

## **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.

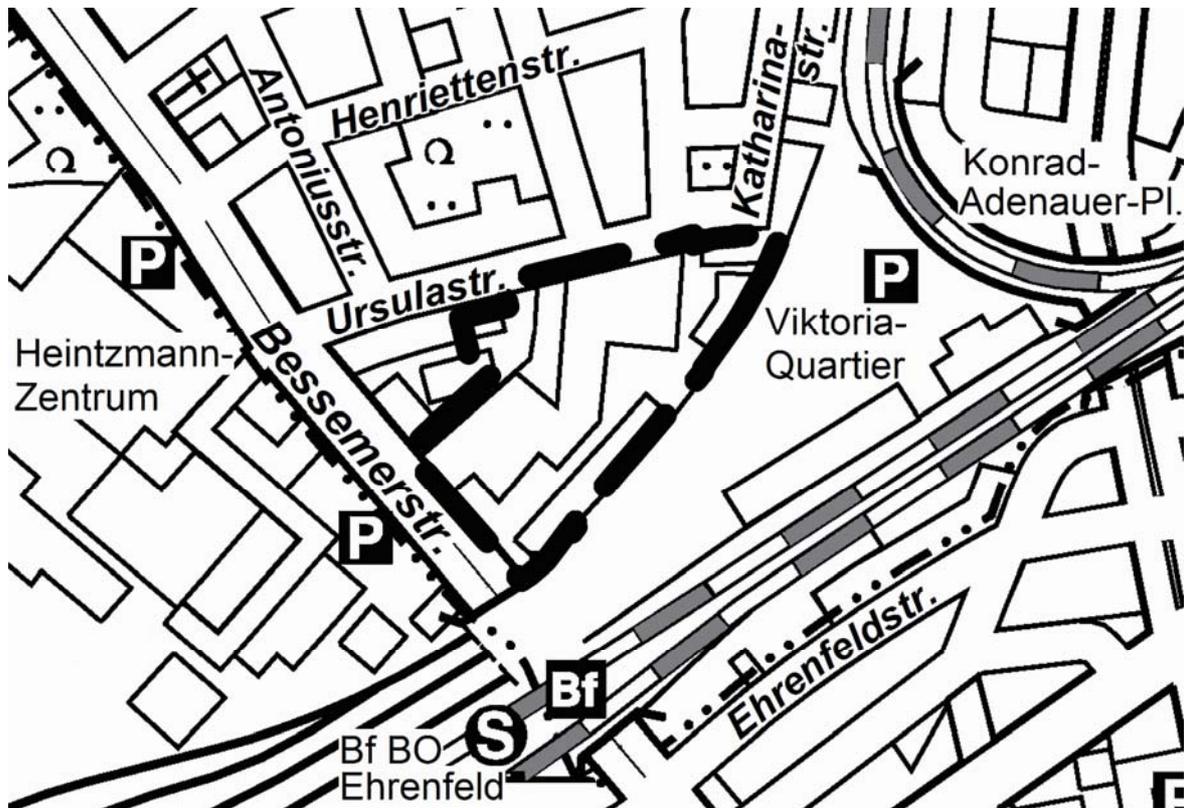
## Bebauungsplan Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park -

für ein Gebiet nördlich der Bessemerstraße und südwestlich der Ursulastraße

### BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzungsbeschluss



Übersichtsplan

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
  - 2.1 Anlass der Planung
  - 2.2 Erfordernis der Planung
  - 2.3 Zielsetzung der Planung
- 3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Landesentwicklungsplan NRW
  - 4.3 Regionaler Flächennutzungsplan
- 5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
  - 5.1 Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012
    - 5.1.1 Grundsätze
    - 5.1.2 Lokale Situation
- 6. Bebauungsplanverfahren**
  - 6.1 Verfahrensschritte
- 7. Planinhalt**
  - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen / Abwägung
    - 7.1.1 Festsetzung 1: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
    - 7.1.2 Festsetzung 2: Ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 2,6 ha große Planbereich liegt südwestlich der Innenstadt Bochums und wird begrenzt:

- im Norden durch die Ursulastraße
- im Südwesten durch die Bessemerstraße
- im Südosten durch die vorhandene Gleisanlage, die zudem die Plangebietsgrenze des Bebauungsplans 777 „Citytor Süd“ darstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park - ist in der Plankarte eindeutig gekennzeichnet.

