

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.

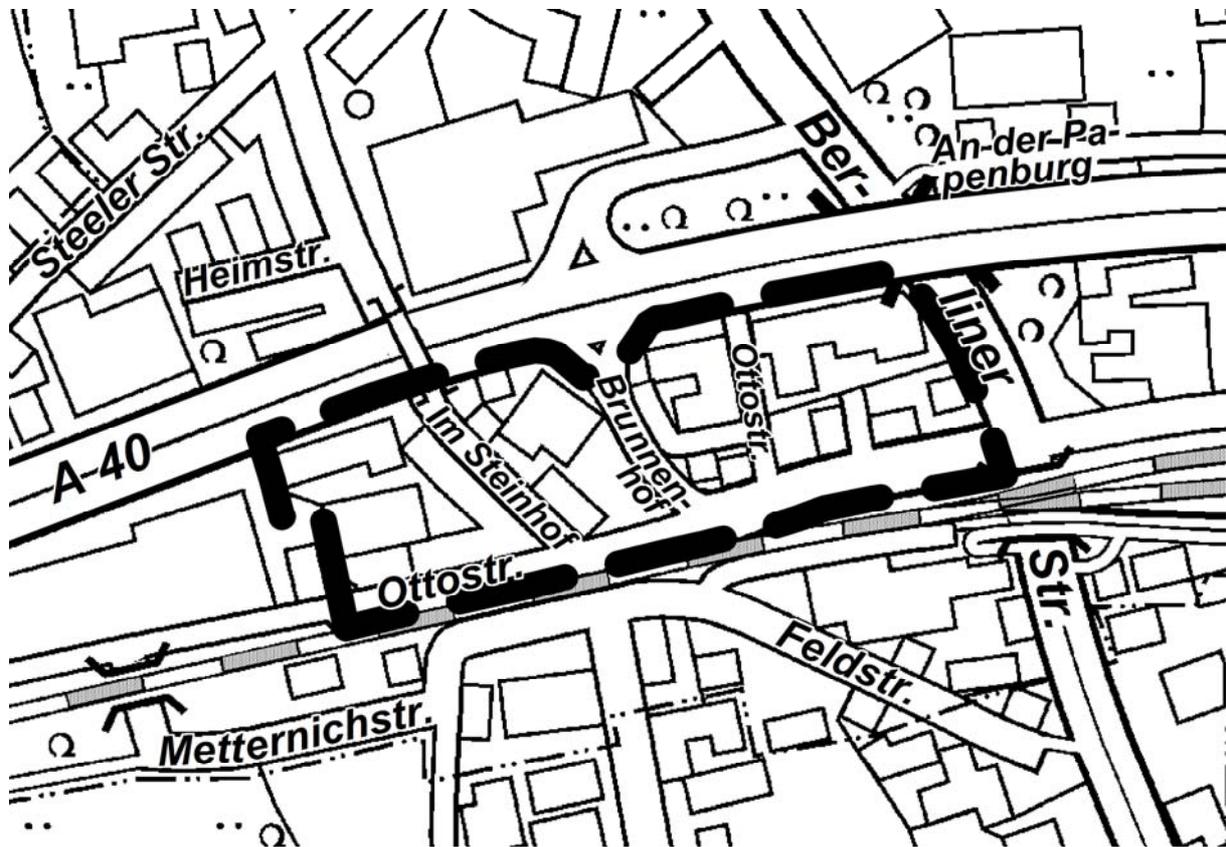
**Bebauungsplan Nr. 816
- Ottostraße -**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Ab. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsbeschluss

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3 Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 4 Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung / Masterplan Einzelhandel
- 5 Begründung der Planungsziele / Abwägung**
- 6 Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 7 Bebauungsplanverfahren**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 816 - Ottostraße - erfasst Flächen südlich der BAB A 40, westlich der Berliner Straße, nördlich der Bahnstrecke Essen Hbf./ Bochum Hbf. und östlich der Stadtgrenze Essen/Bochum.

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt, es ist aber auch Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 816 - Ottostraße - wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2004 um die Flächen des Verbrauchermarktes Ottostraße 41-43 reduziert. Durch die Autobahn BAB 40 und die Berliner Straße ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, unterliegt aber auch einem hohen Immissionseintrag durch Autobahn, Zubringerstraßen und der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke.

