

An die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Grundstücke

Wir wenden uns als **Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel** an Sie, weil ein für unseren Stadtteil wichtiger Beschluss in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 21.4.2015 gefasst werden soll.

Unter Tagesordnungspunkt 1.6 geht es um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
hier: a) Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Wir, die Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel, sind seit ein paar Wochen dabei, uns zu organisieren, haben mittlerweile über 100 Anwohner, die sich gegen das von der Stadt geplante Vorhaben aussprechen, da wir eine erhebliche Beeinträchtigung unseres Stadtteils mit negativen Auswirkungen auf Bevölkerung, Umwelt und Verkehr sehen. Wir sind sicher, dass unsere Gemeinschaft weiter wächst.

In der Sitzung der Bezirksvertretung Südwest am 24.3.2015 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 965 zur Errichtung eines Edeka-Marktes mit einer Fläche von 3.800 qm nicht beschlossen worden.

Vielmehr wurde gegen die Stimmen der CDU-Fraktion, die den Planungen in der Vorlage zustimmte, beschlossen, **lediglich in den Planungsgrenzen des Masterplans Einzelhandel** eine Bebauung mit einer Verkaufsfläche von 1500 qm zuzulassen. Die Verwaltung hatte betont, dass eine Verkaufsfläche von lediglich 1500 qm insgesamt für den Investor zu wenig sei. Daher könnte eine Reduzierung auf nur 1500 qm Verkaufsfläche den Investor dazu bewegen, von dem Vorhaben insgesamt Abstand zu nehmen.

Die Anhörung in der Sitzung verlief turbulent und der Einzelhandels-Gutachter Kruse konnte die Frage, warum die Versorgungssituation bei der Aufstellung des Bebauungsplans im letzten Jahr mit gut und heute nur mit ausreichend bewertet werde, nicht hinreichend erklären.

Zudem sollen die Fußgänger an der Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße den Verkehrsfluss der Fahrzeuge, die von der Markstraße in die Karl-Friedrich-Straße abbiegen, hemmen, damit vor dem geplanten Markt keine Stausituation entsteht. Zur Frage der Ausfahrtsituation aus dem Parkhaus in einer Kurve wurde nicht Stellung genommen seitens des Verkehrsgutachters Blanke. Die CDU schlug vor, dies durch eine Tempo-30-Regelung in den Griff zu bekommen.

Interessant war noch im Vortrag der Verwaltung der Hinweis, dass es sich bei dem Grundstück um einen sogenannten Hotspot handelt, der klimatechnische Funktionen erfüllt. Die Versiegelung nahezu der gesamten Fläche könne ggf. durch eine Dachbegrünung teilweise kompensiert werden.

Wenn sich das Bauvorhaben negativ auf das Mikroklima auswirkt, dann ist auch aus diesem Gesichtspunkt das Vorhaben abzulehnen.

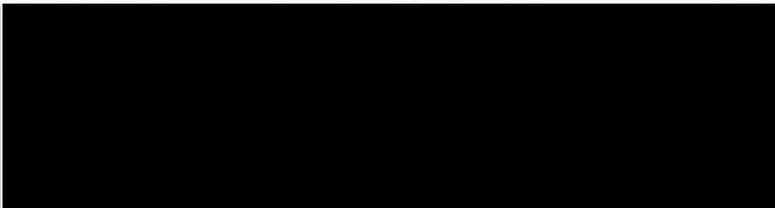
Die Verwaltung war zusammen mit dem Gutachter Kruse der Meinung, dass der Masterplan Einzelhandel an die Planungen des Investors angepasst werden müsse. Unserer Meinung nach würde das allerdings dazu führen, dass zukünftig mit Hinweis auf den Masterplan keine Einzelhandelssteuerung mehr möglich ist, weil Gerichte den Plan dann nicht mehr als verbindlich ansehen, wenn die Stadtverwaltung selbst diesen durchbricht oder beliebig ändert, also selbst nicht als verbindlich ansieht.

Die IHK und der Einzelhandelsverband sind zu diesem Vorhaben noch gar nicht um Stellungnahme gebeten worden. Gespräche zwischen der IHK und Edeka als Investor sind erst für Anfang **Mai** 2015 vorgesehen.

Wir sind der Ansicht, dass ohne eine Stellungnahme der maßgeblich zu Beteiligten und ohne eine Beantwortung der Klima- und Verkehrssituationsfrage dieser Bebauungsplan nicht auf den Weg gebracht werden darf.

Unser Vorschlag, auf dem Antragsgrundstück Wohnbebauung möglichst barrierefrei anzubieten und den Edeka-Markt aufgeständert über dem Marktplatz an der Pfarrer-Halbe-Straße anzusiedeln, damit keine Parkplätze verloren gehen, ist noch gar nicht richtig diskutiert worden. Wir bitten Sie daher, die Abstimmung zu verschieben, bis die notwendigen Beratungen durchgeführt und alle Aspekte berücksichtigt worden sind.

In diesem Sinne, herzliche Grüße



Herrn
Thomas Eiskirch

Am 28.5.2015 habe ich an einer Versammlung der Bürgergemeinschaft Weitmar Mark Stiepel teilgenommen. Ich wollte mich über den Stand der Veränderungen in meinem Stadtbezirk informieren. Besonders interessiert mich der Neubau eines Edeka-Supermarktes auf dem früheren Gelände von Blumen-Bednarz an der Karl-Friedrich-Straße.

1. Ich halte dieses Projekt für völlig überflüssig angesichts der Tatsache, dass wir hier bereits mit Rewe, Kaisers Tengelmann, Aldi, einem Biomarkt, DM mit umfangreichem Alnatura-Angebot, etlichen Bäckereien, 2x wöchentlich Frischemarkt sehr gut versorgt sind.
2. Was in Zusammenhang mit dem geplanten Supermarkt aber für mich sehr bedenklich erscheint, ist die Verkehrssituation. Es ist ja geplant, die Kreuzung Markstraße / Heinrich-König-Straße / Kemnader-Straße / Karl-Friedrich-Straße in einen Kreisverkehr umzubauen. Die Heinrich-König-Straße / Markstraße ist eine der wichtigsten West-Ost-Verbindungen in Bochum von der Hattinger Straße in Richtung Universität, und schon heute kann man in Stoßzeiten – z. B. zwischen 7.30 und 8.30 Uhr – erleben, dass von der Kreuzung Kemnader Straße bis zur Königsallee durchgehender Stau besteht. Zu dieser Zeit hat man Schwierigkeiten, sich von der Kemnader Straße in Richtung Königsallee in den Verkehr einzufädeln. Dasselbe gilt für den Verkehr von der Karl-Friedrich-Str. in Richtung Königsallee. Sollten die Ampeln durch einen Kreisverkehr ersetzt werden, verlängern sich die Staus. Ein Kreisverkehr kann sehr nützlich sein, das sieht man an der Königsallee/Haarstr. Dort gibt es aber kaum Wohnbebauung und selten überqueren Fußgänger die Überwege. In unserem Stadtteil sieht es aber anders aus. Hier gibt es einen regen Fußgängerbetrieb, der ständig die Straßenseite wechseln muss, um seine Einkaufswünsche zu erfüllen. Sobald eine Person einen Zebrastreifen betritt oder auch nur den Anschein erweckt, ihn betreten zu wollen, muss der Autofahrer anhalten und dem Fußgänger Vortritt lassen. Es gibt in Weitmar-Mark 2 Seniorenheime und daher einen hohen Anteil an älteren Menschen mit Rollatoren, die sich langsam im Verkehr vorwärts bewegen. Es gibt auch viele Familien mit Kindern, die durch den starken Verkehr gefährdet sind. Bei Wegfall der Beampelung sind Verkehrsunfälle vorprogrammiert!
3. Für den neuen Edeka-Laden ist ein Parkhaus geplant mit der Zu- und Ausfahrt über die Karl-Friedrich-Straße. Zu- und Ausfahrt sollen jeweils nach rechts und links erfolgen. Für mich ergeben sich dadurch Rückstaus des fließenden Verkehrs in der Karl-Friedrich-Str. bis in das Parkhaus hinein.
4. Auch die Warenanlieferung halte ich für mehr als problematisch. Es hat nur jeweils ein Lkw Platz im Parkhaus zum Entladen. Wo bleiben die übrigen LKWs, wenn sie

nicht entladen werden können? Damit ihre Waren in den Kühltransportern nicht verderben, müssen die Kühlaggregate laufen, die Emissionen steigen in eine ungeahnte Höhe. Das ist den Bewohnern der umliegenden Häuser nicht zuzumuten, Atemwegserkrankungen werden zunehmen, die Lebensqualität in unserem Viertel sinkt und die Stadt Bochum mit ihrem Umweltschutzprogramm bleibt auf der Strecke. Die Lärmbelästigung erhöht sich mit dem Neubau dieses Supermarktes erheblich. Durch die Öffnungszeiten von 7 – 22 Uhr gibt es vom frühen Morgen bis in den späten Abend kaum noch Ruhephasen. Politik sollte dafür sorgen, dass die Bürger in einem halbwegs zufriedenstellenden Umfeld leben können. Das Gegenteil ist hier der Fall. Hier wird die Lebensqualität der Bürger erheblich beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen fordere ich Sie auf, den Bebauungsplan noch einmal gründlich zu überprüfen.

[REDACTED]

[REDACTED]

Bochum 21.06.2015

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Technisches Rathaus
Hans- Böckler- Str. 19
44777 Bochum

Einwendung gegen den Bebauungsplan
Edika- Markt an der Karl-Friedrich- Str.
in Weitmar – Mark und den benachbarten Kreisverkehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner/in von Weitmar- Mark wende ich gegen den geplanten Bau des Marktes folgendes ein:

- Der 1500 m² Markt ist für den Bedarf im Stadtteil völlig überdimensioniert.
- Der Eingangsbereich mit Treppe entspricht in keiner Weise der Bevölkerung, die zu großem Teil älter und oft gehbehindert ist.
- Der Lärmpegel wird durch die ansteigende Anzahl von motorisierten Kunden deutlich steigen.
- Die Abgasbelastung durch den vermehrten PKW- und LKWverkehr wird sich deutlich erhöhen.
- Die Anlieferung soll im Parkhaus möglich sein für einen LKW. Da morgens sicher mehrere LKWs anfahren werden, müssen die folgenden Laster an der Straße warten - wahrscheinlich mit laufenden Motoren wegen Kühlung u.ä.
- Die Ein- und Ausfahrt für LKWs soll auch durch Linksabbiegen möglich sein. Fußgänger (Kinder und Senioren vor allem) werden dadurch unverhältnismäßig gefährdet.
- Der geplante Kreisverkehr verstärkt die Gefahrenlage für Fußgänger und Radfahrer. Ein Kreisverkehr soll den Verkehr beschleunigen. Das ist kontraproduktiv mitten in einem Einkaufsbereich.
- Der Stadtteil wird durch den Kreisverkehr völlig zerschnitten. Ohne Ampeln leben besonders Kinder und Senioren gefährlich beim Überqueren.

Ein Stadtteil droht seinen Charakter zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bochum
Verwaltung
Amt 61 – Planungs u. Bauordnungsamt

44787 Bochum

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bochum, 11.09.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965
Bürgerversammlung am 10.09.2015 im Saalbau Spitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des bebauten Grundstückes, [REDACTED]
[REDACTED] (50% gehören meiner Nachbarin, [REDACTED],
Eigentümerin des Flurstückes 163 und 50% gehören mir)

An das Flurstück 167 grenzen die Flurstücke 612 und 613, die EDEKA u.a. erworben hat um dort einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, mit angegliederten Shops zu errichten.

Ich habe den Ausführungen der Frau Schäfer/ Mitarbeiterin des EDEKA-Projektentwicklers, am 10.09.2015, entnommen, dass:

- 1.) Auf dem Flurstück 613 Teile der Tiefgarage ca. 1,80 m aus dem Boden ragen.
- 2.) Im nördlichen Bereich des Flurstückes 613 dann der Staffelbau des Marktes beginnen soll, der ca. 12 m über Bodenniveau geplant ist.
- 3.) Das Flurstück 612 ist nur insoweit in die Planung einbezogen, als dass hier eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden soll, die das ganze (oder auch nur Teile) des EDEKA-Areals abschliesst.
- 4.) Gegen die Errichtung dieser Lärmschutzwand auf/an den Grundstücksgrenzen lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

Direkt an der Grundstücksgrenze – Flurstücke 167 zu 612/613 – stehen 3 Buchen, die laut Plan erhalten werden und durch weitere Bäume/Sträucher ergänzt werden sollen.

Wie Sie den beigefügten Fotos entnehmen können, reicht der Platz vor den Buchen nicht aus, um die Lärmschutzwand zu erstellen.

Da die Tiefgarage aber so grenznah wie möglich an das Flurstück 167 gebaut werden soll, erscheint mir die zur Verfügung stehende Fläche, hinter den Buchen, ebenfalls zu gering um die Lärmschutzwand aufzunehmen.

Im Gegensatz zu den alten Plänen ist der aktuelle Plan nicht mehr vermassst.

Nach der alten Version sollte die Tiefgaragenwand 3 m von meiner/unserer Grundstücksgrenze beginnen und das Staffelgeschoss war in 7 m Abstand zum Flurstück 167 geplant.

Die Zurücknahme des Staffelgeschosses in nördlicher Richtung auf dem Flurstück 613 hat zur Folge, dass ich die Wahl habe, entweder sehe ich auf eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand oder mein Blick erfasst den 1,8 m aus dem Boden ragenden Betonklotz der Tiefgarage, deren Dachfläche ja begrünt werden soll.

Dann bin ich eher für den Betonklotz und einer Zaunanlage, die auf den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 167/612/613 – 1,50 bis 1,80 m hoch und als Jäger- oder Maschendrahtzaun – ausgebildet ist.

Das EDEKA-Bauvorhaben hat für reichlich Gesprächsstoff im Bereich Weitmar-Mar/Stiepel gesorgt. Neben den strikten Gegnern des BV gibt es sicher auch Befürworter.

