

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 744 a – Wittener Straße/Werner Hellweg -

Inhaltsverzeichnis

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
3. **Bestand und bestehende Planung**
 - 3.1 Bestandsnutzung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf)
 - 3.3.4 Masterplan Einzelhandel
4. **Planverfahren**
5. **Planinhalt**
 - 5.1 Planart
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
6. **Erschließung**
7. **Umweltauswirkungen**
8. **Kosten**

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 744 a befindet sich im Kreuzungsbereich der Wittener Straße mit dem Werner Hellweg auf der Nordseite der Wittener Straße beidseitig des Werner Hellwegs. Er wandelt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 744 - Möbelhaus Hardeck – in einen Bebauungsplan um und ändert die textlichen Festsetzungen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung sind die Überlegungen des Eigentümers, leerstehende Teile des Gebäudes in Verkaufsfläche umzuwandeln. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der beschränkten Sortimente und der Verkaufsflächen an den Masterplan Einzelhandel angepasst werden, der 2006 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 27.000 m² genutzt. Das Randsortiment ist auf 3.500 m² beschränkt. Der Beschränkung des Randsortiments lag die Sortimentsgliederung zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 744 zu Grunde. Dementsprechend ist für das Sortiment Matratzen keine Verkaufsflächenbegrenzung vorgesehen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 9 und 23 Abs. 2.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Der § 24 a Abs. 1 LEPro legt als Ziel der Raumordnung fest, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Ausnahmen bestehen gemäß Abs. 3 für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment bei einer Beschränkung des zentrenrelevanten Nebensortiments auf 2.500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus ist bei vorhandenen Standorten eine Abweichung von Abs. 1 unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand möglich.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte das Verhindern der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungsschwerpunkte.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt Sonderbaufläche für Möbelhaus dar.

3.3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf)

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans, der zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden soll, stellt Gewerbliche Baufläche (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

3.3.4 Masterplan Einzelhandel

Nach dem Masterplan Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, ist das Plangebiet als solitärer Standort einzustufen. Gemäß Masterplan soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte haben, eine Verkaufsflächenerweiterung zugestanden werden, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10% der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirken.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

4. Planverfahren

Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund von § 3 c UVPG hat ergeben, dass mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden. Somit ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Die öffentliche Auslegung, während der für die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Information und Erörterung bestand, einschließlich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden fand vom 21.7.2008 bis zum 22.8.2008 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es wurde von einzelnen Leitungsträgern darauf hingewiesen, dass Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden sind. Da es sich um bestehende Leitungen handelt, die durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, insbesondere wird auch der Betrieb der Leitungen weder durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans noch durch die Änderung erschwert, kann die Leitungsfrage weiterhin der Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsträger überlassen bleiben.

5. Planinhalt

5.1 Planart

Der Bebauungsplan Nr. 744 a ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt worden. Da das Vorhaben verwirklicht wurde, soll der Bebauungsplan nun auf einen „klassischen“ Angebotsbebauungsplan umgestellt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Verkaufsflächengröße geändert. So werden die Festsetzungen an die Aussagen des Masterplans Einzelhandel angepasst, der als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Es werden die bisher flächenmäßig unbeschränkt zulässigen Matratzen in der Verkaufsflächengröße auf die bisher tatsächlich vorhandenen 500 m² beschränkt. Daneben wird die Gesamtverkaufsfläche um 10% auf 29.700 m² erhöht. Gemäß Masterplan kann davon ausgegangen werden, dass durch eine solche Steigerung der Gesamtverkaufsfläche unter Beibehaltung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung zu erwarten sind. Dies gilt hier umso mehr, als das zentrenrelevante Randsortiment zusätzlich beschränkt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auch das Gutachten des Büros Stadt und Handel vom 23.10.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Erweiterung des Möbelhauses um 2.700 m² im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Möbeleinzelhandels keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum zu erwarten ist. Zwar seien im Hauptgeschäftszentrum Bochum Möbelanbieter vorhanden, die jedoch ein anderes Marktsegment anböten. Auch kommt ihnen keine konstitutive Bedeutung für das Hauptgeschäftszentrum zu. Auch die Attraktivitätssteigerung des Möbelhauses durch die Erweiterung des Möbelsortiments führt voraussichtlich nicht zu Umsatzsteigerungen im Bereich des zentrenrelevanten Sortiments mit der Folge relevanter Auswirkungen auf die Zentren.

