

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20060917/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 491 N a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 N - Stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße zwischen Haus-Nr. 34 und Kirchharpener Straße, westlich der Kirchharpener Straße, nordwestlich der Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn, nördlich der Grundstücke Heinrichstraße 55 - 71 und östlich der Bethanien- sowie Turnstraße

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 491 N a (§ 10 BauGB)
 - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 23.03.2000

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 491 N a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 N - Stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - in der Fassung des Grundrissplanes (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 491 N a

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 491 N a beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

STADT BOCHUM

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 491 N a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 N - Stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße zwischen Haus-Nr. 34 und Kirchharpener Straße, westlich der Kirchharpener Straße, nord-westlich der Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn, nördlich der Grundstücke Heinrichstraße 55 - 71 und östlich der Bethanien- sowie der Turnstraße

1. Anlass und Absicht der Planung
2. Stadtentwicklungsplanerische Aspekte
3. Bebauungsplanung
4. Planverfahren

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060917/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

5. Flächenbilanz

1. Anlass und Absicht der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II - ist seit dem 31.07.98 rechtsverbindlich. Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete trifft der Bebauungsplan innerhalb der textlichen Festsetzungen die Aussage, dass "Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe sowie Handelsbetriebe in Misch- oder Übergangsform zwischen Groß- und Einzelhandel" nicht zulässig sind.

Im Rahmen der Vermarktung des Gebietes haben nun zwei Lebensmittel-Discounter ihr Interesse bekundet, sich auf dem Gelände anzusiedeln. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen am westlichen Rand des Gewerbebereiches und würden demnach das Gerther Zentrum nach Osten abrunden.

2. Stadtentwicklungsplanerische Aspekte

Gemäß der Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, die von der ECON-CONSULT im Jahre 1993 durchgeführt wurde, kann das Gerther Zentrum hinsichtlich der Verkaufsfläche und der versorgungsstrukturellen Situation als voll funktionsfähig angesehen werden. Für eine langfristig angelegte Standortsicherung wurden folgende Planungsprioritäten festgelegt:

- o Die räumliche Entwicklung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Gerthe sollte auf eine Verdichtung und Arrondierung des vorhandenen Hauptgeschäftsbereiches ausgerichtet werden, wobei insbesondere auf eine städtebaulich angemessene Nutzung bisher ungeordneter bzw. leerstehender Grundstückspartellen hingewirkt werden sollte,
- o eine räumliche Ausdehnung des Versorgungsbereiches ist aus gewerbepflegerischer Sicht weder am Castroper Hellweg noch an der Lothringer Straße empfehlenswert, da hierdurch einer weiteren Zersplitterung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes Vorschub geleistet würde, so dass die Agglomerationswirkung des Hauptgeschäftsbereiches nicht mehr zum Tragen käme.

Die o. g. Untersuchung kam außerdem zu dem Ergebnis, dass die an der Bethanienstraße liegende Teilfläche, für die der Bebauungsplan Nr. 491 NWA bzw. MI festsetzt, noch am Rande des Entwicklungsbereiches für Einzelhandel liegt.

Im Rahmen der Diskussion um die Nutzungsmöglichkeiten der westlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes Lothringen I/II zeigte sich, dass aufgrund der engen Grundstückssituation im Zentrum Gerthe sowie der eingeschränkten Parkmöglichkeiten, insbesondere an Markttagen, der Bedarf für eine Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zum Markt als dem Mittelpunkt des Zentrums besteht. Als Ausgleich für die Fläche an der Bethanienstraße könnte

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060917/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

daher der westliche Gewerbebereich der Fläche Lothringen I/II genutzt werden. Dazu ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 491 N erforderlich.

3. Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich ist auf ca. 5.000 m² Grundstücksfläche begrenzt und lässt die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung auf Lebensmittel-Discount-Märkte mit max. 700 m² Verkaufsfläche zu. Der Änderungsbereich erfasst neben der Fläche für die Gebäude nur einen Teilbereich der gesamten Stellplatzfläche, da diese auch im Bereich der z. Z. gültigen Gewerbeausweisung errichtet werden können. Die Änderung selbst betrifft das Planzeichen 2, welches durch die folgende Fassung ersetzt werden soll:

Planzeichen 2 a

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittel-Discountern bis zu einer Nettoverkaufsnutzfläche von max. 700 m² (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Durch die bisherige Planung ist eine fußläufige Anbindung der Stellplatzfläche und der Einzelhandelseinrichtungen gesichert.

Die Grüngestaltung ergibt sich ebenfalls aus den gültigen Festsetzungen.

Die Erschließung der Stellplätze für den Fahrverkehr erfolgt über die geplante Erschließungsstraße mit der Anbindung an die Kirchharpener Straße.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine Ausdehnung des Entwicklungsbereiches für den Einzelhandel auf den gesamten Gewerbebereich vorgesehen, da für den Restbereich der Anschluss von Einzelhandelsnutzungen bestehen bleibt. Die Fläche des Bebauungsplanes ist gemäß des Sanierungsplanes und den Genehmigungsbescheiden zu sanieren bzw. zu sichern.

4. Planverfahren

In seiner Sitzung am 23.02.1999 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft sowohl den Aufstellungs- als auch den Auslegungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, da die Planung bereits im Arbeitskreis Stadtmarketing Gerthe erörtert wurde und alternative Planungsvorschläge nicht zur Diskussion stehen.

Mit Schreiben vom 26.03.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung informiert.

Anregungen wurden lediglich von den Bergämtern zu der ehemaligen bergbaulichen Nutzung geäußert. Diese Problematik war jedoch schon im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 491 N geklärt worden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060917/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderung wurde in der Beschlussvorlage 1999/1299 zur Sitzung des Rates am 12.08.1999 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 12.08.1999 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 491 N a.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 22.12.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

Es hat sich zwischenzeitlich jedoch herausgestellt, dass die Festsetzung zur Beschränkung der Nettoverkaufsfläche aus rechtlicher Sicht nicht anwendbar sei. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan in der Fassung des ursprünglich erstellten Grundrissplanes rückwirkend in Kraft zu setzen.

5. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m².

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 491 N a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 N - Stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II -, in der Fassung des Grundrissplanes (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 23.03.2000 in Kraft gesetzt.