Mir ist jedoch klar, dass die Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Bochumer Verwaltung einen Stand erreicht haben, der ein Zurück nicht mehr möglich macht.

Das BV wird das Bild von Weitmar-Mark nachhaltig verändern.
Die Verkehrssituation an der Karl-Friedrich-Str. wird den Fahrern der anfahrenden Sattelzügen zum Markt einiges abverlangen und auch zu Bürgerprotesten führen.

Die baulichen Veränderungen – Bahnhof Weitmar/Herker-Gelände/Wohlfahrtstr. u.a.m. – die Weitmar-Mark tangieren, haben die EDEKA-Manager in der Standortanalyse bedacht und Herr Burkowski wird die Umsätze machen, die er sich vorstellt. Ganz sicher.

Freundliche Grüße



Von: [REDACTED]
An: <amt61@bochum.de>
Datum: 11.09.2015 12:01
Betreff: Vorhabenbezogenes Bauvorhaben 965
Anlagen: 002.JPG; EDEKA-Schreiben an die Stadt.doc; 001.JPG; 003.JPG; 004.JPG; 007.JPG; 008.JPG

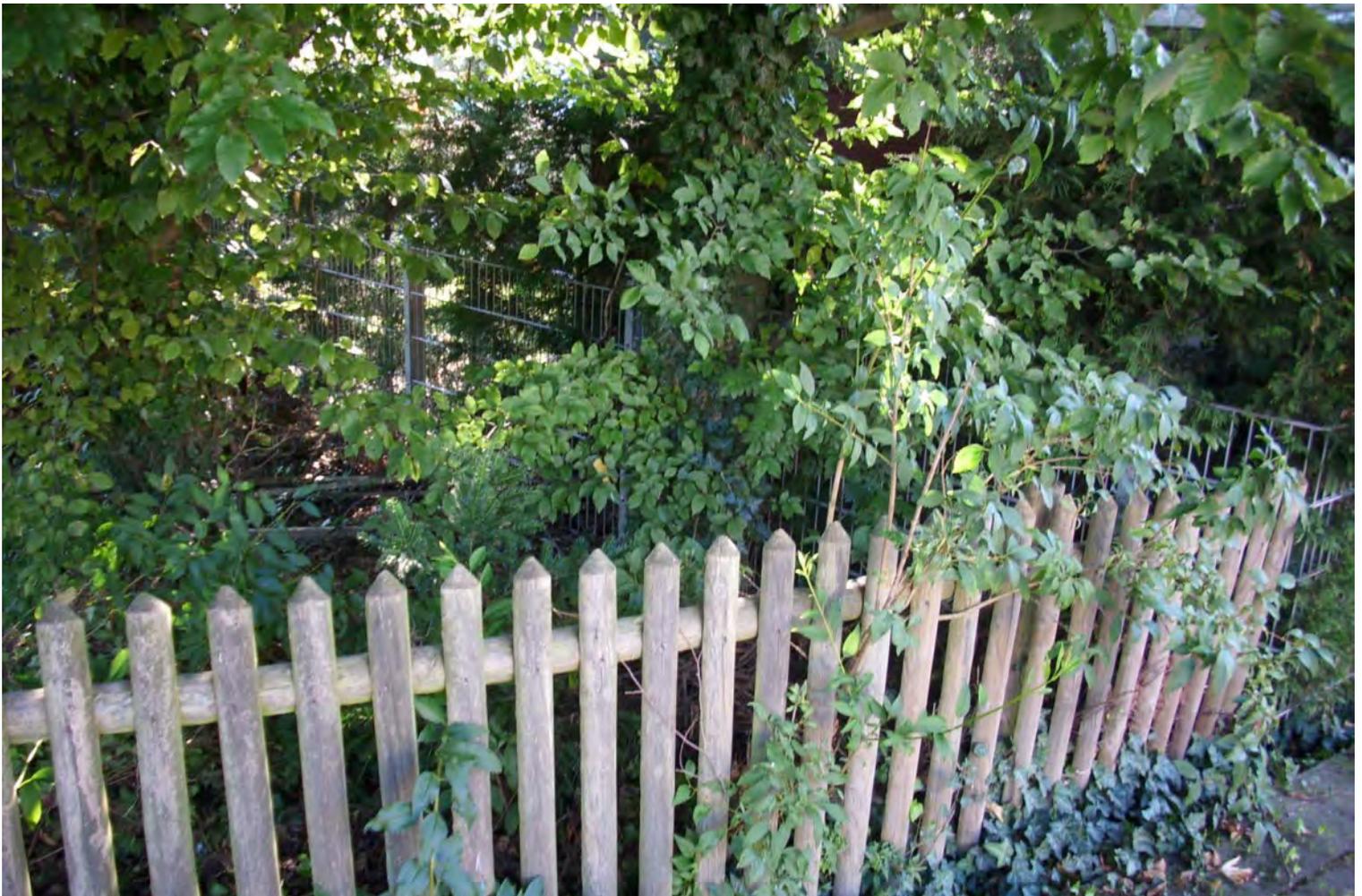
Guten Tag,

ich habe einige Anmerkungen zu dem o.g. BV zusammengefasst und durch 6 Fotos ergänzt.
Ich freue mich, von Ihnen zu hören.

Gruß

[REDACTED]







Bebauungsplan Nr.: 965 Bochum Weitmar-Mark -Karl-Friedrich-Straße – EDEKA Bauvorhaben –

Meine Stellungnahme. Die bitte ganz ernst zu nehmen ist.

An der Diskussion um „Verkaufsflächen – qm“, Shop in Shop, Bochumer Master-Plan, sowie Lager – und Sozialräume, möchte ich mich hier nicht beteiligen.

Bei dem ganzen Projekt steht bei mir die Verkehrssicherheit auf der Karl-Friedrich-Straße für meine Familie, ganz oben an erster Stelle.

Während der letzten Info-Veranstaltung am 10.d.M. im Saalbau-Spitz wurde wiederholt von mehreren Anwohnern, die wissen wovon sie sprechen, auf dieses zu erwartende Verkehrsproblem hingewiesen.

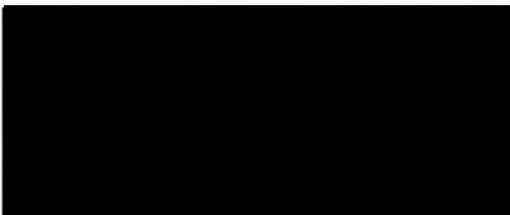
Fußgänger, Schulkinder, (auch meine zwei Enkelkinder), Radfahrer werden durch den neu geplanten EDEKA-Markt, und das dadurch wesentlich erhöhte Verkehrsaufkommen von Lieferanten- und Kunden-Autos, gefährdet. Ohne ein Hellseher zu sein, hier wird an dieser Stelle ein Unfallschwerpunkt nicht zu vermeiden sein, es sei denn, alle Verantwortlichen haben eine für alle sichere Problem-Lösung in der Schublade? Aber danach sah es bei der Veranstaltung wirklich noch nicht aus!

Bitte nehmen Sie meine Bedenken sehr ernst; (das Kind muss nicht erst in den Brunnen fallen), jeder Unfall, ob klein oder groß, ob Kinder, Erwachsene oder Radfahrer, ist einer zuviel. Im Verkehr sind alle Pkw & Lkw die Stärkeren!!!

PS: -Schauen Sie sich doch bitte den sehr schmalen Bürgersteig vor den Geschäftslokalen von Fa. Streit und der Bäckerei Hengst an! Schon heute sehr problematisch die Enge!

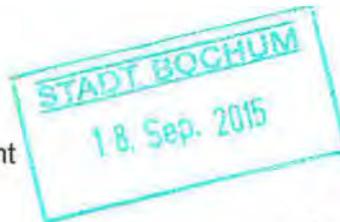
- Durch den Umleitungs-Verkehr aufgrund der gesperrten Heinrich-König-Str. sind heute schon in den Zeiten zwischen 7:30 / 9:00 sowie ab 16:30 /18:00 Rückstaus in der kurvenreichen und schon heute gefährlichen Karl-Friedrich-Str. zu beobachten. Bitte machen Sie sich Ihr eigenes Bild durch einen Ortstermin und lösen dieses zukünftige Verkehrs - Problem im Sinne aller hier wohnenden Weitmarer – Bürger!!!

Die Sicherheit muss vor Umsatz- und Gewinndenken stehen!!



[REDACTED]

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum



[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

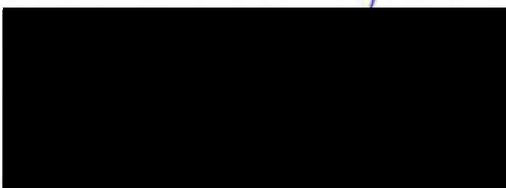
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965
– Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße –
gebe ich folgende Stellungnahme ab:

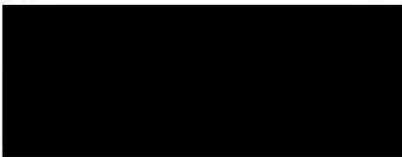
1. Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten wird durch die Nutzung der 110 Parkplätze umfassenden Tiefgarage des geplanten Edeka-Zentrums eine prekäre Verkehrssituation im Einfahrtbereich zur Karl-Friedrich-Straße entstehen, und zwar nicht nur, weil diejenigen Fahrzeuge, die in die Tiefgarage einfahren oder sie verlassen wollen, den Verkehrsfluss auf der hier besonders engen Karl-Friedrich-Straße erheblich behindern werden, sondern überdies, weil bei der Ein- bzw. Ausfahrt der Fahrzeuge zwangsläufig der Bürgersteig vor der Tiefgarage gekreuzt werden muss. Setzt man eine durchschnittliche Verweildauer eines Kunden im Einkaufszentrum von einer halben Stunde voraus, werden bei voller Nutzung der Tiefgaragenplätze (dies dürfte zumindest während der Haupteinkaufszeiten, die gleichzeitig Hauptverkehrszeiten sind, so sein) 220 Fahrzeugbewegungen im Einfahrts-/ Ausfahrtsbereich der Tiefgarage pro halber Stunde – entspricht einer Querung des vor der Tiefgarage liegenden Bürgersteiges durch den jeweiligen Pkw alle acht Sekunden (!) – erwartet werden müssen; hierdurch wird an diesem Kreuzungspunkt von Fahrzeugen und Fußgängern unweigerlich eine prekäre Situation, ein „neuralgischer Punkt“ mit erheblichem Unfallrisiko insbesondere für die Fußgänger geschaffen. Verschärft wird die Situation zudem dadurch, dass nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen, den gegenüber liegenden Bürgersteig alternativ zu nutzen, da dieser dort sehr eng ist, so eng nämlich, dass hier weder sich begegnende Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühle etc. aneinander vorbei kommen. Als besonders problematisch wird angesehen, dass für gewöhnlich in den Morgenstunden der Anlieferverkehr (in der Regel handelt es sich um große Lkw bis hin zu Sattelschleppern) stattfindet, also gerade dann, wenn die Schulkinder, die zu den nahe gelegenen Grundschulen streben, diese Stelle passieren.
2. Die Feinstaubbelastung für den im Bereich der Tiefgarage liegenden Vorortabschnitt wird neben der zwangsläufig erheblich steigenden Verkehrsdichte vor allem auch durch die unvermeidlichen Rangier- und damit Abbrems- und Beschleunigungsmanöver der Pkw im und vor dem Tiefgaragenbereich wie auch darüber hinaus auf der angrenzenden Karl-Friedrich-Straße erheblich ansteigen. Wie stark diese erhöhte Luftbelastung mit Abgasschadstoffen sein wird, kann und

muss durch ein Fachgutachten geklärt werden. Ich sehe hierdurch eine erhebliche dauerhafte gesundheitliche Gefährdung der Anwohner als ausgesprochen wahrscheinlich an, zumal die Belüftung der Tiefgarage und im Gegenzug die Entlüftung der Abgase aus der Tiefgarage heraus bei in unseren geographischen Regionen vorherrschender Westwindlage gerade die Karl-Friedrich-Straße betreffen wird. Dieses Problem ließe sich allenfalls dadurch entschärfen, dass eine Zu- und Abluftanlage eingebaut wird, die dafür sorgt, dass die Abgase aus der Tiefgarage über einen genügend hohen Kamin über die benachbarten Häuser hinweg abgeführt werden.

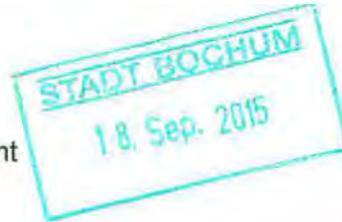
3. Ein weiterer, gegenüber den vorgenannten, die menschliche Gesundheit unmittelbar betreffenden Gesichtspunkten vielleicht weniger bedeutsamer, dennoch nicht zu vernachlässigender Einwand gegen die geplante Bebauung betrifft die städtebauliche Gestaltung unseres Vorortes. Kann unter solchem Aspekt bis heute nicht nachvollzogen werden, wie seinerzeit das Hochhaus an der Südostecke der Hauptkreuzung genehmigt werden konnte (unverändert ein unästhetischer Schandfleck allerhöchsten Grades) wird nun überdies ein postmodernes Allerweltsgebäude – Ausdruck auf die Spitze getriebener architektonischer Einfallslosigkeit und rein monetären-gewinnorientierten Zweckdenkens – auch den letzten Besucher als Folge des inzwischen fast ubiquitären Erlebens einer mittlerweile in vielen Städten uniformen Tristesse moderner Zweckbauweise davon abhalten, länger als nötig zu verweilen, ist doch der Anblick einer solchen Gebäudearchitektur mittlerweile hinlänglich bekannt und löst weitgehend Langeweile, ja bei etlichen Zeitgenossen sogar visuellen Widerwillen aus. Abgesehen von dem vorgenannten Hochhaus hat unser Vorort dagegen bis heute noch immer einen ihm ganz eigentümlichen, hoch-individuellen, ja unverwechselbaren Charakter des in ruhrgebietstypischer Weise Gewachsenen und nur in unserer Region Auffindbaren bewahrt, ist er doch atmosphärisch eng verbunden mit der früher in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Zeche (atmet dennoch unverändert ihre frühere Nähe) und damit einer bis in das 19. Jahrhundert zurückreichenden Geschichte. Der Charakter unseres Vorortes, welcher bei aller Verschrobenheit des Aspektes (man mag diese Wirkung auf den Betrachter durchaus unterstellen), in seiner Gesamtheit, in dem aufeinander Bezogensein der gerade auch in der Karl-Friedrich-Straße zum Teil schon vor dem Ersten Weltkrieg gebauten Häuser unverwechselbar ist und einen einmaligen Eindruck einer Einheitlichkeit des Uneinheitlichen, gewachsen aus geschichtlichen Zusammenhängen, bildet, würde bei Realisierung des Bauvorhabens verloren gehen.