Im regionalen Maßstab wird das Möbelhaus auch nach der Erweiterung mit 29.700 m² als eher kleiner Anbieter in Erscheinung treten. Vergleichbare Möbelhäuser verfügen zumeist über Verkaufsflächen ab 40.000 m². Die Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung, die im Wesentlichen zu Lasten der benachbarten Möbelhäuser gehen, können angesichts von Verkaufsflächen größerer Möbelhäuser in Essen, Witten, Unna sowie der IKEA-Häuser in Dortmund und Essen mit einer zusammengerechneten Gesamtverkaufsfläche von je nach Quelle 130.000 bis 180.000 m² als gering bezeichnet werden. Auch der Umsatz im Bereich der Möbel durch das Möbelhaus einschließlich Erweiterung hält sich mit prognostizierten 45 bis 60 Mio. € im Bereich eine Kaufkraftabschöpfung bezogen auf die sortimentsbezogene Kaufkraft in Bochum zwischen 42 % und 55 %, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsstruktur im Möbelbereich zu erwarten sind.

Bezüglich der Randsortimente können angesichts der verringerten Flächengröße von bisher 3.500 m² zuzüglich der Matratzen, für die keine Verkaufsflächenbeschränkung bestand, auf 3.500 m², zuzüglich 500 m² für das Matratzensortiment, regionale Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden. Hier wird insofern der tatsächliche Bestand, der die bisher vorhandene Baugenehmigung nicht ausfüllt, festgesetzt. Diese Einschränkung des Möbelhausbetreibers ist zumutbar. Sie entspricht den Zielen der Stadt Bochum, wie sie im Masterplan Einzelhandel beschlossen wurden. Die Einschränkung ist für den Möbelhausbetreiber nicht so erheblich, da eine unbegrenzte Ausweitung des Matratzensortiments auch nach betriebswirtschaftlichen Kriterien eher unwahrscheinlich ist.

Zur Änderung des Bebauungsplans ist die Bezirksregierung Arnsberg gem. § 32 Abs. 1 und Abs. 5 LPlIG beteiligt worden. Gem. Schreiben vom 18. März 2008 und vom 1. August 2008 bestehen gegen die Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments um 2.700 m² keine landesplanerischen Bedenken.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Werner Hellweg erschlossen. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs wird nicht erwartet, so dass die Verkehrsströme aufgenommen werden können, zumal die Verkehrsspitzen des Möbelhauses nicht mit den Verkehrsspitzen des Straßennetzes zusammenfallen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20082244

Stadtamt 61 32 (25 44)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. **Umweltauswirkungen**

Beachtenswerte Veränderungen der Umweltqualität kann es lediglich durch Verkehr geben (Lärm und Luftschadstoffe). Die Luftschadstoffe werden durch den Parkplatz keine relevante Konzentration erreichen, als dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung käme. Von dem Parkplatz und der Anlieferung werden Lärmemissionen ausgehen.

Diese sind im Bebauungsplanverfahren und der Baugenehmigung berücksichtigt, und es sind die entsprechenden Anordnungen der Zufahrten und weitere Maßnahmen getroffen worden. Durch die Änderung wird sich der Pkw-Verkehr vergrößern. Dies wird bezogen auf den Kundenverkehr voraussichtlich ein Ausmaß unter 10 % annehmen, so dass die hier durch ausgelöste Steigerung bei deutlich unter 1 dB(A) liegen wird. Der Lieferverkehr wird sich nach Angaben des Unternehmens nicht erhöhen, bzw. sich im Rahmen des derzeit genehmigten halten, der immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird darüber hinaus die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet.

Die relative Zunahme des öffentlichen Verkehrs auf der Wittener Straße und dem Werner Hellweg wird noch geringer ausfallen als der Verkehr auf dem Firmengelände, so dass hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen, um die klimatische Belastungssituation durch das hohe allgemeine Verkehrsaufkommen zu mildern, wie Baumpflanzungen entlang den Straßen und Begrünung von Freiflächen, sind dort erfolgt, wo sie möglich sind, z. B. in der Siepenhöhe. Insbesondere an der Wittener Straße ist jedoch der Platzbedarf für solche Baumpflanzungen derzeit nicht gegeben. Eine Zurücknahme der Bauflucht wäre hier unverhältnismäßig.

8. **Kosten**

Der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.