## **2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch andere, nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv. Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels führt langfristig zu einer allgemeinen Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Um das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen räumlich und inhaltlich zu steuern. Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012, am 14.02.2013 durch den Rat der Stadt Bochum als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bildet hierzu die stadtentwicklungsplanerische Grundlage. Die strategischen Bausteine dieses Masterplans sind auf die Förderung der integrierten Zentrenstruktur ausgerichtet.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Auslaufen eines städtebaulichen Vertrags, mit dem bisher eine Vereinbarung hinsichtlich des Einzelhandels in dem Gebiet getroffen wurde.

### **2.2 Erfordernis der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum erarbeitet. Dessen strategische Bausteine stellen den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum dar.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte sicherzustellen und
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren, etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren, sollen vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen von erheblicher Bedeutung.

Bislang wurde eine Begrenzung der Einzelhandelsnutzung in dem Plangebiet Henry-Bessemer-Park durch einen städtebaulichen Vertrag (02.04.2004) geregelt. Hierin wurde vereinbart, dass der Eigentümer des Grundstücks die Fläche ausschließlich gewerblich nutzt. Die Gesamtnutzfläche liegt bei rund 20.200 m<sup>2</sup>. Weiter wurde vertraglich eine Gesamtnettoverkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen von maximal 2.100 m<sup>2</sup> vereinbart. Die Gesamtnettoverkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment wurde zudem auf maximal 1235 m<sup>2</sup> begrenzt, da es sich bei dem Henry-Bessemer-Park um einen Bereich handelte, der noch im Geltungsbereich des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 777 – Citytor Süd - lag, in dem Einzelhandel generell ausgeschlossen werden sollte, um die vorhandene kleinteilige gewerbliche Struktur zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 777 hat sich jedoch im Aufstellungsverfahren geändert, was zur Folge hatte, dass die Flächen des Henry-Bessemer-Parks aus der Betrachtung herausgenommen wurden.

Der städtebauliche Vertrag läuft zum 02.04.2014 aus, wodurch eine Neuregelung notwendig wird, um den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum entsprechend dem Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 sicherzustellen.

### **2.3 Zielsetzung der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park - ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort, also außerhalb der definierten Zentren des Masterplanes Einzelhandel, zu unterbinden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln. Das sogenannte Handwerkerprivileg ist hierbei zu berücksichtigen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortiment sollen hingegen ausnahmsweise zulässig sein, um die im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 zugewiesene Nahversorgungsfunktion für das besondere Stadtteilzentrum Hattinger Straße erfüllen zu können.

### **3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**

Die jetzige Situation ist durch eine Gemengelage geprägt. Bei den derzeitigen Nutzungen handelt es sich u.a. um:

- ein Call Center,
- ein Beratungsunternehmen für Versicherungsleistungen,
- ein Lebensmitteldiscounter,
- einen Großhandelsbetrieb für Haushalt, Büro und Gastronomie,

- einen Haus- und Gartenmarkt
- einen Großhandelsbetrieb für Sanitärbedarf,
- ein Fitnesscenter,
- ein Wettbüro,
- ein Bildungscenter des TÜV Nord,
- ein Büro der Johanniter sowie
- einen Getränkemarkt (Leerstand).

Der Lebensmitteldiscounter führt zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Masterplan Einzelhandel. Die Verkaufsflächengröße beträgt derzeit ca. 717,75 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den genehmigten, aber derzeit leerstehenden Getränkemarkt beträgt 515,63 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park - grenzt in östlicher Richtung an den Bebauungsplan Nr. 777 - Citytor Süd - an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 777 - Citytor Süd - befindet sich in der Innenstadt Bochum, westlich der Viktoriastraße und nördlich der DB-Strecke Bochum-Essen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 777 ist u.a., die Reaktivierung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Hauptbahnhofes zu einem Gebiet für Büro-, Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen. Hierzu setzt er ein Kerngebiet, Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung fest. Der Bebauungsplan Nr. 777 - Citytor Süd - wurde am 25.11.2010 rechtskräftig.