Bochum, den 17.09.2015





Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum



Sehr geehrte Damen und Herren,

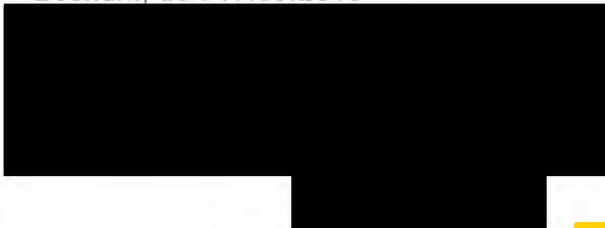
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965
– Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße –
gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten wird durch die Nutzung der 110 Parkplätze umfassenden Tiefgarage des geplanten Edeka-Zentrums eine prekäre Verkehrssituation im Einfahrtbereich zur Karl-Friedrich-Straße entstehen, und zwar nicht nur, weil diejenigen Fahrzeuge, die in die Tiefgarage einfahren oder sie verlassen wollen, den Verkehrsfluss auf der hier besonders engen Karl-Friedrich-Straße erheblich behindern werden, sondern überdies, weil bei der Ein- bzw. Ausfahrt der Fahrzeuge zwangsläufig der Bürgersteig vor der Tiefgarage gekreuzt werden muss. Setzt man eine durchschnittliche Verweildauer eines Kunden im Einkaufszentrum von einer halben Stunde voraus, werden bei voller Nutzung der Tiefgaragenplätze (dies dürfte zumindest während der Haupteinkaufszeiten, die gleichzeitig Hauptverkehrszeiten sind, so sein) 220 Fahrzeugbewegungen im Einfahrts-/ Ausfahrtsbereich der Tiefgarage pro halber Stunde – entspricht einer Querung des vor der Tiefgarage liegenden Bürgersteiges durch den jeweiligen Pkw alle acht Sekunden (!) – erwartet werden müssen; hierdurch wird an diesem Kreuzungspunkt von Fahrzeugen und Fußgängern unweigerlich eine prekäre Situation, ein „neuralgischer Punkt“ mit erheblichem Unfallrisiko insbesondere für die Fußgänger geschaffen. Verschärft wird die Situation zudem dadurch, dass nur eingeschränkte Möglichkeiten bestehen, den gegenüber liegenden Bürgersteig alternativ zu nutzen, da dieser dort sehr eng ist, so eng nämlich, dass hier weder sich begegnende Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühle etc. aneinander vorbei kommen. Als besonders problematisch wird angesehen, dass für gewöhnlich in den Morgenstunden der Anlieferverkehr (in der Regel handelt es sich um große Lkw bis hin zu Sattelschleppern) stattfindet, also gerade dann, wenn die Schulkinder, die zu den nahe gelegenen Grundschulen streben, diese Stelle passieren.
2. Die Feinstaubbelastung für den im Bereich der Tiefgarage liegenden Vorortabschnitt wird neben der zwangsläufig erheblich steigenden Verkehrsdichte vor allem auch durch die unvermeidlichen Rangier- und damit Abbrems- und Beschleunigungsmanöver der Pkw im und vor dem Tiefgaragenbereich wie auch darüber hinaus auf der angrenzenden Karl-Friedrich-Straße erheblich ansteigen. Wie stark diese erhöhte Luftbelastung mit Abgasschadstoffen sein wird, kann und

muss durch ein Fachgutachten geklärt werden. Ich sehe hierdurch eine erhebliche dauerhafte gesundheitliche Gefährdung der Anwohner als ausgesprochen wahrscheinlich an, zumal die Belüftung der Tiefgarage und im Gegenzug die Entlüftung der Abgase aus der Tiefgarage heraus bei in unseren geographischen Regionen vorherrschender Westwindlage gerade die Karl-Friedrich-Straße betreffen wird. Dieses Problem ließe sich allenfalls dadurch entschärfen, dass eine Zu- und Abluftanlage eingebaut wird, die dafür sorgt, dass die Abgase aus der Tiefgarage über einen genügend hohen Kamin über die benachbarten Häuser hinweg abgeführt werden.

3. Ein weiterer, gegenüber den vorgenannten, die menschliche Gesundheit unmittelbar betreffenden Gesichtspunkten vielleicht weniger bedeutsamer, dennoch nicht zu vernachlässigender Einwand gegen die geplante Bebauung betrifft die städtebauliche Gestaltung unseres Vorortes. Kann unter solchem Aspekt bis heute nicht nachvollzogen werden, wie seinerzeit das Hochhaus an der Südostecke der Hauptkreuzung genehmigt werden konnte (unverändert ein unästhetischer Schandfleck allerhöchsten Grades) wird nun überdies ein postmodernes Allerweltsgebäude – Ausdruck auf die Spitze getriebener architektonischer Einfallslosigkeit und rein monetären-gewinnorientierten Zweckdenkens – auch den letzten Besucher als Folge des inzwischen fast ubiquitären Erlebens einer mittlerweile in vielen Städten uniformen Tristesse moderner Zweckbauweise davon abhalten, länger als nötig zu verweilen, ist doch der Anblick einer solchen Gebäudearchitektur mittlerweile hinlänglich bekannt und löst weitgehend Langeweile, ja bei etlichen Zeitgenossen sogar visuellen Widerwillen aus. Abgesehen von dem vorgenannten Hochhaus hat unser Vorort dagegen bis heute noch immer einen ihm ganz eigentümlichen, hoch-individuellen, ja unverwechselbaren Charakter des in ruhrgebietstypischer Weise Gewachsenen und nur in unserer Region Auffindbaren bewahrt, ist er doch atmosphärisch eng verbunden mit der früher in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Zeche (atmet dennoch unverändert ihre frühere Nähe) und damit einer bis in das 19. Jahrhundert zurückreichenden Geschichte. Der Charakter unseres Vorortes, welcher bei aller Verschrobenheit des Aspektes (man mag diese Wirkung auf den Betrachter durchaus unterstellen), in seiner Gesamtheit, in dem aufeinander Bezogensein der gerade auch in der Karl-Friedrich-Straße zum Teil schon vor dem Ersten Weltkrieg gebauten Häuser unverwechselbar ist und einen einmaligen Eindruck einer Einheitlichkeit des Uneinheitlichen, gewachsen aus geschichtlichen Zusammenhängen, bildet, würde bei Realisierung des Bauvorhabens verloren gehen.

Bochum, den 17.09.2015



Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum

21. Sep. 2015

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965
– Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße –
gebe ich folgende Stellungnahme ab:

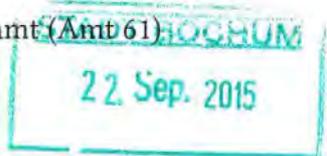
Wofür erstellt die Stadt Bochum einen Masterplan,
wenn dieser nicht eingehalten wird?

Bei der Berechnung der Kundenströme wurde auch Bo-Linden
mit berechnet - dort (im Wodmannhaus) entsteht gibt auch
ein EDEKH! Im Weilmann Markt gibt es bereits ausreichend
Einbaumöglichkeiten: - FIDI, REWE, METISERS
- 5 Bäckerei sowie 3 Bäckshops in diesen Läden
- 2 Lottoannahmestellen, Wochenmarkt
- Drogeriemarkt Bio Läden, Schuster,
Süßwaren und viele kleine weitere Läden.
Viele Geschäfte sind inhaber geführt und der
Verleiher werden nicht größer, zusätzliche
Shops im Ideale werden nur zu Lasten
der bestehenden Geschäfte! Der vorhandene Bestand
sollte gestärkt und nicht verdrängt werden
Stärkung kommt durch gut erreichbare und
zusätzliche Parkplätze sowie eine
Wohnbebauung besonders für die älteren Menschen
erfolgen. Es sollte doch mal eine Ortsbegehung
erfolgen - nicht nur auf Papier planen!

(besonders die unge
Verkehrssituation
ist zu klären)
Preisverehr ist
gut!

01 51 4e

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
44777 Bochum



[Redacted signature area]

Bochum, am 19. Sep. 15

vorab per Fax: 0234 910-2343

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965
hier: Stellungnahme i. R. v. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung.

Im Mobilitäts- (Nr. 4.4.2, S. 27) und Verkehrskonzept (Nr. 6, S. 30 ff.) des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplanes wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs infolge der Ansiedlung des Edeka-Marktes erwartet. Allerdings beschränken sich die Ausführungen insoweit nur auf die Auswirkungen dieser Zunahme auf die Karl-Friedrich-Straße selbst, bzw. die Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Str./Heinrich-König-Straße.

Wie sich die Zunahme des Verkehrs auf die umliegenden Straßen auswirkt, wird nicht erläutert. Insbesondere fehlt jegliche Aussage zu einer möglichen Verkehrszunahme auf der Neulingstraße, die als Erschließungsstraße (vgl. Nr. 3.2.A., S. 8) die Verbindung zum Ortsteil Weitmar-Neuling herstellt. Die Neulingstraße verläuft jedoch von der Karl-Friedrich-Straße bis zur Kreuzung mit der Heinrich-König-Straße weitgehend parallel zu letzterer.

Aufgrund des vorstehend beschriebenen Straßenverlaufs der Neulingstraße ist m. E. zu erwarten, dass ein nicht unerheblicher Teil des motorisierten Individualverkehrs in Richtung Hattinger Straße bzw. Linden/Dahlhausen statt über die Heinrich-König-Straße, über die Neulingstraße fließen wird. Die Überlegung vieler Fahrer dürfte sein, sich die Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Str./Heinrich-König-Straße (bzw. den dort geplanten Kreisverkehr) „zu sparen“, und den vermeintlich schnelleren Weg über die Neulingstraße zu wählen.

Zwar ist Neulingstraße zum jetzigen Zeitpunkt mit dem Zeichen 262 (3,5t) mit dem Zusatz „Anlieger und Linienverkehr frei“ für Kraftfahrzeugen mit einer tatsächlichen Masse von über 3,5 Tonnen gesperrt. Dies dürfte jedoch nur den Lieferverkehr und gerade nicht den

Kundenverkehr betreffen, auf den jedoch die zu befürchtende Zunahme des Verkehrs im Wesentlichen zurückzuführen ist.

Es erscheint daher sachgerecht, die Auswirkungen der Verkehrszunahme aufgrund der besonderen (parallelen) Straßenführung im weiteren Verfahren zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Ferner sollte geprüft werden, ob die Neulingstraße durch Zeichen 260 mit dem Zusatz „Anlieger und Linienverkehr frei“ im zur Heinrich-König-Straße parallel laufenden Teil, für sämtlichen Durchgangsverkehr gesperrt wird.

Mit freundlichen Grüßen



[Faint handwritten signature]

[Faint handwritten signature]

[REDACTED]

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Amt 61)
44777 Bochum

[REDACTED]

Bochum, am 19. Sep. 15

vorab per Fax: 0234 910-2343

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965
hier: Stellungnahme i. R. v. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung.

Im Mobilitäts- (Nr. 4.4.2, S. 27) und Verkehrskonzept (Nr. 6, S. 30 ff.) des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplanes wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs infolge der Ansiedlung des Edeka-Marktes erwartet. Allerdings beschränken sich die Ausführungen insoweit nur auf die Auswirkungen dieser Zunahme auf die Karl-Friedrich-Straße selbst, bzw. die Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Str./Heinrich-König-Straße.

Wie sich die Zunahme des Verkehrs auf die umliegenden Straßen auswirkt, wird nicht erläutert. Insbesondere fehlt jegliche Aussage zu einer möglichen Verkehrszunahme auf der Neulingstraße, die als Erschließungsstraße (vgl. Nr. 3.2.A., S. 8) die Verbindung zum Ortsteil Weitmar-Neuling herstellt. Die Neulingstraße verläuft jedoch von der Karl-Friedrich-Straße bis zur Kreuzung mit der Heinrich-König-Straße weitgehend parallel zu letzterer.

Aufgrund des vorstehend beschriebenen Straßenverlaufs der Neulingstraße ist m. E. zu erwarten, dass ein nicht unerheblicher Teil des motorisierten Individualverkehrs in Richtung Hattinger Straße bzw. Linden/Dahlhausen statt über die Heinrich-König-Straße, über die Neulingstraße fließen wird. Die Überlegung vieler Fahrer dürfte sein, sich die Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Str./Heinrich-König-Straße (bzw. den dort geplanten Kreisverkehr) „zu sparen“, und den vermeintlich schnelleren Weg über die Neulingstraße zu wählen.

Zwar ist Neulingstraße zum jetzigen Zeitpunkt mit dem Zeichen 262 (3,5t) mit dem Zusatz „Anlieger und Linienverkehr frei“ für Kraftfahrzeuge mit einer tatsächlichen Masse von über 3,5 Tonnen gesperrt. Dies dürfte jedoch nur den Lieferverkehr und gerade nicht den

- 2 -

Kundenverkehr betreffen, auf den jedoch die zu befürchtende Zunahme des Verkehrs im Wesentlichen zurückzuführen ist.

Es erscheint daher sachgerecht, die Auswirkungen der Verkehrszunahme aufgrund der besonderen (parallelen) Straßenführung im weiteren Verfahren zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Ferner sollte geprüft werden, ob die Neulingstraße durch Zeichen 260 mit dem Zusatz „Anlieger und Linienverkehr frei“ im zur Heinrich-König-Straße parallel laufenden Teil, für sämtlichen Durchgangsverkehr gesperrt wird.

