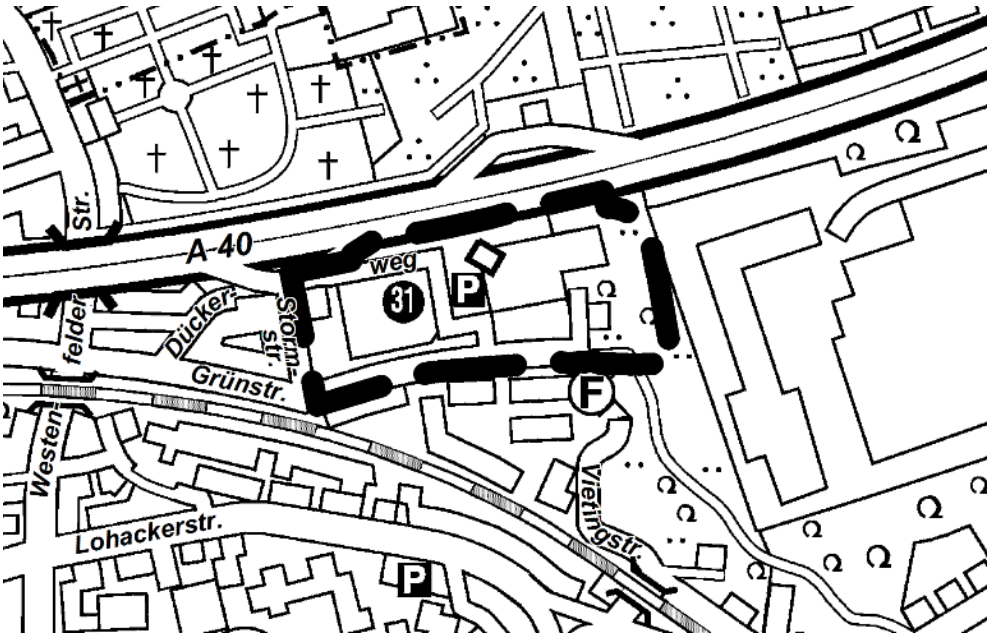
Bebauungsplan Nr. 986
– Dückerweg –

für ein Gebiet zwischen der BAB 40, dem ThyssenKrupp-Werksgelände,
der Grünstraße und der Stromstraße

KURZBEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und
für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



(Entwurf, Stand: 06.02.2018)

Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der BAB 40, dem ThyssenKrupp Stahlwerksgelände, der Grünstraße und der Stormstraße, tlw. der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 658 N, der durch den Bebauungsplan Nr. 986 in Teilbereichen ersetzt werden soll.
Die Gebietsgrenze des Bebauungsplan Nr. 986 umfasst nicht mehr den Straßenverkehrsrader ehemals geplanten Osttangente zwischen BAB 40 und der Essener Straße. Hier würde der Bebauungsplan Nr. 658 N seine Gültigkeit beibehalten.

Anlass des Bebauungsplanes

Der bislang für den Planbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 986 geltende Bebauungsplan Nr. 658 N wurde durch Veröffentlichung in der Bochumer Tagespresse am 26.06.2008 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan dient als Steuerungsinstrument bei der Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und als Sicherungsinstrument vorhandener Betriebe. Darüber hinaus sollte die geplante Straßenverkehrsfläche der Osttangente aufgehoben und der Anschluss der BAB 40 an das örtliche Verkehrsnetz sichergestellt werden.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Komplex des ThyssenKrupp Stahlwerkes an, der sich zwischen der BAB 40, des Donezk-Ringes und der Essener Straße erstreckt. Die Hauptzufahrt zu dem Werksbereich liegt zurzeit an der Essener Straße. Aufgrund der von ThyssenKrupp geplanten direkten Anbindung des Werks an die BAB 40 und der politischen Forderung, die Wohnumgebung an den Lkw-Fahrtstrecken von Immissionen zu entlasten wurde im Jahre 2011 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 658 N (Bebauungsplan Nr. 658 N a) beschlossen.

In der Folgezeit wurde ein Antrag auf Genehmigung eines Lebensmittelabholmarktes gestellt, der von der Verwaltung abgelehnt wurde, da der geltende Bebauungsplan Nr. 658 N diese Nutzung nicht ermöglicht. Der Antragsteller reichte daraufhin Klage beim VG Gelsenkirchen ein, mit der Begründung, der Bebauungsplan Nr. 658 N sei unwirksam, da er in unzulässiger Weise eine gebietsbezogene Kontingentierung der Verkaufsfläche in den SO-Gebieten festsetze. Aufgrund der in den letzten Jahren auf Ebene des BVerwG ergangenen Entscheidungen zu diesem Thema, kann davon ausgegangen werden, dass das Gericht dieser Begründung folgen wird und der Bebauungsplan damit unwirksam wird.