#### **4. Übergeordnete Planungsvorgaben**

##### **4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) sowie im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr dargestellt und ausgeführt.

##### **4.2 Landesentwicklungsplan NRW**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen für die Landesentwicklung sieht der seit 1995 rechtskräftige LEP NRW folgende spezifischen Ziele für das Bochumer Stadtgebiet vor:

Bochum und damit auch die zu betrachtende Fläche des Bebauungsplans 936 - Henry-Bessemer-Park - wird als Oberzentrum im Ballungskern dargestellt. In Ost-West-Richtung verläuft eine „großräumige Achse von europäischer Bedeutung“ (Venlo-Duisburg-Essen-Dortmund-Kassel), in Nord-Süd-Richtung eine, die großräumigen Oberzentren verbindende Entwicklungsachse (Wuppertal-Recklinghausen-Münster) durch das Stadtgebiet. Das Plangebiet wird von diesen Achsen jedoch nicht berührt.

Die weitere Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen erfolgt durch den Regionalplan. Für das Gebiet der Planungsgemeinschaft Stadtregion Ruhr übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) gleichzeitig die Funktion eines Regional- sowie Flächennutzungsplans.

Am 13. Juli 2013 ist der LEP-Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel in Kraft getreten. Dieser regelt die Zulässigkeit von Kern- und Sondergebieten für Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein neuer LEP 2025 befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren. Diese mit dem Kabinettsbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Da in dem Bebauungsplan Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park - keine Festsetzung für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung getroffen wird, stehen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht im Widerspruch zu dem sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel oder den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des neuen LEP 2025. Eine Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze ist damit gegeben.

#### **4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010, der die Regional- und Flächennutzungsplanung für die Region miteinander kombiniert, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 936 - Henry-Bessemer-Park - als Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) dargestellt.

In den textlichen Festsetzungen des RFNP sind zudem Grundsätze für die Zentren und Einzelhandelsentwicklung definiert, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 936 handelt es sich konkret um folgende Grundsätze aus dem RFNP:

**Grundsatz 14: Schutz der Zentren** - Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

Die Kommunen sind angehalten, die Funktionsfähigkeit und Identität städtischer Zentren durch rahmensetzende planerische Steuerung sicherzustellen, um u. a. die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, die Funktionsfähigkeit der Zentren und Standorte anderer - insbesondere gewerblicher - Nutzungen zu sichern und Verkehrsaufwand zu vermeiden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 936 wurden mit dieser Zielsetzung auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 getroffen.

**Grundsatz 15: Nahversorgung** - Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB als Planungsleitlinie Aufgabe der Kommunen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang besonders die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Basisfunktion des Einzelhandels, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 936 dienen dieser Zielsetzung.

Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentrale Versorgungsbereiche – Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.

Der Grundsatz hält die Kommunen an, die informellen (kommunale Einzelhandelskonzepte) und formellen (Bebauungspläne) Planungsinstrumente aktiv zu nutzen. Dieser Forderung ist die Stadt Bochum mit der Erstellung des Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 sowie u. a. der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 936 nachgekommen.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden zulässigen baulichen Nutzungen grundsätzlich weiter bestehen und schränkt diese nur teilweise, im Hinblick auf die Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, ein. Eine Baugebietsart wird nicht festgesetzt. Die Grundsätze für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aus den textlichen Festsetzungen des RFNP werden berücksichtigt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus der Darstellung des RFNP entwickelt.

## **5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**

### **5.1 Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012**

#### **5.1.1 Grundsätze**

Die strukturellen Entwicklungen des Einzelhandels verursachen grundlegende Veränderungen bezüglich der Gestaltung und Funktion der Stadt. Betroffen sind hiervon auch zunehmend die Ausprägungen der Innenstädte, der Stadtteilzentren sowie die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte stellen eine wesentliche und notwendige Grundlage - auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten - der Stadtplanung dar.

Die Stadt Bochum verfügt mit dem „Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012“ über ein vom Rat am 14. Februar 2013 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum und eine speziell auf die Situation in Bochum zugeschnittene Sortimentsliste.