Mit freundlichen Grüßen



W.

W.

Stadt Bochum
Stadtplanungs - und Bauordnungsamt
Technisches Rathaus
Hans – Böckler -Straße 19
44787 Bochum

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965
-Karl-Friedrich- Straße /Berkwerkstraße-
Gebe ich folgende Stellungnahme ab:



-Das gesamte Konzept scheint am Bürger vorbeigeplant zu sein. Es erweckt den Eindruck, dass die Gewerbesteuer ausschlaggebend ist und nicht die Interessen der Bürger im Stadtteil Weitmar – Mark. Nach der Salami taktik hat Edeka ein Grundstück nach dem anderen gekauft und will nun groß investieren. Die Konzept – und Bebauungsplan - Vorstellung auf der Bürgerversammlung im Saalbau Spitz am 10.09.2015 ist sehr konkret und die Gutachten von Seiten der Stadt bestimmt teuer bezahlt. Wo kann da noch eine Beteiligung der Bürger stattfinden?

-Das Gesamtkonzept überschreitet die Angaben im Masterplan erheblich. Für Nebenräumlichkeiten von EDEKA (Lagerfläche, Sozialräume An - und Abfahrt...) muss zusätzlich eine Sondernutzungsfläche ausgewiesen werden bzw. der Flächennutzungsplan geändert werden. Momentan gibt es in besagten Gebiet noch erhebliche Frei - und Grünflächen, welche durch den Bebauungsplan 965 verschwinden würden.

-Die Ansiedlung des EDEKA -Marktes wird mit einem Kaufkraftabfluss im Stadtteil und mit dem Fehlen eines EDEKA - Marktes begründet. Dies ist falsch: nur wenige 100 Meter vom geplanten Standort entfernt , befindet sich ein EDEKA Markt an der Hattinger Str.; des Weiteren wird ein neuer Markt den Kaufkraftabfluss nicht verhindern, da andere Läden schließen müssen bzw. die Weitmarer Bürger auch weiterhin noch in anderen Stadtteilen, in Einkaufszentren „auf der grünen Wiese „ oder in der Innenstadt einkaufen werden.

- Das Verkehrskonzept ist nicht ausgereift. Es gibt jetzt schon sehr viel Individualverkehr, Busverkehr und Lieferverkehr. Der Fahrradverkehr ist auch nicht zu unterschätzen, wenngleich er bisher nur auf einen sehr gefährlichen Bedarfsstreifen ausweichen muss. Schon jetzt gibt es tagtäglich sehr gefährliche Verkehrssituationen. Die Lärmbelastung wird stark zunehmen. Momentan liegt sie teilweise schon bei 70 decibel Im Verkehrskonzept der Beschlussvorlage der Stadtverwaltung wird der Fahrradverkehr noch nicht einmal erwähnt. Bochum will sich doch als Fahrradstadt bewerben! Bei Neugestaltungsprojekten dieser Größenordnung ist die Zuweisung von Flächen für den Fahrradverkehr zwingend notwendig. Die Bürgersteige an der Karl-Friedrich -Str. sind momentan schon sehr eng und man muss ständig auf Autos, LKWs. und Busse achten, die mal eben bei fast rot über die Ampel fahren oder beim Abbiegen die Fußgänger schlicht übersehen. Mit dem Bebauungsplan Nr.965 wird die Verkehrssituation um ein Vielfaches verschlechtert. Der Straßenquerschnitt wird der Gleiche bleiben. Hat man hier mal an die zahlreichen Kinder auf dem Weg zum Kindergarten Heilige Familie und Emmaus und die Schulkinder der Natorschule gedacht? Dies führt insgesamt, dazu, dass immer weniger Kinder zu Fuß gehen und stattdessen mit dem Auto gebracht werden (zusätzliche Ververkehrsverdichtung).

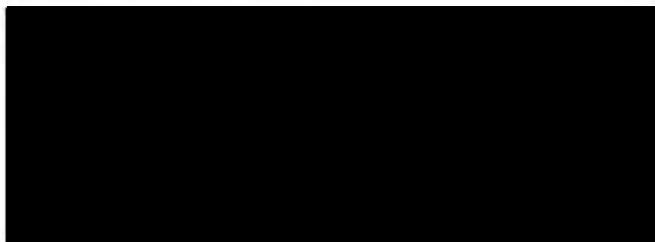
- Insgesamt habe ich den Eindruck, dass der Bebauungsplan keine Aufwertung des Stadtteilzentrums bringen wird, da Freiflächen verschwinden, der Verkehr zunehmen wird und bestehende Wohnbebauung vernichtet wird. Als Anwohner der oberen Aloysiusstr. (einer Stichstraße der Heinrich-Königstr.), betrachte ich die Verkehrsverdichtung durch Anlieferverkehr und Einkaufsverkehr in unmittelbarer Nachbarschaft des Weitmarer Holzes mit großer Sorge. Was muss sich der Bürger eines ehemals attraktiven Stadtteiles noch Alles gefallen lassen?

Oberstes Ziel aller Planungen sollten nicht die Geschäftsinteressen von EDEKA sein, sondern die Attraktivitätssteigerung des Stadtteiles. Wir haben bereits 5 Bäcker, 2 Lottoannahmestellen, Aldi, Kaisers, Rewe, dm, 3 Apotheken mehrere Wohnläden

Wohnraum für Familien abseits der Hauptstraße, altengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Freiraumangebote im Stadtteil, Renovierung alter Bausubstanz anstelle von Abriss nenne ich als wünschenswerte Ziele / Schwerpunkte einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik.

Datum/ Unterschrift

20.09.2015





Haus Tapete Bedauer
Karl-Friedrichstr.
104

Abriss geplant
1999 hat die
Stadt noch eine
Urkunde wegen →



Gelände Bedauer
+ angrenzende
Gärten bzw.
Freifläche
Überbauung geplant



Bilder
Bergwerkstr.
mit Blick auf das
Grundstück
Bednau 2
Abrissgeplant



Stellungnahme(n) (Stand: 21.09.2015)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 24.08.2015 - 25.09.2015

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 20.09.2015</p> <p>siehe auch Anhang.</p> <p>Das Verkehrskonzept wirkt nicht schlüssig und die Grenzen des Masterplans müssen eingehalten werden, ebenso die Flächennutzungsplangrenzen, auch wenn diese nicht parzellenscharf sind, im Gegensatz zum Masterplan. Sollten die Grenzen des Masterplans geändert werden, könnte dies die politische und rechtliche Basis sein für viele weitere Anpassungen und damit würde der Masterplan seinen Nutzen und seine Sinnhaftigkeit verlieren. Eine nachvollziehbare Begründung der geplanten Grenzanpassung des Masterplans seit dem Stand von 2012 wurde bei der Bürgerversammlung am 10.09.15 nicht aufgezeigt. In diesem Zeitraum ist kein massiver Zuwachs im Stadtteil verzeichnet.</p> <p>Nachfolgend konkrete Hinweise und Plananpassungsvorschläge:</p> <p>Verkehrsplanung:</p> <p>Für eine realistische Beurteilung der verkehrstechnisch schwierigen Situation an der Karl-Friedrich-Str. in der Kurve einer zweispurigen Straße muss auch die zukünftige Entwicklung des Stadtteils berücksichtigt werden. Schon jetzt sind Erweiterungen der Bebauung im Stadtgebiet in der Planung teilweise sehr weit fortgeschritten, wie die Planung am „ehemaligen Bahnhof Weitmar“ und Sozialbauten an der Heinrich-König-Str., neben den Sportplätzen. Hier ist mit einer massiven Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und deren Wohnbedarf ist im Stadtteil, als auch in gesamt Bochum, ein ganzheitliches Mehraufkommen von mobilen Bewegungen zu erwarten. Dies alles sollte zumindest mit einem entsprechenden Faktor in die theoretische Betrachtung der Verkehrssituation einfließen, um eine Nachhaltigkeit der Planung zu garantieren. Wie dieser Faktor aussehen kann, müssen die Experten beurteilen.</p> <p>Grenzen Masterplan:</p> <p>Die Grenzen des Masterplans können eingehalten werden, wenn die Tiefgarage tiefer gelegt wird. In der aktuellen Planung liegt das Garagenniveau ca. 3 m unter dem Niveau der Einfahrt von der Karl-Friedrich-Str. Gemäß Sonderbauverordnung , Teil 5 – Garagen, § 120 können Rampen bis zu 15% geneigt werden. Auch mit einer Verflachung der Rampenkuppen und beim Übergang zum öffentlichen Verkehr, kann so über 44 m (wie aktuelle Planung) ein Höhenunterschied von 6 m (nicht nur 3 m) erreicht werden. Alternativ ist auch eine Tiefgarage über 2 Ebenen denkbar. Damit können alle geforderten Parkplätze zum tiefer liegenden Geländeniveau an der Bergwerkstr. und Heinrich-König-Str. überdacht werden, oder sogar ganz in den aktuellen Masterplangrenzen verbleiben. Schallschutzwände können dann entfallen und die direkte Nachbarschaft der Wohnbebauung wäre ausreichend vor Schall- und Sichtimmissionen geschützt.</p> <p>Um auch im Bereich EG und OG die Masterplangrenzen einzuhalten, können die Lagerflächen und Nebenräume im dann zu erweiternden Staffageschoss untergebracht werden.</p> <p>Sicherlich bedeuten diese Vorschläge Mehrkosten zur aktuellen Planung für den Supermarktbetreiber. Dies sollte aber keine Entscheidungsgrundlage für Bebauungspläne der Stadt Bochum sein.</p> <p>Anhänge: bb [REDACTED]_b-plan_965_anmerkung.pdf</p>



Garagenniveau ca. 3 m unter dem Niveau der Einfahrt von der Karl-Friedrich-Str. Gemäß Sonderbauverordnung , Teil 5 – Garagen, § 120 können Rampen bis zu 15% geneigt werden. Auch mit einer Verflachung der Rampenkuppen und beim Übergang zum öffentlichen Verkehr, kann so über 44 m (wie aktuelle Planung) ein Höhenunterschied von 6 m (nicht nur 3 m) erreicht werden. Alternativ ist auch eine Tiefgarage über 2 Ebenen denkbar. Damit können alle geforderten Parkplätze zum tiefer liegenden Geländeniveau an der Bergwerkstr. und Heinrich-König-Str. überdacht werden, oder sogar ganz in den aktuellen Masterplangrenzen verbleiben. Schallschutzwände können dann entfallen und die direkte Nachbarschaft der Wohnbebauung wäre ausreichend vor Schall- und Sichtimmissionen geschützt.

Um auch im Bereich EG und OG die Masterplangrenzen einzuhalten, **können die Lagerflächen und Nebenräume im dann zu erweiternden Staffelgeschoss untergebracht werden.**

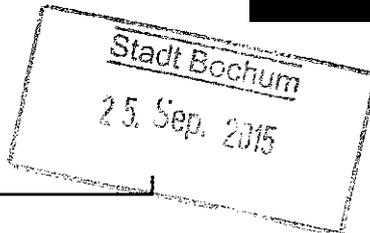
Sicherlich bedeuten diese Vorschläge Mehrkosten zur aktuellen Planung für den Supermarktbetreiber. Dies sollte aber keine Entscheidungsgrundlage für Bebauungspläne der Stadt Bochum sein.

Mit freundlichen Grüßen



Stad Bochum –Technisches Rathaus
Abt. Planung und Bauordnungsamt
z.H. Herrn Gesien
Hans-Böckler-Str. 19

44777 Bochum



Geplanter Edeka-Markt auf dem ehemaligen Gelände der Firma Blumen Bednarz in Bochum-Weitmar, Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Gesien,

gegen das obige geplante Bauvorhaben lege ich hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Nach dem Baugesetzbuch, 2. Auflage, Kohlhammer, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) darf auf dem erwähnten Gelände höchstens eine Geschoßfläche von 1.200 qm für einen Supermarkt entstehen.

Neben der Geschäftsfläche muss diese Geschoßfläche von 1.200 qm folgendes beinhalten:

1. Aufenthalt und Umkleideräume
2. Toiletten-Anlagen sowie Waschräume
3. Lagerflächen
4. Technische Räume für Maschinen , Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Heizungsanlagen usw..

Außerdem haben wir in diesem Bereich von Weitmar-Mark genügend Verkaufsfläche, so dass bei 9.000 Einwohnern kein weiterer Bedarf besteht. Erhalten Sie diesen noch guten Geschäftsanteil von Weitmar-Mark!

Die Stadt Bochum hat schon Gerthe mit 10.000 Einwohnern durch eine Falschplanung mit *die* Fußgängerzone vernichtet.

Dies sollte doch eine Warnung sein, dass nicht noch ein Stadtteil diesen Weg gehen muss.

Erlauben Sie mir, Ihnen anliegend einen kürzlich erschienenen Artikel aus dem Wirtschaftsteil der WAZ als „Lektüre“ beizufügen.

Düstere Zukunft fürs alte Ladenlokal

Einer Studie zufolge wird jedes zehnte Geschäft die digitale Revolution im Handel nicht überleben. Besonders kleine Läden sind Opfer des Online-Booms

Von Stefan Schulte

Essen. Die meisten Deutschen gehen zumindest hin und wieder shoppen, für jeden vierten Bundesbürger zählt das Einkaufserlebnis in der Stadt laut einer Allensbach-Umfrage gar zur regelmäßigen Freizeitgestaltung. Weil trotzdem immer mehr Textilien, Bücher, Elektrogeräte und andere Waren im Internet eingekauft werden, dürfte das Angebot des stationären Handels in den Städten bald deutlich dünner werden. Mehr als jedes zehnte Ladenlokal wird den Siegeszug des Online-Shoppings nicht überleben – so prognostiziert es zumindest das Institut für Handelsforschung (IFH) bis zum Jahr 2020.