2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 816 - Ottostraße - wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 10.02.2004 beschlossen, ursprünglich zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Produktion und Dienstleistung.

Anlass war ein Antrag, Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ändern. Dieser Antrag stand den städtebaulichen Zielen entgegen. Die Klage gegen die Ablehnung des Antrags auf der Basis einer Veränderungssperre wurde zurückgezogen. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele durch einen Bebauungsplan ist jedoch weiterhin erforderlich, da nach Außerkrafttreten der Veränderungssperre die städtebaulichen Ziele nicht mehr durch Sicherungsinstrumente geschützt werden könnten.

Einzelhandelsnutzungen auch mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Sortimenten drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese nicht integrierten Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv. Diese Entwicklung steht im Hinblick auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente konträr zum Grundziel des Masterplanes Einzelhandel in Bochum, die wohnungsnah Versorgung durch den Schutz, die Stärkung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu sichern.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 wurde am 14.02.2013 durch den Rat der Stadt Bochum als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Durch eine Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde zusätzliche Kaufkraft an einen nicht integrierten Standort gebunden und den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und schützenswerten Nahversorgungsstandorten entzogen mit negativen Folgen für deren Entwicklungsperspektiven. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 816 - Ottostraße - ist es nunmehr, die Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der vorgesehenen Zentren des Masterplanes Einzelhandel zu unterbinden und die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen.

3 Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet und das Umfeld des Plangebietes werden weitgehend durch gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen geprägt. Im Norden angrenzend befindet sich die BAB 40, deren Ausfahrt Wattenscheid-West das Plangebiet durchquert. Östlich des Plangebietes befindet sich die Berliner Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an die Wattenscheider Innenstadt und die südlichen Stadtteile. Südlich der Ottostraße verläuft in Höhenlage die Trasse der Bahnstrecke Essen-Wattenscheid-Bochum-Dortmund. Der Wattenscheider Bahnhof liegt ca. 500 m östlich des Plangebietes. Entlang der Ottostraße verkehrt die Buslinie 365 mit zwei Haltepunkten. Insgesamt ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und einschränkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die direkte Nähe zur Autobahn, Zubringerstraßen und Bahnlinie bedingt aber einen hohen Immissionseintrag.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in West- Ost- Richtung verlaufende Ottostraße. Die Straße Brunnenhof fungiert als Autobahnzubringer und gliedert das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich. Der westliche Planbereich wird durch die als Sackgasse ausgebildete Straße Im Steinhof erschlossen, die beiderseits teilweise von Wohngebäuden flankiert wird. Eine Fußgängerbrücke verbindet die Straße Im Steinhof fußläufig über die BAB 40 hinweg mit der Hohensteinstraße.

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Gewerbebetrieben sowie zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden besetzt. Lediglich im östlichen Plangebiet sind noch vereinzelte größere unversiegelte Flächen und Grünstrukturen vorhanden. Die Gewerbebetriebe weisen eine Nutzungsmischung von Baumaschinenhändler einschließlich Dienstleistung und Reparatur, Metallwarenverarbeitung (Tore und Zäune) und auch Handwerksbetriebe auf.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Getränkemarkt mit ca. 265 m² Verkaufsfläche und im gleichen Gebäude ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400 m². Im westlichen wie im östlichen Plangebiet finden sich Handelsbetriebe in Form von Groß- und Einzelhandel mit Sortimenten u. a. aus den Bereichen Bodenbeläge, Möbel und Fitnessgroßgeräte.

Bis auf eine Böschungskante zur Berliner Straße stellt sich das Geländeniveau als überwiegend eben dar.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich der Bahntrasse besteht der Bebauungsplan Nr. 655 - Berliner Straße - der überwiegend Gewerbeflächen und untergeordnet Mischgebiete bei Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten festsetzt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 655 wird zurzeit durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 888 konkretisiert.