Auf der Grundlage einer Totalerhebung des Einzelhandels in Bochum und deren Auswertung und Analyse ist festzustellen, dass die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt sichergestellt ist, aber einzelne Stadtbezirks-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel aufweisen. Diese Defizite sind auf die innerstädtische Verteilung der Einzelhandelsflächen zwischen den konkurrierenden integrierten und nicht-integrierten Standorten zurückzuführen. In Bochum liegt etwa die Hälfte des Verkaufsflächenangebots außerhalb der Zentren, wesentlich mehr als in vergleichbaren Städten. Dieser "räumlichen Schieflage" innerhalb des Bochumer Stadtgebietes muss entgegen gesteuert werden, um weitere zentrenschwächende Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurden im "Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012" folgende übergeordnete Ziele formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums
- Erhalt und Stärkung 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 Kernsortimenten
- Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Zum Erreichen dieser übergeordneten Ziele sieht der Masterplan folgende strategischen Bausteine vor:

- ein hierarchisch abgestuftes Standortstrukturmodell, dass die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein vierstufiges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Die drei Kategorien zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte stellen die wesentlichen Kategorien des Standortmodells dar. In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 liegt der aktuellen Einstufung jedoch eine um eine Hierarchiestufe reduzierte, vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche zugrunde:

Zentrale Versorgungsbereiche:

- Stufe I: Hauptgeschäftszentrum
- Stufe II: Stadtbezirkszentren
- Stufe III: Stadtteilzentren
- Stufe IV : Nahversorgungszentren

Neben den Zentren sind solitäre, schützenswerte Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Bochum.

- eine für die Stadt Bochum definierte Sortimentsliste, die eine ortsspezifische Differenzierung des Einzelhandels in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente vornimmt.

**Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012)**

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke <sup>10</sup> Heimtierfutter Nahrungs- und Genussmittel <sup>11</sup>	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel <sup>12</sup> Bekleidung Bettwäsche Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup> Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel <sup>3</sup> Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup> Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren <sup>2</sup> 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 <sup>13</sup> Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente, Baustoffe <sup>14</sup> Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel /-geräte <sup>4</sup> Kamine / Kachelöfen Kinderwagen	Kfz <sup>5</sup> -, Caravan <sup>6</sup> - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel <sup>8</sup> Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte <sup>9</sup> 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

Darüber hinaus sind im Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 für die Zielerreichung folgende Grundsätze mit Ausnahmeregelungen definiert:

**Grundsatz 1:**

***Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten***

Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

**Ausnahme 1:**

Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.

**Ausnahme 2:** („Handwerkerprivileg“)

In Gewerbegebieten können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus können in Gewerbegebieten kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) zugelassen werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und

- 
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Grundsatz 2:

*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten*

a. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

b. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

Ausnahme: „Handwerkerprivileg“

Grundsatz 3:

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten*

a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip.

c. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht.

d. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen.

Ausnahme 1:

Für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sind in geregelten zeitlichen Abständen Erweiterungen um max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern der betreffende Standort im ASB liegt. Für darüber hinausgehende Erweiterungen im Kern- und Randsortiment (bis zur Obergrenze gemäß d) ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Ausnahme 2: „Handwerkerprivileg“

### 5.1.2 Lokale Situation

Der betroffene Bebauungsplanbereich befindet sich nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum. Das Gebiet liegt zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Bochumer Innenstadt) und dem Stadtteilzentrum „Hattinger Straße“, das im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 als Stadtteilzentrum mit besonderer Bedeutung beschrieben wird.

- Hattinger Straße - Stadtteilzentrum mit besonderer Bedeutung (Auszug aus dem Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung)