Erfordernis des Bebauungsplanes

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans sollen die gerügten Inhalte des Bebauungsplan Nr. 658 N geändert und der Bebauungsplan auf eine rechtssichere Grundlage gestellt werden. Begleitend zu dieser Neuaufstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen, um das o. g. Bauvorhaben auch während des Aufstellungsverfahrens verhindern zu können.

Der Standort Dückerweg stellt gemäß des Masterplans Einzelhandel einen Sonderstandort für die potentielle Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 986 soll ein Steuerungsinstrument zur Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Masterplan geschaffen werden. Dabei geht es in erster Linie darum, die Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben sowie vergleichbaren Konzepten zur Warenbereitstellung zu unterbinden und gleichzeitig bestehenden Betrieben einen notwendigen Bestandsschutz zu zusichern.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Standort Dückerweg stellt gemäß dem Masterplan Einzelhandel einen Sonderstandort für die potentielle Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 986 soll ein Steuerungsinstrument zur Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel geschaffen werden. Dabei geht es in erster Linie darum, die Ansiedlung von Zentren schädigenden Einzelhandelsbetrieben sowie vergleichbaren Konzepten zur Warenbereitstellung zu unterbinden. Bestehenden Betrieben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, soll ein notwendiger Bestandsschutz zugestanden werden.

Planungsvorgaben

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als „Sondergebiet/Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 986 entsprechen den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der „Masterplan Einzelhandel”, der die Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerung des Einzelhandels bildet, benennt verschiedene Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Grundsätze als Planungsvorgabe zu benennen:

☐ Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein.

☐ In den im Masterplan festgelegten Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel, zu denen der Standort Dückerweg zählt, sollen die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe auf die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste” nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt werden.

Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält geplante Festsetzungen in Form von Gebietsausweisungen, textlichen Festsetzungen, öffentlichen Verkehrsflächen und max. Gebäudehöhen. Die Festsetzungen sollen sowohl den Zielen des Masterplans Einzelhandel gerecht werden, als auch die Erschließung im Plangebiet optimieren und den Bereich städtebaulich ordnen.

Sondergebiete für großflächen nicht-zentrenrelevante Einzelhandel

Die vorgesehenen Sondergebiete für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen der Entwicklung und Förderung des „Sonderstandorts Dückerweg“ gemäß Masterplan Einzelhandel, der hier einen Vorrangstandort für die potentielle Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht. Ein Ausbau eines nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes ist lt. Masterplan Einzelhandel konsequent restriktiv zu behandeln. Dem folgt das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 986 – Dückerweg -.

Gewerbegebiet

Im vorgesehenen Gewerbegebiet wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum ebenfalls zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Aus städtebaulichen

Gründen wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellen Dienstleistungen ebenfalls nicht vertretbar, so dass diese ausgeschlossen werden sollen.

Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung des Antragsbereiches als auch der Verbindung des Anschlusses Dückerweg mit der Grünstraße werden öffentliche Verkehrsflächen bedarfsgerecht berücksichtigt.

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan soll ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht für Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 40 anzusprechen, durch den Landesbetrieb Straßen NRW aufgenommen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Bergbau/Altlasten

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung zum Bergbau (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) und eine Kennzeichnung zu Altlasten (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) aufgenommen.

Kampfmittelbeseitigung

Ein Hinweis zu Kampfmitteln/Kampfmittelbeseitigung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bodendenkmäler

Ein Hinweis zu Bodendenkmälern wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird der Sonderstandort für nicht-zentrenrelvanten Einzelhandel planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig der Zentrenschutz gemäß Masterplan Einzelhandel berücksichtigt. Gewerbliche Bauflächen werden gesichert. Die Erschließung wird auf Grundlage eingehender Planung berücksichtigt.

Bisheriges Planverfahren

Am 13.12.2016 hat der Ausschuss für Planung und Grundstücke den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 986 – Dückerweg – gefasst. Zur Sicherung der Planungsziele wurde vom Rat der Stadt Bochum am 01.02.2017 die Anordnung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 986 – Dückerweg – erlassen.

Auskunft

Stadt Bochum
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum

Planauslage	Zimmer 1.0.210 (Foyer)
E-Mail	bebauungsplanauskunft@bochum.de
Internet	www.bochum.de/bebauungsplaene

Ansprechpartner/in:	Herr Hemker
	Zimmer 1.0.270
	Telefon 0234 / 910-2855
	E-Mail BHemker@bochum.de