Nördlich der BAB 40 besteht für das Betriebsgrundstück der ehemaligen Fa. Aquella und die angrenzende Wohnbebauung der Bebauungsplan Nr. 12 a. Nach erfolgter Insolvenz des gewerblichen Betriebes soll der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 917 - Berliner Straße / Steeler Straße - die Folgenutzung für den gewerblichen Bereich vorgeben.

Östlich der Berliner Straße und nördlich der Fritz-Reuter-Straße ist der Bebauungsplan Nr. 769 N rechtsverbindlich. Dieser setzt neben einem Sondergebiet für den bestehenden Baumarkt Gewerbeflächen unter Regelungen zu Einzelhandel, Vergnügungsstätten und anderen städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen fest.

3.3 Historische Entwicklung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 816 hat sich sukzessive entsprechend der damaligen Darstellung als Gewerbegebiet im Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk und die verkehrliche Lagegunst überwiegend gewerblich entwickelt. Bereits Ende der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts war die bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen und entspricht im Wesentlichen immer noch dem vorhandenen Bestand. Der bereits vor 1970 errichtete Verbrauchermarkt Ottostraße 41-43 kann die Entwicklung im Plangebiet derart beeinflusst haben, dass sich aus den dort gegründeten Produktions- und Handwerksbetrieben auch Einzelhandelsnutzung im Plangebiet manifestiert hat.

3.4 Verkehr und Erschließung

Im Norden angrenzend befindet sich die BAB 40, deren Ausfahrt Wattenscheid-West das Plangebiet durchquert. Östlich des Plangebietes befindet sich die Berliner Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an die Wattenscheider Innenstadt und die südlichen Stadtteile. Südlich der Ottostraße verläuft in Höhenlage die Trasse der Bahnstrecke Essen-Wattenscheid-Bochum-Dortmund. Der Wattenscheider Bahnhof liegt ca. 500 m östlich des Plangebietes. Entlang der Ottostraße verkehrt die Buslinie 365 mit zwei Haltepunkten.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle weiteren Grundstücke in privatem Besitz.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) ist seit dem 03.05.2010 in Kraft und definiert anstelle des bisherigen Gebietsentwicklungsplanes seitdem auch die regionalplanerischen Ziele. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche/Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem RFNP entwickelt, da er keine Gebietsausweisung trifft, sondern nur bestimmte Arten der Nutzung auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012) ausgeschlossen werden.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung / Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 wurde am 14.02.2013 vom Rat der Stadt Bochum als städtebauliches Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und löst den 2006 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Bochum als kommunales Einzelhandelskonzept ab.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum dient der räumlichen Lenkung des Einzelhandels und formuliert ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, des Bochumer Hauptgeschäftszentrums sowie der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum wird die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur formuliert. Die Entwicklung des Einzelhandels im Bochumer Stadtgebiet soll demnach gewährleistet werden durch:

- Ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,
- integrierte Nahversorgungsstandorte und
- ergänzende Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Neben dieser übergeordneten Zielsetzung formuliert der Masterplan als Rahmen der Einzelhandelsentwicklung weitere Entwicklungsziele:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
- Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Schaffung von Investitionssicherheit durch Vorgabe transparenter Rahmenbedingungen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die drei Bausteine zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte stellen die wesentlichen Kategorien des Standortstrukturmodells dar.

In Abweichung zum Masterplan Einzelhandel 2006 wurde in der Fortschreibung 2012 des Masterplans Einzelhandel im Rahmen der Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere die faktisch erfüllte Versorgungsfunktion zugrunde gelegt. Normative Kriterien (z. B. Idealbild einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken) treten hingegen in den Hintergrund. Unter Anwendung dieser Kriterien wird mit der Fortschreibung die Zahl der festgelegten Versorgungszentren von bisher 41 auf 28 reduziert. Um dennoch die wohnungsnah Grundversorgung sicherzustellen, werden nahversorgungsrelevante Anbieter, die sich in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integrieren und eine Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete übernehmen als schützenswerte Nahversorgungsstandorte eingestuft.

Der großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll auf die bestehenden Sonderstandorte Castroper Hellweg, Dückerweg und Ottostraße konzentriert werden. Die drei Standortbereiche bieten dazu genügend räumliche Entwicklungspotentiale.

