

Protokoll der Bürgerversammlung am Donnerstag, dem 10. September 2015 im Haus Spitz, Kemnader Straße 138, 44797 Bochum zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 – Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße –

Beginn der Bürgerversammlung:	18:00 Uhr
Ende der Bürgerversammlung:	ca. 20:00 Uhr
Teilnehmende:	siehe beigefügte Teilnehmerliste
Versammlungsleiter:	Herr Gräf, Bezirksbürgermeister Bochum-Südwest
EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH:	Frau Kaup
VDH-Projektmanagement GmbH:	Herr von der Heide Frau Schäfer Frau Kohl
Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung:	Herr Dr.-Ing. Blanke
Junker + Kruse Stadtforschung Planung:	Herr Smolana
Peutz Consult GmbH:	Herr Bless
Stadt Bochum:	Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Herr Gesien, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Frau Rütting, Städtebaureferendarin Frau Schiewe, Umwelt- und Grünflächenamt

Herr Gräf, Bezirksbürgermeister:

Eröffnet um 18:00 Uhr die Versammlung und begrüßt herzlich die Anwesenden.

Herr Gräf weist darauf hin, dass im Rahmen dieser Bürgeranhörung keine Beschlüsse gefasst werden, da Beschlüsse den parlamentarischen Gremien vorbehalten sind. Herr Gräf legt den geplanten Ablauf des Abends dar und spricht besonders die Mitwirkungsmöglichkeit der Anwesenden im Planungsprozess an und fordert die anwesenden Bürger zur Meinungsäußerung auf. Herr Gräf informiert die Anwesenden, dass der Bebauungsplanentwurf bis zum 25. September 2015, auch online, eingesehen werden kann und bis zu diesem Datum Stellungnahmen vorgebracht werden können.

Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:

erläutert das bundesweit einheitliche Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans anhand eines Ablaufschemas und legt dar, an welcher Stelle Bürger Eingebungsmöglichkeiten haben. Frau Venzke erläutert die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965, durch den Baurecht für ein Einzelhandelsvorhaben mit maximal 1500 qm Verkaufsfläche und weiteren maximal 500 qm Verkaufsfläche für kleinere Läden geschaffen werden soll.

Frau Venzke ordnet das Plangebiet anhand von Übersichtskarten räumlich ein, zeigt mit dem Regionalen Flächennutzungsplan die Vorgaben der übergeordneten Planungsebene auf und grenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 965 ab. Ergänzend legt sie die räumliche Abgrenzung und Rechtsqualität des Zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar

Mark“ als Leitlinie dar und verweist auf den Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum. Sie benennt die Orientierung eines Einzelhandelsvorhabens in Richtung Karl-Friedrich-Straße als Zielsetzung für den betreffenden Zentralen Versorgungsbereich. Weiter führt sie aus, dass im Rahmen der Änderung hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der politische Beschluss zur Begrenzung der Verkaufsfläche, zur Hupterschließung von der Karl-Friedrich-Straße, zur Beachtung des Votums des Gestaltungsbeirats sowie zu Klimaschutzmaßnahmen gefasst wurde.

Frau Schäfer, VDH Projektmanagement GmbH:

erläutert das konkrete Vorhaben des Projektträgers und benennt die Verkaufsflächenzielsetzung von 1500 qm für den Lebensmittelmarkt und 500 qm für ergänzende kleine Läden. Sie betont die Orientierung zur Karl-Friedrich-Straße und die bauliche Anpassung an die bestehende Bauflucht der benachbarten Wohngebäude. Zudem legt sie dar, dass der Markt aufgrund der Topografie nicht ebenerdig erschlossen werden kann. Im Vergleich zum Straßenniveau der Karl-Friedrich-Straße liegt die Verkaufsfläche ca. 1,80 Meter erhöht. Folglich wird der Markt über eine Treppenanlage erschlossen, die Parkebene, auf der ca. 110 Stellplätze vorgesehen sind, wird ca. 3,10 Meter unterhalb des Straßenniveaus liegen. Die Erschließung der Parkebene erfolgt über eine Anbindung an die Karl-Friedrich-Straße über eine Rampensituation. Die Kunden gelangen über Treppen, Rollstege oder Aufzüge auf die Verkaufsebene, damit ist auch ein barrierefreier Zugang gegeben, erläutert Frau Schäfer. Von Seiten der Bergwerksstraße ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Die Erschließung über die Karl-Friedrich-Straße dient der Ein- und Ausfahrt sowie der Anlieferung. Frau Schäfer geht auf gestalterische Elemente der Eingangssituation zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, auf die Fassadengestaltung, die geplante Geschossigkeit mit Staffelgeschoss, beabsichtigte Dachbegrünung, den Aufenthaltsbereich in Richtung Bergwerksstraße sowie auf geplante Pflanzmaßnahmen ein.

Herr Gräf, Bezirksbürgermeister:

lädt die Bürgerinnen und Bürger ein, ihre Ideen und Anmerkungen zum vorgetragenen Planentwurf einzubringen.