Davon werden das Ruhrgebiet, der Niederrhein und das Sauerland besonders betroffen sein, meinen die Kölner Forscher. Sie haben die Umsätze des stationären Einzelhandels für jeden einzelnen Kreis bis 2020 prognostiziert und dabei auch die Einwohnerentwicklung, die Onlineaffinität der Bewohner und die Kundenfrequenzen der lokalen Zentren und deren Attraktivität berücksichtigt.

In den meisten Revierstädten wie Duisburg, Essen und Bochum erwartet das IFH Umsatzverluste zwischen 15 und 30 Prozent, bessere Vorhersagen gibt es für Dortmund, Oberhausen und Mülheim mit 10 bis 15 Prozent geringeren Erlösen. In NRW sind einzig Köln und Düsseldorf im „grünen Be-

Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels bis 2020

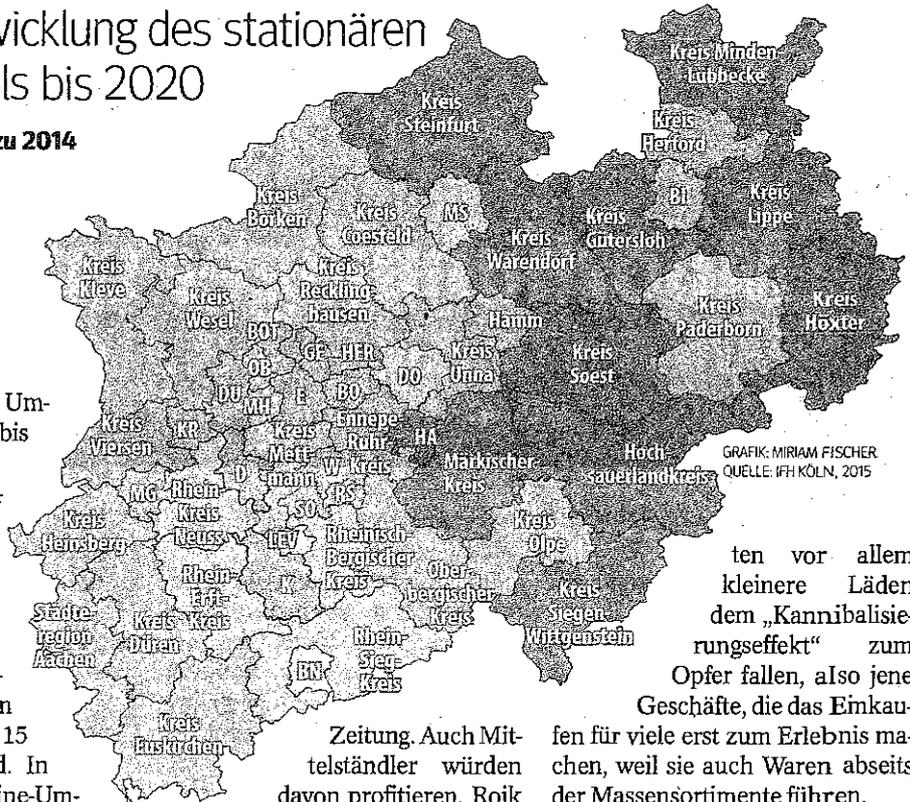
Veränderung 2020 zu 2014

- $\geq -30\%$
- $\geq -15\%$
- $\geq -10\%$
- $\geq -8\%$
- $\geq -6\%$
- $\geq -3\%$

reich“, der bei einem Umsatzminus von sechs bis acht Prozent liegt.

Das IFH geht davon aus, dass sich die Einkaufsgewohnheiten weiter Richtung Kauf per Klick verschieben, der Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz von rund elf auf zwölf bis 15 Prozent steigen wird. In Euro werden die Online-Umsätze laut Prognose des Handelsverbands Deutschland (HDE) 2015 erneut um knapp zwölf Prozent auf 43,6 Milliarden steigen.

Dabei geht beileibe nicht jeder online bezahlte Euro dem stationären Handel verloren, wie HDE-Chefvolkswirt Olaf Roik betont. „Da mittlerweile viele Unternehmen parallel stationär und online verkaufen, bleibt der im Internet erzielte Umsatz zu einem guten Teil in der Kasse der auch stationär präsenten Händler“, sagte er dieser



GRAFIK: MIRIAM FISCHER
QUELLE: IFH KÖLN, 2015

ten vor allem kleinere Läden dem „Kannibalisierungseffekt“ zum Opfer fallen, also jene Geschäfte, die das Einkufen für viele erst zum Erlebnis machen, weil sie auch Waren abseits der Massensortimente führen.

Zeitung. Auch Mittelständler würden davon profitieren. Roik sieht in dieser Doppelstrategie aber nicht für jeden Händler die Lösung. „Die Web-Shops müssen in Präsentation und Bezahlfunktion hochprofessionell gestaltet sein, sonst haben sie gegen die Konkurrenz keine Chance“, sagt er. Ein womöglich in Eigenregie gezimmerter Internetauftritt kleinerer Läden sei kein Selbstläufer. „Dann kann es im Einzelfall auch die bessere Strategie sein, gezielt in seinen Laden zu investieren.“ Gelingt weder das eine noch das andere, dürf-

Der HDE hält die düstere Prognose des IFH für realistisch, schätzte unlängst selbst, die Online-Konkurrenz werde rund 50 000 Ladenlokale bis 2020 verschwinden lassen. Allerdings sei das „nicht in Stein gemeißelt“, wie Roik sagt, die Städte könnten die Entwicklung beeinflussen. Der Chefvolkswirt rät ihnen, gezielter in ihre Innenstädte zu investieren. „Sauberkeit, Sicherheit und der richtige Mix aus Gastronomie, Kultur und Freizeit spielen eine große Rolle.“

Stadt Bochum –Technisches Rathaus
Abt. Planung und Bauordnungsamt
z.H. Herrn Gesien
Hans-Böckler-Str. 19

44777 Bochum

STADT BOCHUM

25. Sep. 2015

Bochum, 22. September 2015

**Geplanter Edeka-Markt auf dem ehemaligen Gelände der Firma Blumen Bednarz
in Bochum-Weitmar, Karl-Friedrich-Straße**

Sehr geehrter Herr Gesien,

gegen das obige geplante Bauvorhaben lege ich hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Nach dem Baugesetzbuch, 2. Auflage, Kohlhammer, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) darf auf dem erwähnten Gelände höchstens eine Geschoßfläche von 1.200 qm für einen Supermarkt entstehen.

Neben der Geschäftsfläche muss diese Geschoßfläche von 1.200 qm folgendes beinhalten:

1. Aufenthalt und Umkleideräume
2. Toiletten-Anlagen sowie Waschräume
3. Lagerflächen
4. Technische Räume für Maschinen , Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Heizungsanlagen usw..

Außerdem haben wir in diesem Bereich von Weitmar-Mark genügend Verkaufsfläche, so dass bei 9.000 Einwohnern kein weiterer Bedarf besteht. Erhalten Sie diesen noch guten Geschäftsanteil von Weitmar-Mark!

Die Stadt Bochum hat schon Gerthe mit 10.000 Einwohnern durch eine Falschplanung mit *der* Fußgängerzone vernichtet.

Dies sollte doch eine Warnung sein, dass nicht noch ein Stadtteil diesen Weg gehen muss.

Erlauben Sie mir, Ihnen anliegend einen kürzlich erschienenen Artikel aus dem Wirtschaftsteil der WAZ als „Lektüre“ beizufügen.

Düstere Zukunft fürs alte Ladenlokal

Einer Studie zufolge wird jedes zehnte Geschäft die digitale Revolution im Handel nicht überleben. Besonders kleine Läden sind Opfer des Online-Booms

Von Stefan Schulte

Essen. Die meisten Deutschen gehen zumindest hin und wieder shoppen, für jeden vierten Bundesbürger zählt das Einkaufserlebnis in der Stadt laut einer Allensbach-Umfrage gar zur regelmäßigen Freizeitgestaltung. Weil trotzdem immer mehr Textilien, Bücher, Elektrogeräte und andere Waren im Internet eingekauft werden, dürfte das Angebot des stationären Handels in den Städten bald deutlich dünner werden. Mehr als jedes zehnte Ladenlokal wird den Siegeszug des Online-Shoppings nicht überleben – so prognostiziert es zumindest das Institut für Handelsforschung (IFH) bis zum Jahr 2020.

Davon werden das Ruhrgebiet, der Niederrhein und das Sauerland besonders betroffen sein, meinen die Kölner Forscher. Sie haben die Umsätze des stationären Einzelhandels für jeden einzelnen Kreis bis 2020 prognostiziert und dabei auch die Einwohnerentwicklung, die Onlineaffinität der Bewohner und die Kundenfrequenzen der lokalen Zentren und deren Attraktivität berücksichtigt.

In den meisten Revierstädten wie Duisburg, Essen und Bochum erwartet das IFH Umsatzverluste zwischen 15 und 30 Prozent, bessere Vorhersagen gibt es für Dortmund, Oberhausen und Mülheim mit 10 bis 15 Prozent geringeren Erlösen. In NRW sind einzig Köln und Düsseldorf im „grünen Be-

Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels bis 2020

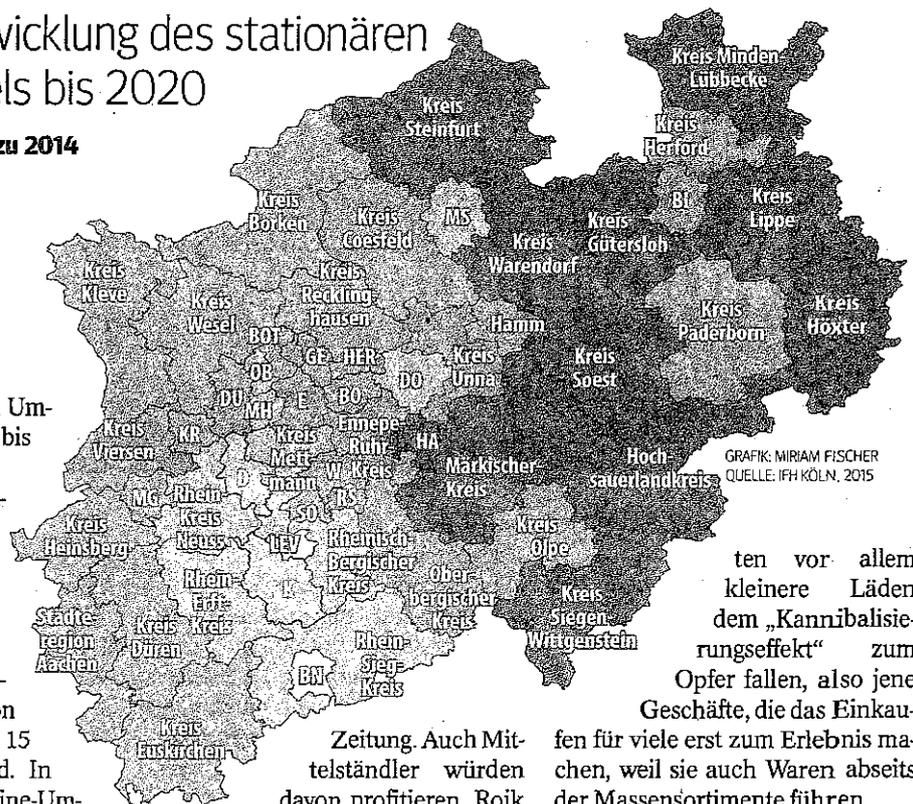
Veränderung 2020 zu 2014

-  ≥ -30 %
-  ≥ -15 %
-  ≥ -10 %
-  ≥ -8 %
-  ≥ -6 %
-  ≥ -3 %

reich“, der bei einem Umsatzminus von sechs bis acht Prozent liegt.

Das IFH geht davon aus, dass sich die Einkaufsgewohnheiten weiter Richtung Kauf per Klick verschieben, der Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz – von rund elf auf zwölf bis 15 Prozent steigen wird. In Euro werden die Online-Umsätze laut Prognose des Handelsverbands Deutschland (HDE) 2015 erneut um knapp zwölf Prozent auf 43,6 Milliarden steigen.

Dabei geht beileibe nicht jeder online bezahlte Euro dem stationären Handel verloren, wie HDE-Chefvolkswirt Olaf Roik betont. „Da mittlerweile viele Unternehmen parallel stationär und online verkaufen, bleibt der im Internet erzielte Umsatz zu einem guten Teil in der Kasse der auch stationär präsenten Händler“, sagte er dieser



GRAFIK: MIRIAM FISCHER
QUELLE: IFH KÖLN, 2015

Zeitung. Auch Mittelständler würden davon profitieren. Roik sieht in dieser Doppelstrategie aber nicht für jeden Händler die Lösung. „Die Web-Shops müssen in Präsentation und Bezahlfunktion hochprofessionell gestaltet sein, sonst haben sie gegen die Konkurrenz keine Chance“, sagt er. Ein womöglich in Eigenregie gezimmerter Internetauftritt kleinerer Läden sei kein Selbstläufer. „Dann kann es im Einzelfall auch die bessere Strategie sein, gezielt in seinen Laden zu investieren.“ Gelingt weder das eine noch das andere, dürf-

ten vor allem kleinere Läden dem „Kannibalisierungseffekt“ zum Opfer fallen, also jene Geschäfte, die das Einkufen für viele erst zum Erlebnis machen, weil sie auch Waren abseits der Massensortimente führen.

Der HDE hält die düstere Prognose des IFH für realistisch, schätzte unlängst selbst, die Online-Konkurrenz werde rund 50 000 Ladenlokale bis 2020 verschwinden lassen. Allerdings sei das „nicht in Stein gemeißelt“, wie Roik sagt, die Städte könnten die Entwicklung beeinflussen. Der Chefvolkswirt rät ihnen, gezielter in ihre Innenstädte zu investieren. „Sauberkeit, Sicherheit und der richtige Mix aus Gastronomie, Kultur und Freizeit spielen eine große Rolle.“

Bochum, den 23.9.2015

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Betr. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße –

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Bebauungsplan Nr. 965 möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:

Es wird durch den Abriss der Häuser an der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerksstraße bestehender Wohnraum vernichtet: 8 Mietwohnungen und 2 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen. Angesichts der Wohnungsengpässe und fehlenden Grundstücke für Einfamilienhäuser ist das nicht zielführend. Welche Kompensationsmaßnahmen bietet EDEKA dafür an?

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ist parzellenscharf festgelegt. Die Einfamilienhäuser an der Bergwerksstraße liegen nicht innerhalb der parzellenscharf ausgewiesenen Fläche. Welche Begründung gibt es, dass die Grenzen des Masterplans hier überschritten werden?

Durch das EDEKA-Einkaufszentrum wird der Verkehr auf der Karl-Friedrich-Straße erheblich zunehmen. Das Zentrum ist von der Markstraße aus nur durch Linksabbiegen zu erreichen, aber ohne eigene Abbiegerspur. Auch beim Verlassen der geplanten Tiefgarage gibt es Linksabbieger in Richtung Neulingstraße. An diesem Kreuzungspunkt ist die Sicherheit der Autofahrer und Fußgänger gefährdet; besonders noch durch die LKW zur Anlieferung. Es sind keine ausreichenden Sicherungsmaßnahmen vorgesehen. Zudem ist ein erheblicher Rückstau auf der Karl-Friedrich-Straße und in der Tiefgarage vorprogrammiert – hier warten die Autos dann auf dem Bürgersteig und tragen zusätzlich zur Gefährdung bei.

Wie soll insgesamt die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet werden? Die Karl-Friedrich-Straße ist ein Schulweg, die Schulwegsicherheit ist hier nicht ausreichend gegeben. Auch für die 3 Kindergärten an der Karl-Friedrich-Straße besteht ein erhöhter Sicherheitsbedarf.

Der Kreisverkehr an der Kreuzung Mark-, Kennader-, Karl-Friedrich- und Heinrich-König-Straße muss zunächst einmal fertiggestellt werden, erst danach ist eine realistische Beurteilung der gesamten Verkehrssituation um das Einkaufszentrum möglich. Wann ist die Fertigstellung der Kreisverkehrs durch die Stadt vorgesehen?

Der Bauantrag von EDEKA sieht eine Markt-Größe von 1500 qm vor, dazu 500 qm für ergänzende Einzelhandelsgeschäfte. Hierdurch erhält EDEKA gegenüber den bereits bestehenden Geschäften ein Alleinstellungsmerkmal bezüglich der Größe. Es ist sicher nicht Aufgabe der „Stadt“, hier „Konkurrenzschutz“ zu gewähren; es ist aber auch nicht Aufgabe der „Stadt“, eine gegebene Konkurrenzsituation massiv zugunsten eines Großinvestors durch die Genehmigung in der geplanten Größenordnung zu verändern. Wenn in Weitmar-Mark dann Läden schließen müssen und Leerstand entsteht, so schadet das der Attraktivität des ganzen Stadtteilzentrums erheblich.

Wir bitten Sie eindringlich, unsere Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stellungnahme(n) (Stand: 24.09.2015)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 24.08.2015 - 25.09.2015

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 24.09.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wegen der geplanten Bebauung der Grundstücke an der Karl-Friedrich-Straße zur Nutzung mit einem Edeka-Markt möchte ich auf folgendes hinweisen.</p> <p>Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Karl-Friedrich-Straße in ihrem nahe an der der Markstraße liegenden Teil bezüglich der Luftbelastung (Feinstaub etc.) offenbar von Ihnen als sogenannter „hot-spot“ angesehen. Diese Belastung wird mit der geplanten Nutzung der Tiefgarage und der Erschließung des Marktes über die Karl-Friedrich-Straße noch ganz erheblich erhöht.</p> <p>Dem soll offenbar mit einer Begrünung des Marktdaches entgegen getreten werden. Diese Begrünung kann – so ist zu vermuten – aber doch wohl nur die Belastungen gleichsam abfangen, die sich sonst über das Gebiet der Karl-Friedrich-Straße hinaus verteilen würden. Wie also soll der erheblichen Mehrbelastung begegnet werden, die auf die Häuser unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Marktes einwirken und wie kann gesichert werden, dass diese Gesamtbelastung nicht über den Werten liegt, die allgemein als eindeutig gesundheitsschädlich angesehen werden ?</p> <p>Meine Befürchtung ist, dass für diese – aus Ihrer Sicht wenigen – Häuser und Grundstücke eine solche Belastung in Kauf genommen werden soll. Diese Befürchtung findet ihre Bestätigung in den vielleicht nur missverständlichen Ausführungen des Verkehrsexperten anlässlich der Veranstaltung im Haus Spitz, wonach eine Unfallgefahr etwa für Schulkinder eben deshalb nicht zu befürchten sei, weil sich in diesem Bereich Fahrzeuge gar nicht schnell bewegen könnten (offenbar, weil hier mit einem fließenden Verkehr gar nicht mehr zu rechnen sei).</p> <p>Die enge Straßenführung mit der vorhandenen Bebauung dürfte – so unterstelle ich laienhaft - dazu führen, dass sich Abgase , die sich wegen des nicht flüssigen Verkehrs jedenfalls im Ein- und Ausfahrbereich des Marktes verstärkt bilden, nicht mehr verflüchtigen können und die Gesundheit der Anwohner verstärkt und in nicht zumutbarer Weise belasten müssen.</p> <p>Auf das Grundstück an der Ecke Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer – Halbe-Straße wirken zudem zusätzlich Abgase ein, die von den vor der Ampel an der Pfarrer-Halbe-Straße haltenden Fahrzeugen ausgehen. Vor dieser Ampel bilden sich gerade in sogenannten Stoßzeiten schon jetzt Schlangen von Fahrzeugen, deren Fahrer die Parkmöglichkeiten im hinteren Bereich der Pfarrer-Halbe-Straße nutzen. Dass Staus im Bereich der Zu- und Abfahrt des Marktes es für die Anwohner der umliegenden Häuser erschweren, sich von ihrem Grundstück aus in den (nicht) fließenden Verkehr einzuordnen , möchte ich zusätzlich zu bedenken geben.</p> <p>Ebenfalls zu erwarten ist eine weitere Lärmbelastung gerade infolge der ganz erheblich gesteigerten Anzahl von An- und Abfahrvorgängen im Bereich der Markteinfahrt, wobei wegen der vorhandenen Höhenunterschiede noch eine stärkere Geräuschentwicklung wegen des Anfahrens an einer Steigung zu besorgen ist. Vor wenigen Jahren sind wir zu Beiträgen herangezogen worden mit der Begründung, es sei der Auftrag von Flüsterasphalt angezeigt, weil die Karl-Friedrich- Straße eine der lärmbelastetsten Straßen in ganz Bochum sei. Dieser doch dann wohl ganz ungewöhnliche Lärm soll nun noch gesteigert werden wegen solcher Verkehrsvorgänge (An- und Abfahrten), die hinsichtlich ihrer Lärmentwicklung durch den Flüsterasphalt kaum beeinflusst sein dürften. Auch hier wirkt sich zusätzlich die enge Bebauung in diesem Bereich der Karl-Friedrich-Straße aus, deren ungünstige Auswirkungen durch ein weiteres Gebäude, das die noch vorhandenen Zwischenräume vollständig ausfüllt, noch verstärkt werden. Es wäre schön, wenn Sie bei der Planung dem Schutz der Bewohner in unmittelbarer Nähe der Marktzufahrt unter den genannten Aspekten Rechnung tragen könnten.</p>

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anhänge: -

Von: [REDACTED]
An: <amt61@bochum.de>
Datum: 24.09.2015 13:19
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße;
Edeka Markt

1. Wie ist die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet?
- Schulwegsicherheit?
- Kindergarten?

2. PKW – Verkehr in den Edeka Markt hinein und heraus, vor allem für Linksabbieger bedeutet eine Gefährdung.
Ich erlebe es selbst als Linksabbiegerin auf mein Grundstück, dass dieses auch einen erheblichen Rückstau in beide Richtungen bewirkt.

3. Mit welcher Begründung wurde die parzellenscharfe Abgrenzung des Masterplanes überschritten?

4. Wann wird der Kreisverkehr gebaut?

5. Wie steht die Stadt Bochum dazu, dass durch das Projekt Edeka ca. 10 Wohnungen ersatzlos verloren gehen?

6. Wie steht die Stadt Bochum dazu, dass durch den Bau von Edeka andere Geschäft gefährdet werden?

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
An: <amt61@bochum.de>
Datum: 25.09.2015 19:24
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße;
Edeka Markt

Guten Tag

Zu o.a. Betr. (Vorstellung im Saalbau Spitz) mache ich folgende Anmerkungen, Fragen usw.:

Warum wurde auf die Sicherheit der Fußgänger und speziell der Schulgänger nicht detailliert sondern höchstens in Nebensätzen eingegangen? Das bedeutet doch, das diese Aspekte Nebensache sind.

2. Der PkwVerkehr zum Edeka Markt hin und heraus, vor allem für Linksabbieger bedeutet eine Gefährdung. Die Ungefährlichkeit und Unbedenklichkeit wurde damit begründet, das " dies bei Fa. Bednarz doch auch funktioniert habe". Jener 'Verkehrsexperte, der sich so äußerte, gab vor Wetmar-Mark zu kennen, weil er da geboren wurde (schon länger wohne er aber nicht mehr hier). Damit lügt er, denn die ca mehr als 100 Fahrzeuge bei zukünftig EDEKA mit den 1 - 3 bei Bednarz quasi gleichzusetzen, zeugt doch gerade von fundamentaler Unkenntnis. Warum ist er dann Verkehrssachverständiger?

Wie kann so ein Mensch verantwortlich für die zu erwartende Verkehrssituation sprechen? Sollte er gar für die Umsetzung verantwortlich sein?

Da kann doch das ganze Konzept nicht stimmen!

War es nicht auch jener, der zur Sicherheit des Fahrradverkehrs bemerkte, daß "die Fahrradfahrer halt besser aufpassen müßten".

Wenn so ein Sicherheitskonzept aussieht, na dann Prost.

Bei soviel Planungssicherheit ist dem Zuhörer ja Hören und sehen vergangen, sodaß man total verunsichert die Versammlung verlassen hat. Wie sieht das sichere Konzept für Fahrradfahrer denn nun wirklich aus (Fahradstreifen, Bürgersteinbreite, gemeinsame Nutzung evtl.)?

Warum wird am EDEKA-Markt festgehalten, wenn er offensichtlich überflüssig ist?

Das hat doch der entspr. 'Fachmann' indirekt gesagt, indem er seine 'Begründungsversuche' über Käuferpotentiale, die hin- und herwandern, versuchte zu artikulieren.

Warum hat man seitens der Stadt denn nicht die Bürger gefragt, ob der zusätzliche Markt gewünscht wird?

Hält die Stadt nichts von bürgernahe Demokratie und zufriedenen Bürgern?

Warum wird schon wieder wie am 'Bahnhof Weitmar' etwas gegen die Bürger geplant und durchgesetzt?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

B

Von: "Onlinebeteiligung" <norply@online-behoerdenbeteiligung.de>
An: <RGesien@bochum.de>
Datum: 25.09.2015 21:36
Betreff: Online Öffentlichkeitsbeteiligung (Stadt Bochum)

Eine neue Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eingegangen!

Datum:..... 25.09.2015
Uhrzeit:..... 21:36:05 Uhr
Planverfahren:..... Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Beteiligungszeitraum:..... Vom 24.08.2015 bis 25.09.2015

Diese Stellungnahme können Sie sich unter folgendem Link ansehen:

https://portal.tetraeder.com/set/c/11/pb/bb_stellungnahme/5cca7a5b081ea26ad5dba0e4f95872e3

Stellungnahme(n) (Stand: 13.06.2023)

Sie betrachten: 0965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 24.08.2015 - 25.09.2015

Kontakt:	Name: [REDACTED]
Person ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 25.09.2015</p> <p>Ich bin dagegen, dass sich der Bau des Gewerbeobjektes bis ins Wohngebiet erstreckt. Gegenüber meines Hauses befinden sich bisher 2 Bungalows von ca. 3m Höhe. Nun soll das Wohngebiet viel höher bebaut werden. Teile des Edeka Marktes haben eine Höhe von 13 Metern. Der First meines Hauses befindet sich auf einer Höhe von 165,60 m NHN. Laut Entwurfszeichnung ist der gegenüberliegende Gebäudeteil des Edeka- Marktes mit 170 bzw. 175 m NHN um 5 bis fast 10 Meter höher als mein Haus. Zudem sind die Höhenangaben nur ca. Angaben. Womöglich wird es noch höher als angegeben. Wo liegt denn in diesem Fall die Toleranzgrenze? Die Abstandsflächen zur Bergwerksstraße gehen aus der Zeichnung ebenfalls nicht eindeutig hervor. Auf Nachfrage konnten die Ansprechpartner bei der Bürgerversammlung im Saalbau Spitz auch keine genauere Angabe zu diesem Punkt machen. Zudem fehlt eine Zeichnung, die die Ansicht von der Bergwerksstraße aus zeigt. Die Höhe und Breite des geplanten Bauprojektes wird den Gesamteindruck unseres grünen Wohngebietes nachhaltig negativ beeinflussen. Mein frischrenoviertes Haus wird durch den Bau des riesigen Komplexes gegenüber an Wohnwert verlieren, was sich beim Verkauf auch finanziell auswirken wird. Der Ausblick gleicht bei Durchführung des Edeka Projektes dem Blick auf ein Industriegebiet, da wir dann auf einen Hallenkomplex mit Lärmschutzwänden schauen. Auch die Fassadengestaltung des Gebäudes ist laut Plan nur "beispielhaft". Dazu halte ich die Zusicherung einer Begrünung der Außenanlage für fragwürdig. Jeder hofft auf Hecken und Bäume und schaut am Ende womöglich auf eine Betonwand mit Rasen davor. D.h. es wird hier ein Projekt bewilligt, dessen endgültiges Aussehen und die exakten Ausmaße nicht eindeutig festgelegt sind. Die Bürger bzw. Anwohner nach Ihrer Meinung zu befragen, ist vor diesem Hintergrund völlig nutzlos und ein reiner Verwaltungsakt. Die mangelnden Details der Entwürfe gepaart mit dem Versuch der Akteure bei der Bürgerversammlung, das Projekt schönzureden, ohne sich festzulegen, wirkt auf mich wie Augenwischerei. Alles in allem finde ich das Projekt in der geplanten Form wegen der Bebauung des Wohngebietes völlig inakzeptabel.</p> <p>Anhänge: -</p>

STADT BOCHUM

24. Sep. 2015

Stadt Bochum
Stadtplanungs-/Bauordnungsamt (61)
Technisches Rathaus Bochum
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Bochum, 25.09.2015

Stellungnahme zum B-Plan 965 - Karl-Friedrich-Str. / Bergwerkstraße im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die Begründung zum o. g. Bebauungsplan vom 21.08.2015 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Auf der Seite 5 der Begründung wird vermerkt, dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es gilt offensichtlich § 34 Absatz II BauGB (allgemeine Zulässigkeit in einem Baugebiet nach BauNVO - hier offensichtlich das anvisierte Sondergebiet nach § 11 BauNVO). Es wird auch vermerkt, dass sich der Baukörper in seiner Dimensionalität aus seiner Umgebung heraushebt, sich aber an "vorhandenen Raumkanten" orientiert (S. 7 der Begründung). Bei diesem anvisierten Sondergebiet handelt es sich jedoch um kein Sondergebiet „auf der grünen Wiese“, sondern um ein Sondergebiet, welches in einem gewachsenen Ortskern (umgebender Innenbereich nach § 34 Absatz I BauGB) allein der Errichtung des Edeka-Projektes dienen soll. Insofern finde ich es fraglich, inwieweit die Errichtung eines solch großen Baukörpers in die gewachsene Umgebung, in der sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch zukünftig nach § 34 Absatz I BauGB ergibt (Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen), zulässig sein kann?