Um diese Ziele zu erreichen und auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen bzw. den schützenswerten Nahversorgungsstandorten von herausragender Bedeutung.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Ausgehend von den das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortsspezifische Sortimentsliste (Bochumer Sortimentliste) definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte - wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits unmittelbar schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z. B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse. Zugleich werden durch jede einzelne Einzelhandelsansiedlung an nicht integrierten Standorten den zentralen Versorgungsbereichen Entwicklungspotentiale beraubt und damit Entwicklungsmöglichkeiten behindert.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptgeschäftszentrum Bochum, Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt und Nahversorgungszentrum Wattenscheid-Höntrop sowie der Nahversorgungsstruktur insgesamt in Bochum - im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung - sowie zur Stärkung der Zentren in Bochum entsprechend dem Masterplan Einzelhandel durch die Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen erforderlich. Mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuchs (BauGB) kann dazu beigetragen werden, diese auch in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgeführte Zielsetzung zu erreichen.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum stellt für den Sonderstandort Ottostraße, der Teile des Plangebietes umfasst, eine städtebaulich nicht integrierte Lage fest. Eine nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an fas ausschließlich autokundenorientierten Standorten, z.B. in Gewerbegebieten. Das Plangebiet ist dieser Lagekategorie zuzurechnen. Eine Zunahme von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder eine Neuansiedlung nach Betriebsaufgaben ist dort nicht vertretbar. Der Standortbereich stelle einen Vorrangstandort für potentielle Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels dar.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass in westliche, östliche und südliche Richtung keine Wohnquartiere angrenzen und durch die trennende Wirkung der BAB 40 die nördlichen Wohnbereiche nicht in Verknüpfung zum Plangebiet stehen.

In diesem Sinne ist ein (weiterer) Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes entsprechend der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel Bochum konsequent restriktiv zu behandeln:

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke ¹⁰ Heimtierfutter Nahrungs- und Genussmittel ¹¹	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel ¹² Bekleidung Bettwäsche Bettwaren, Matratzen ⁷ Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel ³ Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte ¹³ Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe ¹⁴ Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel /-geräte ⁴ Kamine / Kachelöfen Kinderwagen	Kfz ⁵ -, Caravan ⁶ - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel ⁸ Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte ⁹ Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)

- Bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika

Erläuterungen:

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
12. ohne Schuhe und Bekleidung
13. Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte
14. inkl. Holz

5 Begründung der Planungsziele / Abwägung

Der Masterplan Einzelhandel in Bochum wurde durch den Rat der Stadt Bochum als Entwicklungsziel gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Umsetzung dieses Entwicklungsziel ist elementarer Bestandteil der Bochumer Stadtplanung und Grundlage der Ziele zum Bebauungsplan Nr. 816 - Ottostraße -.

Um diese Ziele zu erreichen und auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen soll, von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher - und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in das Grundeigentum eingegriffen, da bisher gem. § 34 BauGB zulässige Nutzungen - nämlich die Nutzung des Grundstücks durch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment - ausgeschlossen werden. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - des Masterplans Einzelhandel. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt. Das große Gewicht der öffentlichen Belange des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird in diesem Plangebiet dadurch konkretisiert, dass es den Belangen der Eigentümer auf eine unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts vorgezogen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestanden, nun entzogen werden.