Herr

stellt sich als betroffener Nachbar vor und fragt, ob das Gebäudeniveau aufgrund der Topografie so realisiert werden muss bzw. ob die Parkfläche tiefer errichtet werden kann.

Frau Schäfer, VDH Projektmanagement GmbH:

erläutert, dass die Karl-Friedrich-Straße ein Höhenniveau von ca. 157,80 Metern über NHN aufweist und die Verkaufsebene bei ca. 160 Metern über NHN sein wird. Die Höhendifferenz liegt insofern bei ca. 2,20 Metern, führt Frau Schäfer aus und gibt an, dass die Bergwerksstraße bei ca. 157,50 Metern über NHN liegt. Die Rampensituation dient dazu Höhe zu gewinnen und es bestehen Restriktionen aufgrund möglicher Rampenneigungen. Eine fußläufige Eingangssituation zur Karl-Friedrich-Straße bedürfte einer Verlängerung der Rampe bis hin zur Bergwerksstraße.

Herr

sieht kein Hindernis für eine Tieferlegung, abgesehen von höheren Kosten für eine Ausschachtung. Er glaubt, dass im Hinblick auf die Erschließung für Fahrzeuge Spielräume bestehen, die eine Vertiefung des Niveaus erlauben. Ihn interessiert insbesondere die Situation bezogen auf sein eigenes Grundstück. In einem ersten Entwurf war eine Sichtschutzwand enthalten. Er kann den angezeigten Schnitt durch das Gebäude nicht klar zuordnen und möchte wissen auf welchem Niveau die Parkflächen im Vergleich zu seinem Grundstück liegen.

Unbekannt:

erfragt, wie hoch die Tiefgarage im Süden maximal über dem Geländeniveau liegen wird.

Frau Schäfer, VDH Projektmanagement GmbH:

benennt anhand der Gebäudeschnitte, dass die Tiefgarage im Süden an der Bergwerkstraße ca. 1,20 Meter über der vorhandenen Höhensituation liegen wird und die Lärmschutzwand an der Heinrich-König-Straße ca. 3,5 Meter über dem Geländeniveau sichtbar sein wird. Frau Schäfer gibt zu bedenken, dass die Lärmschutzwand nicht grenzständig errichtet wird.

Herr

befürwortet eine Tieferlegung sowie eine Überdeckung der Tiefgarage. Er benennt, dass die Fläche laut Flächennutzungsplan für Wohnnutzung vorgesehen ist. Er leitet aus dem Masterplan Einzelhandel ab, dass die Fläche nicht für eine Einzelhandelsnutzung ausgelegt ist.

Herr Gräf, Bezirksbürgermeister:

informiert die Anwesenden darüber, dass im Anschluss an die Bürgerversammlung die Möglichkeit zu einer individuellen Beratung besteht und Einzelinteressen mit Vertretern der Verwaltung besprochen werden können.

Frau

formuliert, dass es bereits zwei Lottoannahmestellen und viele Bäckereien gibt, weitere werden nicht benötigt. Sie benennt die Summe von 2.000 qm Verkaufsfläche und glaubt, dass die Grenzen des Zentralen Versorgungsbereichs nicht eingehalten werden, und meint, dass hierdurch eine Aufweichung des Masterplans Einzelhandel erfolgt. Sie führt aus, dass mit einem Einzugsbereich von Stiepel bis Linden argumentiert wird, dabei soll in Linden ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb entstehen und es gibt einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb an der Hattinger Straße sowie zudem weitere Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark. Sie vermutet, dass einer der bestehenden Läden schließen wird und hinterfragt den de facto bestehenden Bedarf sowie die Bedarfsermittlung. Überdies thematisiert sie das Verkehrsaufkommen. Ihrer Ansicht nach kann keine Anlieferung über die Karl-Friedrich-Straße bewerkstelligt werden, dies würde zu einem Rückstau zur Ampel führen, dabei besteht bereits eine chaotische Verkehrssituation.

Herr Smolana, Büro Junker und Kruse:

verweist auf das Einzelhandelsgutachten zur Bedarfsabschätzung für den Edeka-Markt. Er benennt die Untersuchung des Standorts, die Konsequenzen einer Ansiedlung sowie des Bedarfs für einen zusätzlichen Markt. In Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 qm zitiert Herr Smolana aus dem Masterplan Einzelhandel und stellt heraus, dass sich die Grenze pro Einzelbetrieb bemisst. Er fasst zusammen, dass das Ansiedlungsvorhanden mit dem Masterplan Einzelhandel kompatibel ist, da es sich um einen Einzelbetrieb mit 1.500 qm Verkaufsfläche handelt, der durch kleine Geschäfte ergänzt wird. Die zusätzliche Verkaufsfläche beispielsweise eines Bäckers wird als nicht schädlich angesehen. Es wurde eine Eignung für den Standort ermittelt. Weiter geht Herr Smolana auf den Zentralen Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ ein und formuliert, dass durch den Masterplan Einzelhandel kein Wettbewerb verhindert werden soll sondern es um eine Bestimmung geeigneter Standorte für Einzelhandelsnutzungen in Bochum geht. Der aktuelle Standort wird als geeignet bewertet und es besteht ein Kaufkraftpotenzial im Bereich Karl-Friedrich-Straße aufgrund von rund 9.000 Einwohnern in einem 600 m-Radius. Herr Smolana benennt, dass die bestehenden Märkte relativ kleine Verkaufsflächen aufweisen und stellt das Verhältnis Einwohnerpotenzial zur Verkaufsfläche heraus sowie leitet einen Bedarf im Untersuchungsraum ab. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell mehr als 30% der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel abfließen, durch den neuen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb würde sich der Wert auf rund 25% reduzieren. Ergänzend wird der integrierte Standort betont.

Herr [REDACTED]

stellt heraus, dass der Masterplan Einzelhandel den Zentralen Versorgungsbereich bewusst parzellenscharf abgrenzt und einen klaren räumlichen Bezugsrahmen für Entwicklungsmöglichkeiten schafft. Im betreffenden Gebiet soll demnach eine Erschließung in die Grundstückstiefe, in die zweite Reihe verhindert werden. Herr [REDACTED] möchte wissen, wieso die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs dem Vorhaben nicht entgegensteht. Er verweist auf einen Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2014 zur Einhaltung der räumlichen Grenzen des Zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark. Herr [REDACTED] vergleicht die Parzellenschärfe des Masterplans Einzelhandel mit dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan. Herr [REDACTED] sieht es als zynisch an, dass ein Zentraler Versorgungsbereich sich nicht selbst schädigen kann und kein Konkurrenzschutz gewährt wird. In Bezug auf die zeichnerische Darstellung ist ihm aufgefallen, dass der Baukörper kaum verändert ist, in der Ursprungsplanung war jedoch das Obergeschoss hinsichtlich Abgrenzung der Verkaufsfläche, Nebenräume etc. weiter ausdifferenziert.

Herr Smolana, Büro Junker und Kruse:

erläutert, dass der geplante Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb zu rund 80% innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs liegt und sich der Markt zur Karl-Friedrich-Straße orientiert. Im Hinblick auf die parzellenscharfe Abgrenzung legt Herr Smolana dar, dass es sich um eine derzeitige Abgrenzung handelt. Er benennt, dass der Masterplan Einzelhandel im Jahr 2010 initiiert und im Jahr 2012 beschlossen wurde. Er stellt die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich als Leitlinie zur Einzelhandelssteuerung heraus, gleichzeitig geht es nicht um den Ausschluss von Bereichen, die im räumlichen Kontext stehen. Er fasst zusammen, dass das Vorhaben im Sinne des Masterplans Einzelhandel kompatibel ist, da der Kernbereich innerhalb des Stadtteilzentrums liegt.

Herr [REDACTED]

fragt nach, weshalb eine parzellenscharfe Abgrenzung im Masterplan Einzelhandel vorgenommen wurde. Er wiederholt den Zweck eines klaren Bezugsrahmens.

Herr Smolana, Büro Junker und Kruse:

greift den Begriff des klaren Bezugsrahmens auf und legt dar, dass eine Auseinandersetzung stattgefunden hat, ob das Vorhaben im Sinne des Stadtteilzentrums ist und der Markt eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen kann. Beides wird bejaht sowie formuliert, dass Zentrale Versorgungsbereiche aufgrund von Planungen angepasst werden können. Er benennt Praxisbeispiele aus Nachbarkommunen sowie die Funktion als Orientierungsrahmen.

Herr [REDACTED]

stuft den Masterplan Einzelhandel mit Verweis auf das Baugesetzbuch als Abwägungsmaterial ein und erfragt wie die Abweichung vom Masterplan Einzelhandel begründet wird.

Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:

betont, dass die Orientierung des Einzelhandelsbetriebs zur Karl-Friedrich-Straße und zum Stadtteilzentrum wesentlich ist. Sie legt dar, dass es eine fußläufige Verbindung zur Bergwerksstraße gibt, sich der Eingangsbereich aber klar zum Zentralen Versorgungsbereich orientiert. Sie verweist auf die Möglichkeit einer Berichtigung der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs und gibt zu bedenken, dass der Masterplan Einzelhandel den Stand des Jahres 2012 wiedergibt. Sie stellt eine formale Berichtigung im weiteren Verfahren in Aussicht.

Frau [REDACTED]

stellt heraus, dass sie selbst im Rat den ersten Masterplan Einzelhandel mit beschlossen hat. Sie verweist auf ein Verwaltungsgerichtsurteil, das eine versagte Baugenehmigung für ein Einzelhandelsvorhaben zum Anlass hatte und führt aus, dass das Gericht letztlich auf die

bisherige konstante Anwendung des Masterplans Einzelhandel seitens der Stadt Bochum abstellte. Frau [REDACTED] erinnert, dass das Büro Junker und Kruse damals den Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr und Stadtentwicklung im Hinblick auf den Masterplan Einzelhandel beraten hat und die Größe der Zentralen Versorgungsbereiche, unter anderem auch in Weimar-Mark, diskutiert wurde. Sie informiert darüber, dass das Büro Junker und Kruse angeraten hat, einen Stadtteil nicht zu überfrachten. Sie stellt infrage, dass lediglich 85% des Gebiets überplant ist. Sie führt aus, dass im Masterplan Einzelhandel ursprünglich für Weimar-Mark eine Größenordnung von 1.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen war. Sie vermutet eine zwischenzeitliche Änderung der Größenordnung im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel. Zur baulichen Realisierung bedarf es einer Ausweisung des bisherigen Wohngebiets als Sondergebiet, ergänzt sie. Frau [REDACTED] ist der Auffassung, dass die Ausführungen Herrn Smolanas nicht mit den maßgeblichen Zielen der Erstaufstellung des Masterplans Einzelhandel übereinstimmen. Sie geht auf die Belange von Schulkindern und älteren Menschen ein und betont das Abwägungserfordernis. Zudem hat sie Bedenken aufgrund der Zufahrtsituation an der Karl-Friedrich-Straße, da es sich um einen Schulweg handelt. Sie hat Information darüber, dass keine Lkw-Betriebszeiten festgelegt sind.

Frau [REDACTED] ergänzt mit Verweis auf eine Veranstaltung der Bürgergemeinschaft in Weimar-Mark, dass jeder Markt neben der Verkaufsfläche auch Nebenräume wie Sozial- und Lagerräume aufweist und zusätzliche Fläche bebaut wird. Im Bestand sind neben der bebauten Fläche auch Freiflächen vorhanden, stellt sie dar und plädiert dafür, dass die Begrenzung von 1.500 qm auch bereits Nebenräume beinhaltet. Sie empfindet die Nichtberücksichtigung der Nebenräume im Sinne der Flächenbegrenzung laut Masterplan Einzelhandel als Aufweichung der Vorgaben. Sie drückt ihre Bedenken zur Verkehrssituation aus und sieht den Radverkehr bislang nicht ausreichend berücksichtigt, da der bestehende Radweg auf der Karl-Friedrich-Straße im Verkehrskonzept keine Erwähnung findet. Sie stellt die Abwicklung des Lkw-Verkehrs durch den Kreisverkehr in Frage.

Herr [REDACTED] informiert darüber, dass das Vorhaben im Gestaltungsbeirat ausführlich diskutiert wurde. Er kann nicht erkennen, dass die Anregungen des Gestaltungsbeirats umgesetzt sind und möchte die Anregungen im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragen wissen.

Herr [REDACTED] fragt, ob sich der Verkaufsflächenbedarf auf einer schlechten Infrastruktur in Weimar-Mark gründet und ob aus der Bürgerschaft Anfragen nach zusätzlicher Verkaufsfläche kamen?

Herr [REDACTED] kann die Verkehrsführung mit dem Ein- und Ausfahrtsbereich in der Kurve nicht nachvollziehen und sieht Verkehrsunfälle vorprogrammiert. Er äußert Bedenken im Hinblick auf den Fußgängerverkehr und befürchtet Einengungen des Bürgersteigs. Er konstatiert für Weimar-Mark einen erheblichen Bedarf an Altenwohnungen und sieht darin eine bessere Alternative.

Frau [REDACTED] stuft die bisherige Versorgungssituation und fußläufige Erreichbarkeit als relativ gut ein und sieht keinen Mehrwert in einer verbesserten Versorgungssituation, die mit einer erheblichen Verkehrsbelastung einhergeht und Weimar-Mark überfordert. Sie befürchtet, dass die Karl-Friedrich-Straße zum Gefahrenschwerpunkt wird.

Herr [REDACTED] bringt vor, dass auf der Seite der Karl-Friedrich-Straße, auf der der Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb entstehen soll, der breitere Bürgersteig vorhanden ist, wohingegen auf der Gegenseite keine zwei Personen nebeneinander Platz finden. Wenn Kunden laufend

den breiteren Gehweg queren, um die Tiefgarage zu nutzen, vermutet er eine verstärkte Nutzung des gegenüberliegenden Gehwegs. Er hinterfragt wie die Fußgängerströme ohne Nutzungskonflikt mit der Tiefgaragenzufahrt gefahrlos geleitet werden können. Anhand der vorgesehenen 110 Stellplätze und einer angenommenen durchschnittlichen Einkaufszeit von 30 Minuten rechnet er mit rund 220 Fahrzeugbewegungen innerhalb einer halben Stunde an dem Konfliktpunkt. Die Fußgänger und Radfahrer sieht er als leidtragende Verkehrsteilnehmer. Aufgrund vieler Fahrzeugbewegungen in Verbindung mit einer niedrigen Geschwindigkeit hegt er Bedenken einer Abgasbelastung zu Lasten der Anwohner.