2. Auf der Seite 8 der Begründung wird vermerkt, dass die Karl-Friedrich-Str. ausreichend aufnahmefähig sei. Aufgrund des schmalen Querschnitts der Straße wird dies von vielen Bürgern - so auch von mir - angezweifelt. Zu beachten ist dabei auch der Anlieferungsverkehr mit Lkw. Eine Anlieferung per Lkw z. B. über die Neulingstraße dürfte aufgrund des engen Querschnitts an der Kreuzung Neuling-/Karl-Friedrich-/Pfarrer-Halbe-Str. schwierig werden

Dasselbe gilt ja auch für die Ein- und Ausfahrtsituation bei der geplanten Tiefgarage und die gesamte zusätzliche Verkehrsbelastung. Offensichtlich wird in den Planungen davon ausgegangen, dass der Kreisverkehr die zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen kann. Ist aus ihrer Sicht sichergestellt, dass der Kreisverkehr vor dem Edeka-Projekt fertig gestellt wird?

3. Bitte erläutern sie konkret, auf welche Weise sie das Linksabbiegen in den Edeka hinein und aus dem Edeka heraus für die Fußgänger (und Autofahrer) gefahrlos gestalten wollen. Offensichtlich ist ja das Errichten einer eigenen Linksabbiegerspur für die Zufahrt nicht möglich. Das Linksabbiegen wird zudem in einem „Knick“ der Karl-Friedrich-Str. stattfinden. Worauf stützt sich ihre Annahme, dass daraus keine zusätzlichen Gefährdungen und Behinderungen für Fußgänger, Radfahrer und auch Autofahrer entstehen werden?

4. Es handelt sich an dieser Stelle um einen Schulweg für Kinder. Auf welche Weise wird dies in den Planungen besonders berücksichtigt?

5. Es wird ausführlich in der Begründung darauf hingewiesen (S. 18-19), dass der Flächennutzungsplan mit seiner Ausweisung der Mischbaufläche in unserem Stadtteilzentrum nicht parzellenscharf sei und somit nicht als "absolutes Kriterium" gelten kann. Das ist richtig. Zugleich wird darauf verwiesen, dass der Masterplan Einzelhandel 2012 maßgeblich sei. Dieser ist in seiner Abgrenzung parzellenscharf und wird dennoch vom anvisierten Projekt deutlich überschritten. Im Masterplan steht zu seinen Grenzziehungen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung keine planerische "Abgrenzungsübung" sei, sondern ein notwendiger Schritt unter Einbezug funktionaler und städtebaulicher Kriterien. Auch zukünftige Entwicklungsperspektiven sind schon berücksichtigt worden. Im Masterplan steht auf Seite 187: "Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen (...) heranzuziehen." Wegen der Überschreitung wurde das Vorhaben wohl schon im "Konsultationskreis Einzelhandel" mehrfach diskutiert (S. 21 f. der Begründung). Dieser begrüße das Vorhaben "grundsätzlich". Ob der Masterplan wegen der Überschreitungen nachträglich geändert werden müsse, sei noch nicht abschließend geklärt (so steht es auf S. 22 der Begründung). Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung (den es so nicht mehr gibt) hat im Jahr 2014 (01.04.2014) beschlossen, dass nur in den räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches Weitmar-Mark Einzelhandel möglich sei (Begründung, S. 38).

Bitte erläutern sie vor diesem Hintergrund, mit welcher Begründung die Abweichung vom Masterplan aus ihrer Sicht geboten ist. Wie lautet in diesem Fall ihre Abwägungsentscheidung hinsichtlich der (Nicht-) Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben (Masterplan Einzelhandel) nach § 1 Absatz VI Nr. 11 BauGB?

6. Das der Edeka negative Auswirkungen auf die anderen Märkte haben kann, wird von ihnen nicht bestritten. Die Rechtsprechung sage aber, dass ein zentraler Versorgungsbereich sich nicht selbst schädigen könne (S. 24 f. der Begründung). Es könne kein "Konkurrenzschutz" formuliert werden. Die Grundrichtung der Begründung auf der Seite 24 geht in die Richtung, dass unsere Versorgung ja auf jeden Fall gesichert sei. Wenn die anderen Märkte den Bach runtergehen, können wir ja immer noch im Edeka einkaufen. Tatsächlich gefährdet erst das Edeka-Projekt die bestehenden Märkte. In unserem Stadtteil wurde in den letzten Jahren in alle Märkte investiert, zuletzt auch in den Aldi. Es besteht eine jahrelange Stabilität im Stadt-

teil, die offensichtlich auch von den Unternehmen so gesehen wird - insofern die Modernisierungen.

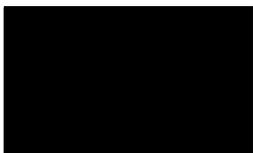
Bitte erläutern sie, mit welcher Begründung die Stadt Bochum durch eine Neuansiedlung die bestehende - und gut funktionierende Versorgungs-Infrastruktur gefährdet? Ist die Stadt Bochum der Auffassung, dass zukünftig ein „moderner“ großer Markt (möglicherweise mit einem Alleinstellungsmerkmal) eine bessere Versorgungslage darstellt?

7. Das Vorhaben überplant Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt sind. Durch das Vorhaben gehen schätzungsweise 10 Wohnungen im beliebten Weitmar-Mark ersatzlos verloren. Bitte erläutern sie, auf welche Weise sie dies begründen und inwieweit der Verlust an Wohnraum kompensiert werden soll.

8. Der Verkehrslärm an der Karl-Friedrich-Str. wird sich erhöhen (S. 12 f. der Begründung). Bitte erläutern sie, mit welchen Maßnahmen sie dem konkret entgegenwirken wollen. Eine konkrete Planung kann ich in der Begründung nicht finden.

9. Der anvisierte Edeka-Markt ist von der Karl-Friedrich-Str. aus offensichtlich nur über eine Treppe oder einen Fahrstuhl erreichbar. Ist die Stadt Bochum der Auffassung, dass dies zeitgemäß ist und zu der älter werdenden Bevölkerung passt? Aus welchen Gründen ist dann für einen ortsansässigen Bäcker eine Rampe genehmigt worden? Was geschieht bei einem Defekt oder bei Vandalismus am Fahrstuhl, was in der Regel sicher nicht kurzfristig behoben werden kann? Ist dann der Edeka für ältere oder gehbehinderte Menschen einige Tage nicht oder nur erschwert erreichbar?

Mit freundlichen Grüßen



Oberbuergermeister - Fw: Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel; Ihr heutiges Schreiben

Von: [REDACTED]
An: <MBradtke@bochum.de>, <Oberbuergermeister@bochum.de>
Datum: [REDACTED]
Betreff: Fw: Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel; Ihr heutiges Schreiben

Mit der Bitte um Kenntnis.

Gesendet: Montag, 02. Mai 2016 um 14:35 Uhr

Von: [REDACTED]

Betreff: Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel; Ihr heutiges Schreiben

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für Ihre Antwort, zu der wir folgende Anmerkungen machen:

Uns geht es nicht um die Verhinderung eines Lebensmittelmarktes! Wir sind jedoch gegen das geplante Einkaufszentrum!

Das, was jetzt morgen zur Abstimmung steht, ist die städtische Genehmigung einer nicht normalen Konkurrenzsituation, nicht nur für die Geschäfte in Weitmar-Mark, sondern auch für die in den umliegenden Stadtteilen.

Es ist das nachvollziehbare Kalkül des Investors, Kaufkraft aus einem gewissen Radius zu generieren, nicht nur aus Weitmar-Mark! Sollte das Vorhaben realisiert werden, werden viele Autofahrer, die bisher in den umliegenden Stadtteilen einkaufen, nach Weitmar-Mark fahren. Weil ... sie dort optimale Parkmöglichkeiten haben. Anders als zum Beispiel in Wiemelhausen! Viele Hausbesitzer, in fast allen Vororten, haben Probleme bei der Vermietung von Ladenlokalen, weil an unterschiedlichen Stellen Shopping-Center entstehen!

Diese Stärkung der großen Investoren wird nur dadurch möglich - sehr eklatant nun in Weitmar-Mark - in dem die Stadtverwaltung dem Investor die Genehmigung erteilt, dass aus dem „Mischgebiet“ ein „Sondergebiet“ wird. Dadurch wird nicht nur ein Lebensmittelmarkt, sondern ein Einkaufszentrum ermöglicht!

Wenn wir uns dann das Procedere vor Augen führen, sehen wir, dass die Mandatsträger, und damit auch die Bürger, völlig übergangen werden.

Das sehen wir als ein Beispiel, im Kleinen, wie Politikverdrossenheit entsteht. In Weitmar-Mark ist das im Übrigen Beispiel Nr. 3 (neben dem Projekt Bahnhof Weitmar, und die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft Am Kuhlenkamp).

Die Bürger verlieren zunehmend das Vertrauen zu den etablierten Parteien. Wie häufig haben wir gehört „die machen sowieso was sie wollen“ oder „Geld regiert die Welt“.

Können Sie verstehen, dass so Bürger dahin getrieben werden, Parteien zu wählen, die sie normalerweise nicht wählen würden?

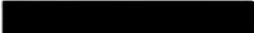
Warum - in dreiteufels Namen - sind derart viele sogenannte Volksvertreter so blind oder ...
borniert, dass sie so bürgerferne Entscheidungen treffen???

Wir sind extrem gespannt auf das morgige Ergebnis, sind uns sicher, dass danach ein immenser
Diskussionsbedarf besteht.

In diesem Sinne, beraten Sie - als sachkundiger Volksvertreter - ihre Kollegen so, wie Sie es mit
Ihrem Gewissen vereinbaren können.

Mit freundlichen Grüßen,


der diese Zeilen unabgestimmt schreibt, der sich sicher ist, die Meinung der meisten
ortsansässigen Bürger artikuliert zu haben.

Am [02.05.2016](#) um 12:47 schrieb  

Sehr geehrte Damen und Herren der Bürgergemeinschaft,

vielen Dank für Ihr Schreiben. Ich habe es mit Interesse gelesen.

Vorab zu Ihrer Information: Ich wohnte bis zum Jahre 2008 ziemlich genau 29
Jahre lang im Haus Natorpstraße 15 a. In der Zeit ist mir die Einkaufssituation in
Weitmar nicht auffällig, weder positiv noch negativ, erschienen. Ich habe immer
gerne in Weitmar gewohnt und bin nur deswegen dort weggezogen, weil meine 3
inzwischen erwachsenen Töchter unser Einfamilienhaus verließen und meine Frau
und ich in eine Wohnung ziehen wollten.

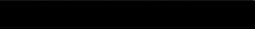
Und nun zum Thema Ihrer Initiative:

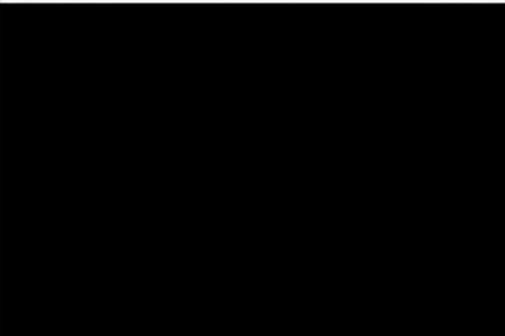
Grundsätzlich bin ich der Überzeugung, dass Konkurrenz das Geschäft belebt.
Wenngleich ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt nicht unbedingt notwendig wäre,
wird man einem Investor kaum verwehren können, ein zusätzliches Geschäft zu
eröffnen.

In Ihrem vorhergehenden Schreiben ist mir aufgefallen, dass sich Ihre Aktivitäten
hauptsächlich auch nicht direkt gegen ein weiteres Geschäft richten. Vielmehr
entnahm ich Ihrem Schreiben, dass die Größe und Aufteilung des Neubaus Ihren
Zorn hervorriefen. Und dafür habe ich wenig Verständnis. Ein größeres
Warenangebot kann den Bürgern doch nur willkommen sein.

Leider kann ich an Ihrer Versammlung am 10.05.2016 nicht teilnehmen, da ich
derzeit und über den 10. Mai hinaus auf Mallorca bin. Ich wünsche Ihrer
Versammlung jedoch einen positiven Verlauf.