Es wird in diesem Fall sogar in ausgeübte und genehmigte Nutzungen eingegriffen. Dies betrifft nicht nur die Eigentumsbelange des Grundstückseigentümers, sondern auch die Eigentumsbelange der Gewerbetreibenden. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe genießen zunächst im Rahmen der jeweils genehmigten Nutzung Bestandsschutz. Eine Ausweitung des Getränkemarktes kann nicht zugelassen werden, da es sich um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb in nicht-integrierter Lage handelt. Eine Integration entsteht weder dadurch, dass sich im unmittelbaren Umfeld vereinzelte Wohngebäude befinden, noch durch die nördlich der Autobahn angrenzenden Wohnquartiere. In diesen Quartieren ist aufgrund der Gebietsstruktur eine Nahversorgung selber möglich und entspräche dem Ziel einer wohnungsnahen Nahversorgung. Auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel leben im zu betrachtenden 600-m-Nahversorgungsradius 1.519 Einwohner. Die statistisch anzunehmenden pro Kopf-Ausgaben für Getränke liegen bei 250 - 300 €, so dass insgesamt ein Kaufkraftvolumen für dieses Sortiment von 380.000 - 456.000 € vorliegt. Getränkemarkte haben i.d.R. eine Verkaufsflächenproduktivität von 2.000 - 3.000 €/m² (Masterplan Einzelhandel - Angaben Gutachterbüro Junker&Kruse). Daraus folgt, dass die Kaufkraftabschöpfung bei der vorhandenen Geschäftsgröße eine theoretische Größe von ca. 116 bis 209 % erreicht, was deutlich zeigt, dass die Einwohner im Nahversorgungsbereich nicht ausreichend sind. Zudem wohnt der überwiegende Teil der Einwohnerschaft nördlich der A 40, welche trotz Fußgängerbrücke eine Barriere darstellt.

Der Getränkemarkt verstößt somit in erheblicher Weise gegen die Zielsetzung des Masterplans.

Im Bereich des genehmigten Baumarktes sind ebenfalls zentrenrelevante Sortimente vorhanden, die zwar nicht den Hauptanteil der Verkaufsfläche ausmachen, jedoch aufgrund ihres Umfangs und ihrer Bedeutung nicht mehr als Randsortiment einzustufen sind. Aufgrund des Sortimentsschwerpunktes des Betriebes erscheint eine Lenkung der Richtung möglicher Entwicklungen hin zu einem größeren Anteil nicht-zentrenrelevanter Sortimente durchaus ein vertretbarer Eingriff in den Betrieb zu sein. Auf Grundlage dieses Planes wäre der Baumarkt in seiner bestehenden Form nicht mehr zulassungsfähig.

Auch größere Änderungen oder Nutzungsänderungen innerhalb des Spektrums der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht zugelassen, da auch diese der Zielsetzung des Masterplans - der Schiefelage im Hinblick auf die Verortung der Betriebe zwischen den Zentren und nicht-integrierten Bereichen entgegentreten - entgegenstehen.

Insbesondere im Umfeld des naheliegenden Einkaufszentrums/Verbrauchermarktes würden Vergrößerungen und erhebliche Attraktivitätssteigerungen zu einer Ausweitung des Schwerpunktes des Sonderstandortes Ottostraße im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beitragen, der jedoch lt. Masterplan Einzelhandel als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel vorgesehen ist. Daher wird entsprechend den Zielsetzungen des Masterplans eine Entwicklung in Richtung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel angestrebt, der auch weiterhin zulässig sein wird. Demzufolge können die bestehenden Betriebe im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden, eine weitere Entwicklung kann sich jedoch nur in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente vollziehen. Die Abgrenzung des Plangebietes bezieht hier das Grundstück des Einkaufszentrums nicht mit ein, da eine Steuerung dieses Teilbereiches mit dem Instrument des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich erscheint. Hier ist ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen, der die Art der baulichen Nutzung detailliert regelt. Dies muss zur Umsetzung der Ziele des Masterplans erfolgen, wenn entsprechende Vorhaben dies erfordern.

An dieser Notwendigkeit im Hinblick auf die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel ändert auch die Tatsache nichts, dass auf dem Grundstück früher Einzelhandelsbetriebe ansässig gewesen sind, die in großem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten hatten. Aus einer ehemals vorhandenen, aber zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits aufgegebenen Nutzung lassen sich keine über die allgemeinen Interessen des Grundstückseigentümers hinaus gehenden Belange ableiten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass insbesondere zentren- einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente kurzfristig nachgefragt werden. Gegenüber Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes bedingt die Versorgung mit Waren des zentren- einschließlich nahversorgungsrelevanten Bedarfes regelmäßig ein häufiges Aufsuchen der Einzelhandelsbetriebe. Dieses bedingt i.d.R. - insbesondere bei einem autoaffinen Standort wie der Ottostraße - vielfältige Fahrbewegungen, die auch ein hohes Störpotential für die Anwohner des Bereiches Ottostraße verursachen. Auf Grundlage des bereits hohen Immissionseintrags durch Autobahn, Haupterschließungsstraßen, Gewerbe und Eisenbahn wirkt sich eine Unterbindung zusätzlicher besucherstarker Betriebe vorteilhaft auf den Immissionseintrag aus.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass es vor dem Hintergrund sowohl der Lage Plangebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches als auch aufgrund der konkret zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen weiterer Ausweitung zentren- einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente geboten ist, den entsprechenden Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen und insofern den öffentlichen Belangen ein höheres Gewicht einzuräumen als den privaten Belangen der Grundstückseigentümer.