Frau [REDACTED]

bestätigt, dass die Versorgungslage in Weitmar-Mark gut ist. Sie sieht ihre Zukunft nicht im Einkauf im geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb. Sie schlägt als alternative Nutzung ein Kommunikationszentrum oder ein generationsübergreifendes Wohnen vor. Sie sieht andere Bedarfe für die Stadtteilentwicklung und gibt eine Verstärkung des Onlinehandels und eine folgerichtige Anpassung der Marktgrößen zu Bedenken. Sie ist empört über die Investor freundliche Planung und sieht Bürgerinteressen nicht ausreichend berücksichtigt. Sie informiert darüber, dass laut ihrer Berechnung die Grenzen des Zentralen Versorgungsbereichs zu 40% überschritten sind. Sie kritisiert einen Mangel an Neutralität.

Herr von der Heide, VDH Projektmanagement GmbH:

geht darauf ein, dass die Nebenräume innerhalb des Gebäudekomplexes liegen und nicht zusätzlich hinzukommen. Im Hinblick auf die konkrete Einrichtung legt er dar, dass diese bis zur Offenlage ergänzt wird und durch einen Durchführungsvertrags manifestiert und von der Politik beschlossen wird. Er ergänzt, dass Gleiches auch auf das Gestaltungskonzept zutrifft. Die Funktion der frühzeitigen Beteiligung wird der der Offenlage gegenübergestellt und es wird betont, dass die vorgebrachten Anmerkungen ernstgenommen werden. Herr von der Heide benennt, dass sich die Planung an einen Kreis von rund 9000 Einwohner richtet und bei der Berechnung des Einzugsgebiets zulässigerweise ein reduzierter Radius von 600 m angenommen wurde. Er stuft 50 cm breite Gehwege als problematisch ein und verweist auf eine Konkretisierung und Optimierung im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Anregung wird aufgenommen und von Fachleuten untersucht. Als Weiteres unterstreicht er, dass nicht Ziel ist, Kaufkraft per Pkw aus umliegenden Dörfern zu generieren. Herr von der Heide betont die Nahversorgungsfunktion des geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs und stellt die vergleichsweise geringe Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter heraus. Er weist auf aktuelle Medienberichte zur Situation der „Kaiser's-Märkte“ hin und prognostiziert, dass kleine Läden nicht zukunftsfähig sind. Er fasst das Vorhaben als zukunftsgerichtete Lösung zusammen. Herr von der Heide geht auf die 112 Pkw-Stellplätze umfassende Tiefgarage ein und relativiert die Anzahl der Fahrzeugbewegungen dahingehend, dass nicht laufend alle Stellplätze belegt sein werden. Ausgangspunkt für die Berechnungen waren erfahrungsbasierte Mittelwerte von Verkehrsgutachtern, die in der Praxis in aller Regel über der tatsächlichen Pkw-Frequenz liegen. Es wird betont, dass in der Verkehrsbetrachtung alle Verkehrsträger berücksichtigt werden und dass ein barrierefreier Zugang gewährleistet wird.

Frau Schäfer, VDH Projektmanagement GmbH:

fasst mit der Tiefersetzung der Tiefgarage, der nicht gewünschten Baukörperausrichtung zur Bergwerksstraße bzw. dem Rücksprung des Baukörpers an der Bergwerksstraße sowie dem Aufenthaltsbereich und der fußläufigen Verbindung nach Süden die Anmerkungen des Gestaltungsbeirates zusammen. Ergänzend geht sie auf die Fassadengestaltung ein und verweist auf das weitere Verfahren.

Herr Dr. Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung:

geht auf die Prüfung der verkehrstechnischen Machbarkeit als Auftakt im Verfahren ein und führt aus, dass das Vorhaben zu einer grundsätzlich veränderten Bewertung der bestehenden Situation beitragen wird. Er kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich verträglich gestaltet werden kann mit Veränderungen in der Verkehrsabwicklung. Herr Dr.

Blanke bestätigt, dass der bisherige Knotenpunkt mit der Lichtsignalanlage Herausforderungen birgt. Unter Berücksichtigung der Signalsteuerung und der Prognoseverkehre sind Wartezeiten zu vermuten. Aufgrund der verkehrstechnischen Berechnung sieht er im Einmündungsbereich der Tiefgarage in die Karl-Friedrich-Straße eine Machbarkeit mittels einer Vorfahrtregelung.

Unbekannt:

ist der Auffassung, dass die Verkehrsmengen von Bednarz und dem geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb nicht vergleichbar sind.

Herr Dr. Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung:

bietet an, die Daten der verkehrstechnischen Machbarkeitsuntersuchung aufzubereiten. Er legt ferner dar, dass die Lichtsignalanlage abgebaut und ein Kreisverkehr realisiert werden soll. Er verweist darauf, dass auch eine Auseinandersetzung mit dem Radverkehr stattfinden wird. Bisher fungiert der Schutzstreifen auf der Karl-Friedrich-Straße als Orientierungshilfe, er bietet jedoch keinen gesicherten Raum wie ein Radfahrstreifen, führt Herr Dr. Blanke aus und benennt, dass die höchste Sicherheit für Radfahrer gegeben ist, wenn diese im Kreisverkehr mitfahren anstelle auf einer separaten Radverkehrsanlage. Er nimmt auf, dass der Knotenpunkt verkehrssicher, übersichtlich und geschwindigkeitsreduziert gestaltet werden muss und hebt die Sichtverhältnisse hervor. Zudem geht er auf Regelungen zur Bevorrechtigung von Verkehrsträgern ein. Sichtdreiecke im Ein- und Ausfahrtsbereich müssen ihm zu Folge später zwingend freigehalten werden. Herr Dr. Blanke benennt, dass eine Verkehrssituation in Schwachlastzeiten konfliktträchtig ist, wenn wenige Fahrzeuge unterwegs sind. Er führt aus, dass dies bedingt ist durch die Lichtsignalanlage, da während einer Gelbphase teilweise erhebliche Beschleunigungen stattfinden. Durch den geplanten Kreisverkehr prognostiziert er ein deutlich reduziertes Geschwindigkeitsniveau. Hinsichtlich der Leitung des Fußgängerverkehrs legt er dar, dass Fußgänger sich individuell für den attraktivsten Weg entscheiden und eine Steuerungsmöglichkeit unterbleibt. Er folgert, dass die Gehwege barrierefrei und behindertengerecht gestaltet werden müssen und verweist auf das weitere Verfahren und die Ausbauplanung.

Frau

empfindet eine Veränderung des Stadtteils durch die aktuell auf der Karl-Friedrich-Straße trassierte Umleitung. Insbesondere durch die vielen Busse besteht eine Belastungssituation, die sie als Verschlechterung ihrer Lebensqualität empfindet. Sie wertet die aktuelle Belastung als Kostprobe für die zu erwartenden Verkehre im Zuge des geplanten Vorhabens.

Herr

hat die baulichen Veränderungen des Stadtteils über Jahrzehnte wahrgenommen. Ihn interessiert wie der Gutachter die Zahlen der Bedarfsanalyse ermittelt hat. Zudem möchte er wissen, wie die Verkehrssituation vor dem Hintergrund von rund 1.000 Neubürgern in Weitmar-Mark zu bewerten ist, die durch Neubauvorhaben zu erwarten sind. Überdies spricht er nicht nur den Ziel- und Quellverkehr sondern auch die Zunahme des Durchgangsverkehrs an, die er aufgrund der Anbindung der Springorumallee an die Prinz-Regent-Straße für möglich hält. Er rechnet durch die geplante Wohnbebauung mit rund 2.000 zusätzlichen Pkw und verweist auf die Planung Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Eine erhebliche Verkehrszunahme und die Führung des Verkehrs durch kleinere Straßen werden als Befürchtungen benannt. Er befürwortet die Planung des Kreisverkehrs, stellt jedoch die Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der Verkehrszunahme in Frage.

Herr

äußert sich vom Verkehrskonzept überzeugt, vermisst jedoch die Betrachtung von Schulkindern. Er schlägt vor das Geschwindigkeitsniveau zu senken und zu prüfen, ob im Teilbereich ab Karl-Friedrich-Straße Kreuzung Werneker Straße eine Verkehrsberuhigung in Form einer Tempo 30 Zone sinnvoll ist.

Herr [REDACTED]

verweist auf einen Beschluss der Bezirksvertretung, die die Schulwegsicherung als wichtig eingestuft hat und Lieferverkehre zwischen 7:00 Uhr und 9:30 Uhr ausschließen will. Er möchte wissen, ob der zeitliche Ausschluss des Lieferverkehrs realistisch ist, dies vertraglich geregelt werden soll und ob der Vertrag später einsehbar sein wird. Er bestreitet, dass ein Markt der geplanten Größenordnung lediglich der Nahversorgung dient und zitiert aus der Begründung, dass verloren gegangene Kaufkraft zurück gewonnen werden soll. Er vermutet, dass aufgrund des dm-Marktes bereits jetzt Verkehr aus Stiepel in den Stadtteil kommt und durch Verkehr aus anderen Stadtteilen ergänzt werden wird, zumal die Information kursiert, dass der Lebensmittel-Markt an der Hattinger Straße gegebenenfalls weichen soll. Er verweist auf die Begründung, in der die Einfügung in die nähere Umgebung negiert wird und es sich insofern um § 34 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO handelt. Er weist darauf hin, dass das Plangebiet nach dem Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet liegt und dieses überschritten wird, trotz mangelnder Parzellenschärfe wird in ein Wohngebiet hineingeplant und es werden einige Wohnungen bzw. Bungalows vernichtet. Weiter zeigt er sich nicht einverstanden mit der Aussage, dass ein Zentraler Versorgungsbereich sich nicht selbst schädigen kann. Er bewertet die Versorgungssituation in Weimar-Mark als gut und ist überzeugt, dass nicht alle Einwohner des Einzugsgebiets, die nicht anwesend sind, die Planung befürworten.

Frau [REDACTED]

möchte die mangelhafte Verkehrslage der Schulkinder im Bereich Neulingstraße/Pfarrer-Halbe-Straße/Karl-Friedrich-Straße erwähnt wissen und fragt nach Lösungen für die Kreuzungssituation.

Herr [REDACTED]

sieht den Kreisverkehr als Zugewinn für den Stadtteil, allerdings ist für ihn die Linksabbiegesituation von der Karl-Friedrich-Straße in die Einfahrt der Tiefgarage unzureichend geregelt. Er vermutet einen Rückstau zum geplanten Kreisverkehr und gibt Entwicklungsprobleme des Stadtteils vor dem Hintergrund des Zuzugs zu Bedenken. Hinsichtlich der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs kann er die Bedeutsamkeit der Hauptausrichtung zur Karl-Friedrich-Straße nicht nachvollziehen und vermutet mit Verweis auf das zuvor angeführte Gerichtsurteil eine rechtliche Angreifbarkeit im Falle der Grenzüberschreitung.

Herr [REDACTED]

wünscht eine Computeranimation, die die zukünftige Verkehrsentwicklung veranschaulicht. Er spricht die Problemstellung an der Markstraße sowie den Rückstau im Bereich der Pfarrer-Halbe-Straße an.

Herr Dr. Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung:

benennt, dass das geplante Vorhaben in dieser Bürgerversammlung losgelöst von weiteren städtischen Planungen betrachtet wird bzw. die Verwaltung die Hinweise aufnimmt. Ebenso wird die Mitteilung zur Verkehrssituation an der Pfarrer-Halbe-Straße notiert und die Fußgängersituation berücksichtigt, ergänzt er. Herr Dr. Blanke legt dar, dass mit einer Verkehrsberuhigung hin zu einer Tempo-30-Zone sensibel umzugehen ist, weil dies mit dem Vorbehaltensnetz im Einklang stehen muss. Der Hinweis wird aufgenommen und die Möglichkeit der Verkehrsberuhigung geprüft. Bezogen auf die gewünschte Computeranimation erläutert Herr Dr. Blanke, dass diese anschaulich ist, wenn die Machbarkeit unklar ist, jedoch ist die Machbarkeit anhand anerkannter Berechnungsverfahren bestätigt. Er sieht in einer Simulation des Schul- bzw. Fußgängerverkehrs keinen Mehrwert, da realitätsferne Rechenmodelle zu Grunde liegen und er Erfahrungswerte und eine sichere Ausbauplanung präferiert.

Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:

stellt die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich durch die Orientierung zur

Karl-Friedrich-Straße der Orientierung zur Bergwerksstraße gegenüber. Sie erläutert die Herangehensweise zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und stellt heraus, dass Straßenzüge als Einheit betrachtet wurden und der beidseitige Einzelhandelsbesatz an der Karl-Friedrich-Straße prägend ist. Die Bergwerkstraße wird dagegen durch Wohnnutzung geprägt. Zugleich sieht sie die Rechtmäßigkeit der nachrichtlichen Berichtigung durch Nachbarkommen bestätigt.

Herr [REDACTED]

zitiert aus dem Masterplan Einzelhandel, der durch die Abgrenzung eine Entwicklung in die Tiefe verhindern möchte.

Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:

formuliert, dass die Verhinderung einer Einzelhandelsentwicklung in der zweiten Reihe Zielsetzung ist und kein neuer Einzelhandelsbetrieb in zweiter Reihe ohne Orientierung und Zugänglichkeit von der Karl-Friedrich-Straße realisiert werden soll. Sie gibt zu bedenken, dass der Einzelhandelsbetrieb, im Gegensatz zu flächenintensiven Discountern mit ebenerdigen Stellplätzen, auf einem Grundstück ohne viel Flächenbedarf realisiert werden soll. Sie stuft das Vorhaben als aufwendig ein und erklärt, dass viele andere Neuansiedlungsvorhaben an geeigneten Stellplatzlösungen scheitern. Insofern ist für sie nachvollziehbar, dass das Projekt in die Geländetiefe geht, aber letztendlich ist die Nutzung klar zur Karl-Friedrich-Straße orientiert. Sie geht ergänzend auf den Regionalen Flächennutzungsplan ein und betont, dass dieser nicht parzellenscharf ist und der Ausschnitt im dargestellten Maßstab nicht den Vorgaben entspricht: Der Regionale Flächennutzungsplan fungiert als Orientierungsrahmen und überdies wäre im Rahmen der dargestellten Wohnnutzung auch ein Einzelhandelsbetrieb zulässig. In der Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sieht sie keine Schwierigkeiten. Sie positioniert sich aufgeschlossen gegenüber einem Gesamtverkehrskonzept und stuft das Thema als relevant für alle Stadteile ein, jedoch gibt es kein Budget für die Beauftragung eines gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplans. In der Folge wird ein solches schrittweise erarbeitet, jedoch ist der Aufwand erheblich, legt sie dar.