*Das Zentrum Hattinger Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für den Stadtteil sowie in Teilen auch darüber hinaus. Das Zentrum, welches sich im erweiterten Innenstadtkontext befindet, ist in besonderem Maße durch eine Vielzahl von Betrieben des kleinteiligen, teilweise spezialisierten Fachhandels geprägt. Dabei besteht ein Nebeneinander von langjährig etablierten Betrieben und relativ jungen Ansiedlungen „szeniger“ Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, welchem in dieser Ausprägung ein Alleinstellungsmerkmal unter den Bochumer zentralen Versorgungsbereichen zukommt. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist Bestandteil der Einzelhändlergemeinschaft "Viertel vor", in der sich die im Umfeld des Kreuzungsbereiches Königsallee / Hattinger Straße / Oskar-Hoffmann-Straße ansässigen Geschäftstreibenden zusammengeschlossen haben und eine gemeinsame Positionierung verfolgen. **Die Erfüllung einer umfassenden Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich gehört hingegen nicht zu den Funktionszuweisungen des zentralen Versorgungsbereiches, der im Rahmen der Bochumer Zentrenhierarchie als „Stadtteilzentrum mit besonderen Funktionen“ eingestuft wird. Die Aufgabe der Nahversorgung wird im dicht besiedelten Umfeld des Stadtteilzentrums durch mehrere solitäre Lebensmittelmärkte erfüllt, die als „Satelliten“ des Stadtteilzentrums fungieren und somit wichtiger Bestandteil der Bochumer Nahversorgungsstruktur sind.** Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Hattinger Straße umfasst somit in Abweichung zu den sonstigen Bochumer Stadtteilzentren schwerpunktmäßig Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches.*

## 6. Bebauungsplanverfahren

### 6.1 Verfahrensschritte

Das Planverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche enthält und dementsprechend keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls gibt es keine Anhaltspunkte, dass durch die getroffenen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Der Austellungsbeschluss, die Durchführung im vereinfachten Verfahren, der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und der Auslegungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 11.09.2013 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte am 14.10.2013. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wurde in der Zeit vom 21.10.2013 bis 25.11.2013 öffentlich ausgelegt. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 14.10.2013. Relevante Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## 7. Planinhalt

### Planungsrechtliche Festsetzungen / Abwägung

Für die Umsetzung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 936 - Henry-Bessemer-Park - sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Henry-Bessemer-Park ist aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Erreichbarkeit als ein „Satellitenstandort“ des Stadtteilzentrums „Hattinger Straße“ betrachtet worden und erfüllt für diesen in Teilen die Nahversorgungsfunktion.

Somit kommt die Ausnahme 1 des Grundsatz 1 aus dem Masterplan Einzelhandel zur Anwendung, welche allerdings in ihrer Anwendung aufgrund der ausdrücklichen einzelhandelsfachlicher Benennung als Satellitenstandort modifiziert werden.

*„Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.“*

Entsprechend der Ausnahme 1 vom Grundsatz 1 sind im Bereich des Henry-Bessemer Parks Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig, wenn es sich bei dem Gebiet um eine „integrierte Lage“ handelt und - entsprechend den dazugehörigen Erläuterungen (vergleiche Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 S. 248ff) - die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung in einem fußläufigen Einzugsbereich (600-Meter-Radius ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel<sup>45</sup>) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Der Masterplan Einzelhandel definiert eine „integrierte Lage“ wie folgt:

*„Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Masterplans Einzelhandel werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als einer Himmelsrichtung von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.“*

Weiter definiert der Masterplan die 35%-Quote zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung wie folgt:

*„Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssen über ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich verfügen. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.“*

Der Bereich Henry-Bessemer-Park weist vor diesem Hintergrund die Eigenschaften einer integrierten Lage auf, da er im Norden und Westen von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist. Der Bereich ist zudem gut durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch durch den Individualverkehr erschlossen. Darüber hinaus entsteht im Osten des Gebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 777 - City Tor Süd - eine weitere Kerngebietsnutzung, die den Status des Henry-Bessemer-Parks als integrierte Lage weiter festigen wird.

Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung gestaltet sich hinsichtlich der derzeit im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzung als unkritisch. Im fußläufigen Einzugsbereich (gem. Masterplan Einzelhandel: 600 m) wohnen derzeit deutlich über 5.000 Einwohner, so dass der vorhandene nicht-großflächige Lebensmittelmarkt seinen Sollumsatz aus der örtlichen Kaufkraft beziehen kann.

Hierbei sind die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und deren Schutzzonen, welche im Standardfall bei solitären Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet würden, nicht zu berücksichtigen, da der Masterplan für diesen Bereich ausdrücklich eine abweichende Nahversorgungsstruktur aus besonderen städtebaulichen Gründen vorsieht.

Die Schutzzone des zentralen Versorgungsbereiches Hattinger Straße ist nicht heranzuziehen, da es der ausdrückliche Sattelitenstandort dieses Zentrums ist. Die Schutzzone des Hauptgeschäftszentrums ist ebenfalls nicht heranzuziehen, da sich ohnehin der gesamte zentrale Versorgungsbereich Hattinger Straße und somit auch ein Teil der Sattelitenstandorte innerhalb dieser Schutzzone befindet. Zum Anderen besitzt das Hauptgeschäftszentrum vorrangig eine oberzentrale Funktion und die Auswirkungen sind im Verhältnis zu dem Vorteil einer fußläufigen Nahversorgung für dicht bevölkerte Wohnbereiche im konkreten Fall als gering einzustufen.

Eine Steuerung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wird nicht vorgenommen. Für die Ausarbeitung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel besteht kein Anlass, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs.3 BauNVO im Regelfall in Sondergebieten anzusiedeln sind.

Die Ansiedelung von kleinflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des Henry-Bessemer-Parks entspricht den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 und bedarf daher keiner Regulierung.

Die zentrenrelevanten Randsortimente der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment stellen in der Regel keine Störung für die zentralen Versorgungsbereiche dar.

Weiter kommt im Plangebiet Henry-Bessemer-Park das sogenannte „Handwerkerprivileg“ zur Anwendung, wie es im Grundsatz 1 (Ausnahme 2) des Masterplans Einzelhandel definiert ist.

*Fazit:*

Für eine qualitative und versorgungsstrukturell angemessene Entwicklung des Stadtteilzentrums Hattinger Straße ist somit die weitere Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, im Bereich Henry-Bessemer-Park auszuschließen, um die Einzelhandelsbetriebe in dem definierten Zentrenbereich räumlich zu konzentrieren.

Abweichend hierzu ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Bereich Henry-Bessemer-Park ausnahmsweise zuzulassen, um der im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 beschriebenen Funktion als Satellitenstandort mit Nahversorgungsfunktion für das Stadtteilzentrum Hattinger Straße nachzukommen.

Darüber hinaus ist das sogenannte Handwerkerprivileg nach den Definitionen des Masterplans Einzelhandel (Grundsatz 1 (Ausnahme 2)) anzuwenden.

Der Bebauungsplan 936 – Henry-Bessemer-Park – bildet hierfür durch die folgenden Festsetzungen den erforderlichen bauleitplanerischen Rahmen.

**7.1.1 Festsetzung 1: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel**

***Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten sind unzulässig (§ 9 Abs. 2 a BauGB):***

Angler- und Jagdartikel <sup>12</sup>  
Bekleidung  
Bettwäsche  
Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup>  
Bild- und Tonträger  
Bücher  
Camping- und Outdoorartikel <sup>3</sup>  
Computer und Zubehör  
Elektrokleingeräte  
Erotikartikel  
Fahrräder und technisches Zubehör  
Foto  
Gardinen  
Geschenkartikel  
Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup>  
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle  
Haushaltswaren <sup>2</sup>  
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 <sup>13</sup>

Sportbekleidung  
Sportschuhe  
Telekommunikation und Zubehör  
Uhren / Schmuck  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Waffen

*Erläuterungen:*

- <sup>1</sup> Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße  
<sup>2</sup> Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und –geräte (ohne Elektrokleingeräte);  
Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoff-  
behälter und -schüsseln  
<sup>3</sup> zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke  
(ohne  
Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)  
<sup>7</sup> Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettde-  
cken,  
Matratzenschoner  
<sup>10</sup> inkl. Wein / Sekt / Spirituosen  
<sup>11</sup> inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren  
<sup>12</sup> ohne Schuhe und Bekleidung  
<sup>13</sup> Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zu den Aussagen des "Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum" steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen bzw. zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums kommen.

Aufgrund der schon bestehenden räumlichen Schiefelage zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die sich in einer Unterausstattung zahlreicher Zentren zeigt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt, ist diese restriktive Steuerung notwendig, um die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, zu schützen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Hauptgeschäftszentrum und Stadtteilzentrum Hattinger Straße. Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist notwendig, um die bestehenden, definierten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Ohne diese Nutzungsausschlüsse bestünde, auch aufgrund der Größe des Plangebiets, die Gefahr, dass hier eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die den Bestand und die Entwicklung der benachbarten Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Da das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gesamtsituation, d. h., der Lage zu den Wohngebieten, der Lage zum ÖPNV, der Lage im Gesamtsystem der Zentrenstruktur und der vorhandenen Einzelhandelsansätze als zentraler Versorgungsbereich im Vergleich zu den umliegenden, im Masterplan definierten Versorgungsbereichen nicht geeignet ist, soll eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente verhindert werden, um so eine funktionsfähige Struktur von zentralen Versorgungsbereichen entwickeln und schützen zu können.

***Ausnahmsweise zulässig sind flächenmäßig untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen und eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.***

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung und Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet. Der betriebliche Zusammenhang besteht nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei Art und Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein. Bisherige Erfahrungswerte zeigen, dass durch diesen Betriebstyp keine Gefährdung der definierten Zentren zu erwarten ist. Um einem Missbrauch dieser Ausnahmeregelung vorzubeugen wurde die maximal zulässige Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Zusammenhang mit der Vorgabe, dass die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet zu sein hat, festgesetzt. Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Masterplans Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 haben zudem ergeben, dass über 80% der untersuchten Geschäfte dieses Betriebstyps eine Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### **7.1.2 Festsetzung 2: Ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel**

Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Hattinger Straße umfasst in Abweichung zu den sonstigen Bochumer Stadtteilzentren schwerpunktmäßig Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Die Aufgabe der Nahversorgung wird im dicht besiedelten Umfeld des Stadtteilzentrums durch mehrere solitäre Lebensmittelmärkte erfüllt, die als „Satelliten“ des Stadtteilzentrums fungieren und somit wichtiger Bestandteil der Bochumer Nahversorgungsstruktur sind. Dies ist auch am Standort Henry-Bessemer-Park der Fall.

Unter Berücksichtigung dieser besonderen Bedeutung des Henry-Bessemer-Parks als Satellitenstandort des Stadtteilzentrums Hattinger Straße wird der Erhalt, die Entwicklung und die Neuansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen.

***Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Hauptsortimenten sind ausnahmsweise zulässig:***

*Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente:*

Back- und Fleischwaren

Drogeriewaren

Getränke <sup>10</sup>

Heimtierfutter

Nahrungs- und Genussmittel <sup>11</sup>

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren

Schnittblumen

Zeitungen / Zeitschriften

*Erläuterungen:*

- <sup>10.</sup> inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- <sup>11.</sup> inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment wird somit nur ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit des Einzelhandels wird auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und auf eine Größe unterhalb der Großflächigkeit beschränkt. Die Großflächigkeit ist entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG zu § 11 Abs. 3 BauNVO bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusetzen. Dementsprechend kann sich der vorhandene Einzelhandelsbetrieb nur unwesentlich vergrößern, da er bereits eine Verkaufsfläche von 717,75 m<sup>2</sup> aufweist.

Diese Bestandssicherung über den passiven Bestandsschutz hinaus und die ausnahmsweise Neuansiedelung von weiteren, nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist vorzusehen, da es sich um einen Satellitenstandort des Stadtteilzentrums Hattinger Straße handelt, der ergänzend die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Stadtteilzentrums Hattinger Straße sicherstellen soll, jedoch nicht selbst zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden soll.

Durch die Beschränkung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Funktion des Satellitenstandorts gewährleistet, eine negative Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Hattinger Straße jedoch ausgeschlossen werden. Der Henry-Bessemer-Park dient als Satellitenstandort des Stadtteilzentrums Hattinger Straße der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums. Eine zusätzliche Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde jedoch den Erhalt und die Entwicklung des im Masterplan definierten Stadtteilzentrums gefährden. Diese Zielsetzung bildet den Rahmen für die Erteilung einer Ausnahme. Sie ist dementsprechend sowohl bei Vorhaben, die eine Erweiterung der Verkaufsfläche bedeuten, als auch bei Sortimentsverschiebungen innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu beachten.