbereiches mit der Folge der Reduzierung der Versorgungslage stattfindet.

## Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat den Bebauungsplan Nr. 491 I - stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - am 20.06.84 als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 23.10.84 rechtsverbindlich.

Am 23.08.84 hat der Rat einen Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 I a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 I - beschlossen.

Da sich die Ergänzung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken wird, ist mit Beschluß vom 07.11.85 auf eine Bürgeranhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG verzichtet worden.

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Dezember 1985 hat die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.03.86 bis 25.04.86 stattgefunden.

Bedenken und Anregungen sind von fünf Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden, die jedoch alle nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind.

Die Bedenken einer Firma als Grundstückseigentümerin sind abgewogen und entschieden worden.

#### 4. Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung

Die Umsetzung der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung erfolgt über die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

So ist auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 491 I - Lothringen I/II - Ausdruck der Stadtentwick-

lungsplanung und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wie eingangs erwähnt, waren innerhalb der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

Ziel der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 I ist somit die Sicherung der Stadtentwicklungsplanung, indem die vorhandene Versorgungsstruktur im Funktionsbereich Gerthe auch künftig gesichert wird und die Flächen zur Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe außerhalb des Einzelhandelssektors bereitgehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe werden durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

#### Festsetzungen durch Text

§ 5 Ausschluß bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe nicht zulässig.

Nicht zulässig sind ebenfalls Handelsbetriebe in Misch- oder Übergangsform zwischen Großhandel und Einzelhandel.

#### 5. Kosten

Kosten entstehen durch die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht.