

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 491 N c - 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße zwischen Haus-Nr. 34 und Kirchharpener Straße, westlich der Kirchharpener Straße, nordwestl. der Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn, nördl. der Grundstücke Heinrichstraße 55 - 71 und östlich der Bethanien-sowie der Turnstraße

Auf Grund der eingeschränkten Grundstückssituation und dem nicht zeitgemäßen Zuschnitt des Rewe-Marktes an der Bethanienstraße sieht der Betreiber dort dauerhaft keine Perspektive. Ein Zusammenschluss mit dem nördlich angrenzenden Gebäude, in dem vormals ein ALDI-Markt untergebracht war, muss derzeit als gescheitert angesehen werden. Weitere Alternativen stehen im Bereich der Fußgängerzone und direkt am Marktplatz nicht zur Verfügung.

Auf der insgesamt ca. 2.800 m² großen Grundstücksfläche im Eckbereich Turnstraße/Lothringer Straße soll daher ein Nachbarschaftsladen mit Vollsortiment und einer Verkaufsfläche von ca. 860 m² errichtet werden.

Am neuen Standort ist beabsichtigt, im Anschluss an das bestehende Gebäude Lothringer Straße 32, den Geschäftstrakt in Richtung Südosten zu entwickeln.

Südlich und östlich des geplanten Gebäudes sind die Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung der Stellplatzanlage soll sowohl von der Turnstraße als auch von Süden, die Anlieferung der Waren von der Lothringer Straße, zwischen den Häusern 32 und 34, aus erfolgen.

Das Antragsgrundstück liegt mit seinem nördlichen Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 491 I a, der hier Mischgebiet ohne Einschränkung von Nutzungen ausweist, sodass der Lebensmittelmarkt hier zulässig wäre. Der südliche Teil reicht jedoch in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 491 N hinein, der Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben jeder Art und Größe festsetzt. Danach ist der Markt in diesem Bereich und damit insgesamt nicht zulässig.

Nach der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum - Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.02. und 11.03.2003- ist Gerthe ein Zentrum der Stufe III.

Die Verwaltung hat bisher die Abgrenzung des eigentlichen Zentrumsbereichs westlich der Turnstraße gesehen.

Vor dem Hintergrund, dass sich jedoch um den Wendekreis der Amtmann-Ibing-Straße und auf der nördlichen Seite der Lothringer Straße, zwischen ev. Kirche und der Straße "Auf der Panne", bereits Einzelhandelsbetriebe befinden, kann der Standort noch als teil-integriert bezeichnet werden. Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes vom Gerther Marktplatz aus über eine bestehende Baulast

gesichert, die der Allgemeinheit ein Wegerecht über die Passage an der Bethanienstraße (zwischen Haus-Nr. 5 und 5a) bis zur Turnstraße sichert. Zwischen der Straßenverkehrsfläche der Turnstraße und dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes liegt ein Privatgrundstück (Flurstück 288), über das ein Geh- und Fahrrecht, mittels einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit, für die Besucher des Lebensmittelmarktes besteht. Dieses Recht soll auch auf die Allgemeinheit ausgeweitet werden. Gleiches gilt für das Flurstück 211 (Flur 17), über welches der Anschluss an die Amtmann-Ibing-Straße gesichert ist. Auch über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes soll der Allgemeinheit ein Wegerecht durch den Eigentümer zugesichert werden.

Unter Einbeziehung dieser Gesichtspunkte ist Einzelhandel (Lebensmittel-SB-Markt) an dem Standort vertretbar, der insgesamt die Grenzen der Großflächigkeit (vgl. Urт. BVerw.G vom 08.05.1987) überschreitet.

Der Bebauungsplan Nr. 491 N ist daher im betroffenen Bereich zu ergänzen. Die Änderung bezieht sich nur auf eine Umwandlung von ausgeschlossenen Einzelhandel in eine ausnahmsweise geltende Zulässigkeit im Rahmen einer weiteren textlichen Festsetzung:

Planzeichen 2 b

Ausnahmsweise zulässig ist ein Lebensmittel SB-Markt mit Vollsortiment als Nahversorger (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO).

Die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 491 N bleiben bestehen.

Die Größe des Änderungsbereiches liegt bei ca. 900 m².

Da durch die Änderung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, wurde auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

Entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lag der Bebauungsplan vom 08.09.2003 bis 07.10.2003 öffentlich aus. Während der Auslegungszeit führte die Bezirksvertretung Bochum-Nord am 16.09.2003 eine Bürgerinformationsveranstaltung durch. Schriftliche private Anregungen wurden nicht geäußert.

Mit Schreiben vom 25.08.2003 wurden die IHK und das Staatliche Umweltamt Hagen als die berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Anregungen wurden auch von dieser Seite nicht geäußert.