Unbekannt:

äußert ihr Unverständnis über die Planung und sieht keine Attraktivitätssteigerung durch den induzierten Verkehr. Sie kritisiert eine Praxisferne sowie die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer an der Karl-Friedrich-Straße.

Herr [REDACTED]

fragt grundsätzlich wieso dieses Vorhaben realisiert werden soll.

Herr [REDACTED]

führt an, dass das Büro Junker und Kruse für den Bereich Weitmar-Mark im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel eine gute Versorgungssituation attestiert hat, wohingegen aktuell der Kaufkraftabfluss Betonung findet und die Versorgungssituation als ausreichend eingestuft wird. Er möchte wissen woraus die abweichenden Beurteilungen resultieren. Zudem sieht er durch das Vorhaben die Einzelhandelsverkaufsfläche in Weitmar Mark um rund 50 % gesteigert. Er kann nicht nachvollziehen, dass das geplante Vorhaben lediglich 5% der Kaufkraft binden soll.

Unbekannt:

interessiert sich dafür, wie die Fußgänger den neuen Kreisverkehr queren sollen. Im Falle eines Zebrastreifens wird ein Rückstau der Fahrzeuge vermutet.

Herr Gräf, Bezirksbürgermeister:

erinnert, dass die Veranstaltung die Vorhabenplanung des Lebensmittel-Einzelhandels-

betriebes thematisiert, es aber selbstverständlich im Bereich des Kreisverkehrs Querungsmöglichkeiten geben wird.

Herr [REDACTED]

interessiert sich für die Größe der Sonderflächen des geplanten Vorhabens bzw. für die Gesamtfläche, die bebaut werden soll.

Herr [REDACTED]

erkundigt sich nach der Zukunft des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes an der Blankensteiner Straße Ecke Schloßstraße und der zukünftigen Versorgungssituation des Bereichs. Zudem fragt er nach der Eigentumssituation des Vorhabengrundstücks.

Herr Smolana, Büro Junker und Kruse:

erläutert, dass im Rahmen von Gutachten Empfehlungen gegeben werden, die abzuwägen sind. Er geht auf das methodische Vorhaben des Büros ein und beschreibt den Untersuchungsraum, das Einwohnerpotenzial, die Kaufkraftabschöpfung, den Verkaufsflächenbedarf und die Nahversorgungsfunktion. Er fasst zusammen, dass die Verkaufsfläche anstelle der Anzahl der Betriebe von Relevanz ist.

Frau Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:

erläutert die Beweggründe für den Planungsprozess und die Befürwortung des Vorhabens. Sie benennt, dass die Versorgungssituation zurzeit gut ist, sich dies jedoch schnell ändern kann und geht darauf ein, dass eine Grundstückssuche in Zentralen Versorgungsbereichen oft problematisch ist sowie oftmals nur ein begrenztes Zeitfenster für Investitionen besteht.

Frau Kaup, Projektträger EDEKA:

legt dar, dass EDEKA zwischenzeitlich Eigentümerin der Flächen geworden ist und eine Auseinandersetzung mit dem Masterplan Einzelhandel stattgefunden hat. Sie wertet den Masterplan Einzelhandel als Investitionssicherheit. Der Hinweis zur Ausgestaltung der Verkaufszone (hinsichtlich der bereits vorhandenen Bäckereien, Lottogeschäft, etc.) wird aufgenommen. Zur Entwicklung des EDEKA-Markts an der Hattinger Straße kann sie zum Zeitpunkt keine Auskunft geben.

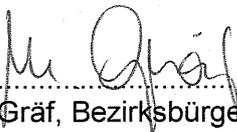
Herr von der Heide, VDH Projektmanagement GmbH:

beantwortet, dass die geplante Bruttogeschossfläche bei 3.400 qm und die Verkaufsfläche bei 1.500 qm liegen. Er definiert zudem, was zur Verkaufsfläche zählt.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Herr Gräf, Bezirksbürgermeister:

bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse an der Entwicklung des Stadtteils, die lebhaft und sachliche Diskussion, verweist auf die genannten Beteiligungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren, dankt den Teilnehmern auf dem Podium und beendet die Bürgerversammlung gegen 20:00 Uhr.



Herr Gräf, Bezirksbürgermeister



Melanie Rütting, Ralf Gesien, Schriftführung



Anlage: Liste der Teilnehmenden an der Bürgerversammlung