6 Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt.

Dementsprechend enthält der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten - einschließlich nahversorgungs-relevanten - Hauptsortimenten. Sonstige Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die Stadt Bochum macht sich die im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 gemachten Ausführungen zu Eigen. Darauf aufbauend wird Folgendes festgesetzt:

Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bochumer Sortimentsliste, Fortschreibung 2012 Einzelhandel Bochum, sind unzulässig (§ 9 Abs. 2 a BauGB):

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
B ack- und Fleischwaren	P arfümerie- und Kosmetikartikel
D rogeriewaren	Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
G etränke	S chnittblumen
H eimtierfutter	Z eitungen / Zeitschriften
N ahrungs- und Genussmittel	
A ngler- und Jagdartikel	Hörgeräte
B ekleidung	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Bettwäsche	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Bettwaren, Matratzen	L ampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	M usikinstrumente und Zubehör
C amping- und Outdoorartikel	O ptik, Augenoptik
Computer und Zubehör	P apier, Büroartikel, Schreibwaren
E lektrokleingeräte	S anitätsartikel
Erotikartikel	Schuhe
F ahrräder und technisches Zubehör	Spielwaren
Foto	Sportartikel / -geräte
G ardinen	Sportbekleidung
Geschenkartikel	Sportschuhe
Glas / Porzellan / Keramik	T elekommunikation und Zubehör
H andarbeitswaren / Kurzwaren /	U hren / Schmuck
Meterware / Stoffe / Wolle	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Haushaltswaren	W affen
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	

Das Haupt- (oder auch Kern-) sortiment umfasst die Hauptumsatzträger eines Einzelhandelsbetriebes und bestimmt damit dessen typischen Charakter. Demgegenüber ist das Randsortiment dem jeweiligen Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnet und enthält hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente.

Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs festmachen. Zumeist wird man davon ausgehen können, dass bei einem deutlich über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche kein Randsortiment mehr vorliegt.

7 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 816 - Ottostraße - wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 10.02.2004 gefasst. Am 14.07.2010 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung eine Ergänzung und Konkretisierung der Planungsziele beschlossen und hierbei insbesondere das Ziel der Unterbindung der Ausweitung oder Umwandlung von Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten in eine mit zentrenrelevanten Sortimenten genannt.

Zur Sicherung dieser Planung wurde zur Begegnung eines nicht vertretbaren Antrags auf Erweiterung eines Getränkemarktes am 22.06.2011 vom Rat der Stadt Bochum die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 816 beschlossen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 816 wurde der Regionale Flächennutzungsplan beschlossen. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche / Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel wurde 14.02.2013 im Rat beschlossen.

Da lediglich im Bereich Einzelhandel Anträge vorlagen, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt widersprechen, wurde der Bebauungsplan nur mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuchs weitergeführt, d.h. es fand eine Beschränkung auf die Zielsetzung des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Planverfahren statt.

Die Weiterverfolgung der anderen Zielsetzungen kann einem weiteren Verfahren überlassen bleiben. Für diese Zielsetzung ist die Einbeziehung des westlichen Plangebietsteils nicht erforderlich, da hier überwiegend bereits zentrenrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, dessen Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt sind. Daher wurde das Plangebiet zum Auslegungsbeschluss verkleinert.

Am 30.01.2013 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die Reduzierung des Plangebietes, die Durchführung im vereinfachten Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Dementsprechend lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 816 - Ottostraße - in der Zeit vom 25.02.2013 bis 25.03.2013 öffentlich aus. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 21.02.2013. Relevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.