Mit freundlichen Grüßen





Am 01.05.2016 um 23:38 schrieb 

Sehr geehrter [REDACTED]

[REDACTED] hat uns Ihre E-Mail weitergeleitet. Wir hätten uns sehr gefreut, wenn Sie uns direkt geantwortet hätten - auch auf unsere E-Mail vom [24.04.2016](#) -, erlauben uns aber nun, auf Ihre Nachricht an Herrn Lücking zu reagieren. Wir wissen nicht genau, wann und wo Sie in Weitmar gewohnt haben, nehmen aber an, dass es nicht in jüngster Zeit in -Mark/Neuling war. Unsere Ablehnung des Projektes resultiert u.a. daraus, dass wir bereits jetzt genug tolle Einkaufsmöglichkeiten vor der Tür haben, nicht nur **zwei** Vollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter, sondern auch alles andere, was man zum Leben braucht. Was wir daneben auch bereits jetzt genug haben, sind bauliche Verdichtung, Verkehr und Lärm vor der Haustür. Den möchten wir nicht durch An- und Abfahrten zu 112 (!) Stellplätzen und Anlieferverkehr von geschätzten 17 LKW täglich (!) vervielfältigt sehen.

Stellen Sie sich doch einmal, um sich wie Herr Lücking ein Bild zu machen, an einem Samstagmorgen oder an jedem beliebigen Nachmittag der Woche auf die Karl-Friedrich-Straße, zählen den bereits jetzt zähfließenden Verkehr und addieren den durch das Vorhaben hinzukommenden im Geiste dazu. Bereits jetzt - das wird von der Stadtverwaltung eingeräumt - müsste für die Karl-Friedrich-Straße nach EU-Recht ein Lärmaktionsplan erlassen werden. Statt Lärm, wie vorgeschrieben, zu reduzieren, wird weiterer hinzugefügt.

Vielleicht hören Sie sich unsere Argumente aber auch selber an. Wir veranstalten am 10. Mai um 19.00 Uhr eine Bürgerversammlung im Gemeindehaus der Heimkehrer-Dankes-Kirche, Karl-Friedrich-Straße 111, zu der wir Sie herzlich einladen. Sie werden mit Erstaunen feststellen, wie viele Einwohner von Weitmar-Mark nicht nur diesem Projekt, sondern weiteren Einfällen der Stadt Bochum, die das Bild unseres Stadtteils unumkehrbar verändern (so die Überbauung einer das Ortsbild prägenden Grünfläche), ablehnend gegenüberstehen.

Es mag sich Ihnen Gelegenheit bieten, nach Weitmar-Mark zurückzuziehen, wenn die ersten Anwohner wegziehen. Das wird bei Verwirklichung all dieser Pläne nicht lange auf sich warten lassen. Bedauerlicher Weise werden die bleiben müssen, die sich das nicht leisten können. Nur - wer braucht dann noch diese "schönen" Einkaufsmöglichkeiten?

Mit freundlichen Grüßen

Am [29.04.2016](#) um 15:42 schrieb [REDACTED]

[REDACTED]

lange- genau 29 Jahre- habe ich in Weitmar gelebt. Ich weiß also, worüber wir hier diskutieren. Da ich im Ausschuss Planung und Grundstücke bin, habe ich Dein Schreiben erhalten.

Aber warum- in dreiteufels Namen- kann man gegen ein so tolles Projekt sein? Ich verstehe es einfach nicht! Ich wäre damals, als ich noch in Weimar wohnte, froh gewesen, wenn ich eine so tolle Einkaufsmöglichkeit vor der Haustüre gehabt hätte.

[REDACTED]

[REDACTED]

Am [29.04.2016](#) um 15:31 schrieb [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem in der Anlage geschickten offenen Brief möchte Sie die Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel herzlich bitten, für die Bochumer Bürger tätig zu werden.

In der Hoffnung, dass unser Wunsch in Erfüllung geht,

mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

<[2016 04 29](#) BG, Brief OB.pdf>

13.5.2016

EDEKA-Projekt in Weitmar-Mark

Sehr geehrte Entscheiderinnen und Entscheider,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die anstehende interfraktionelle Beratung haben wir für Sie folgende Fragen formuliert:

1. **EDEKA übernimmt Kaisers.** Diese Übernahme scheint ja auf dem Weg zu sein. Gibt es dann in Weitmar-Mark 2 EDEKA-Märkte? Es gibt in diesem Zusammenhang unterschiedliche schreckliche Szenerien. Haben Sie diese - für den Stadtteil sicherlich bedeutende Entwicklung – in irgendeiner Form bedacht, verarbeitet, oder mit dem Investor thematisiert?
2. **Kreisverkehr.** Hier wird in dem Verkehrsgutachten darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme wichtig ist, um Verkehrsprobleme zu minimieren. Existieren schon diesbezügliche Verträge? Wie sicher ist dieser Bau? Worauf basiert der von der Stadtverwaltung geäußerte Optimismus? Wann genau soll er realisiert werden? Wäre es nicht sinnvoll, erst den Kreisverkehr zu bauen, dann das autorelevante Gewerbeprojekt zu starten?
3. **Grundsätzlicher Verkehr.** Hier steht die „Investor-Expertise“ im Widerspruch zu den Bürgern, die in Weitmar-Mark-Stiepel leben, als Fußgänger und Autofahrer über jahrelange Erfahrungen verfügen. Nehmen Sie diese Meinungen, Sorgen, Ängste ernst? Wer von Ihnen kann behaupten, dass er die Verkehrssituation vor Ort kennt? Wie viel Unterschriften müssen wir sammeln um Ernst genommen zu werden? Können Sie sich vorstellen, dass es in vielen Familien Ängste gibt, dass ganz speziell Kinder, Fahrradfahrer und Senioren zu den besonders Gefährdeten gehören, wenn das Verkehrsaufkommen unweigerlich enorm steigt? Können Sie es als Mandatsträger verantworten, dass Leib und Leben bedroht werden, aufgrund der Wünsche eines mächtigen Investors?
4. **Verhältnis bisherige Einzelhandelsfläche in Weitmar-Mark (4.700qm) zu zusätzlicher Einzelhandelsfläche (3.500qm).** Diese immense Vergrößerung ist nur durch die Ausweisung eines „Sondergebietes“ möglich. Warum muss das sein?

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

5. **Verdrängungs-Wettbewerb.** U. a. im Masterplan Einzelhandel ist zu lesen, dass die Versorgungssituation in Weitmar-Mark-Stiepel als gut angesehen wird. Also kommt das neue Angebot „on top“. Das heißt, Händler in Weitmar-Mark, aber auch in anderen Stadtteilen, geraten unter Druck. Sehen Sie das nicht als unfairen Wettbewerb an? Ermöglicht nur durch die Sondergenehmigung der Stadtverwaltung!
6. **Der Begriff „Verkaufsfläche“.** Hier wird seit mehr als 2 Jahren „geschachert“ und verschleiert. Bisher wurde nicht klar und unmissverständlich definiert, wo welche Verkaufs- oder Gewerbefläche für wen ist. Können Sie ein Bauvorhaben auf den Weg bringen, bei dem es viele Unklarheiten gibt? Auch ausgewiesene Fachleute können nicht nachvollziehen wie unpräzise normalerweise wichtige Punkte in den Planungsunterlagen dargestellt werden. Es gibt hier diverse Szenarien, für die wir Ihnen an anderer Stelle Beispiele geben können, wie aus den offiziell 2.000qm plötzlich 3.000qm werden können, relativ legal, weil die Stadtverwaltung nicht genau gearbeitet hat. Ist Ihnen das egal? Es wird in den Planungsunterlagen von Grenzen gesprochen, die „überwiegend“ eingehalten werden. Bei jedem anderen kleinen Bau-Antragssteller wird penibel darauf geachtet, dass zentimetergenau geplant und auch gebaut wird. Warum ist die Stadtverwaltung in diesem Fall nicht so genau? Können Sie das akzeptieren?
7. **Flächenversiegelung.** Überall (in Weitmar-Mark-Stiepel) werden Grünflächen zerstört, wird den Bürgern die Natur und die Beschaulichkeit geraubt, Sauerstoff entzogen. Als Beispiele führen wir „Holz Eggemann“, „Bahnhof Weitmar“, „Containerdorf Am Kuhlenkamp“, „Hundewiese Heinrich-König-Str.“, an. Wie wir gehört haben, steht demnächst auch die recht große (Grün-)Fläche der Katholischen Gemeinde an der Karl-Friedrich-Straße zur Disposition. Ist Ihnen das auch bereits bekannt? Dort wird dann weiter versilbert und versiegelt. Meinen Sie nicht, dass Sie den Auftrag von Ihren Wählern haben, diesem Raubbau entgegen zu wirken?
8. **Die momentan funktionierende Infrastruktur** wird mit dem Bau des Einkaufszentrums zerstört oder zumindest negativ beeinflusst. Das sehen viele Bürger so. Sehen Sie das anders? Können Sie das zulassen?
9. **Der bisherigen Kommunikation** - via E-Mail und auch in der letzten Bürgerversammlung - können Sie entnehmen, dass Ratsmitglieder bisher nicht richtig informiert waren. Immer noch argumentieren Mandatsträger „Pro EDEKA-Lebensmittelmarkt“, ohne wahrzunehmen, dass es den „Kontra-Bürgern“ um die Verhinderung eines Einkaufszentrums geht. Sprechen Sie im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt von einem Lebensmittelmarkt oder von einem Einkaufszentrum?
10. **Offene, sachliche und faire Diskussion.** Das haben wir bisher vermisst. Können Sie diese Enttäuschung verstehen?

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

11. **Unser Stadtoberhaupt.** Wir haben vor ca. 1 ½ Jahren Frau Dr. Scholz einen Brief geschickt und um die Beantwortung unserer Fragen gebeten, dito vor einigen Wochen Herrn Eiskirch. Eine Antwort haben wir leider nicht bekommen. Wie viele Unterschriften müssen wir sammeln, um den Standpunkt unseres Stadtoberhauptes zu einer für viele Bürger bedeutenden Baumaßnahme zu erfahren?
12. **Bürgernähe.** Ein sehr moderner Begriff. Sehen Sie sich als bürgernah? Wenn ja, wie haben wir die Möglichkeit, Ihnen „nah“ zu kommen, Ihre persönliche Meinung zu erfahren?
13. **Wohnwertminderung.** Viele Bürger sehen durch das Projekt, besonders durch den steigenden Verkehr, die Lebensqualität in Weitmar-Mark-Stiepel derart in Gefahr, dass sie erwägen ihr heimatliches Umfeld zu verlassen. Für Mieter ist es unangenehm und frustrierend, Hausbesitzer befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilie, verursacht durch die Entscheidung der Stadtverwaltung. Dagegen werden sie klagen. Sie ebnen der Verwaltung dafür den Weg. Tangiert Sie das?
14. **Beispiel fußläufiger Zugang zum Shopping-Center** (von der Bergwerksstr). Hier möchten wir aufzeigen, wie bürger- und kundennah der Investor plant. Dieser Zugang stand auf der Wunschliste der Bezirksvertreter an EDEKA. Nun ist es so, dass den Kunden/Bürgern – durch die Tiefgarage – ein Zugang ermöglicht werden soll. Würden Sie Ihre Kinder morgens zur Schule diesen Weg erlauben? Es ist durchaus eine verlockende Abkürzung, auch für Nicht-Kunden. Oder würden Sie Ihrer betagten Mutter, mit einem Rollator, diesen Weg empfehlen? Wie soll sie die Treppen meistern? Auf dem Weg zur zentralen Rolltreppe wird sie, wie die Kinder, mit rangieren PKW und LKW(!) konfrontiert! Wie finden Sie das?
15. **Der Baukörper.** Sehen Sie sich bitte die Gebäude an, die es in Bochum, oder auch in anderen Städten gibt, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen. Sie sind funktional, wenig ansprechend, passen selten ins wohnliche Umfeld. Hier droht Ähnliches! Die Optik der momentanen Planung ist - auch lt. unserer kompetenten Bürger (Architekten) - eher das, was wir von der grünen Wiese kennen: Ein funktionaler Schandfleck, der sich keinesfalls ins beschauliche Weitmar-Mark passend einfügt. Haben Sie die Pläne aufmerksam gesichtet? Wie bewerten Sie den Baukörper, von vorne, aber auch von hinten? Haben Sie wahrgenommen, wo, in welcher Höhe die Schallschutzwände sichtbar sind? Überall, logischerweise, an den Grenzen zur Wohnbebauung der Nachbarn! Auch das empfinden wir, die Bürger, die glücklicherweise nicht „vor der Mauer“ wohnen, als städtebauliche Katastrophe! Bei einer ähnlichen Baumaßnahme vor ein paar Jahren in Bochum-Stiepel hat man Wohnbebauung mit Gewerbe gemischt. Warum geht das nicht auch in Weitmar? Auch hier orientiert sich die Stadtverwaltung ausschließlich an den Interessen des Investors! Auch hier wiederum nur möglich, mit ... Sondergenehmigung (in Form des Sondergebiets!). Müssen Sie den Wünschen des Investors in allen Bereichen folgen?

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel



Wir, die Bürger – nicht nur in Weitmar-Mark-Stiepel – haben folgende Wünsche:

1. Diese Punkte in der geplanten „interfraktionellen Runde“ ernsthaft zu diskutieren.
2. Diese Punkte auch mit Ihnen, verehrte Mandatsträger, öffentlich(!) zu diskutieren!
3. Dass erst nach dieser Erörterung – auch mit den Bürgern – eine Entscheidung im Ausschuss für Grundstücke und Planung getroffen wird!

In der Hoffnung, dass Sie unseren Wünschen folgen,

mit freundlichen Grüßen,



Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

An die Mitglieder
des Ausschusses für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum
und sonstige EDEKA-involvierte Bürger

17.5.2016

EDEKA-Projekt in Weitmar-Mark

Sehr geehrte Entscheiderinnen und Entscheider,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die anstehende interfraktionelle Beratung haben wir für Sie folgende Fragen formuliert:

1. **EDEKA übernimmt Kaisers.** Diese Übernahme scheint ja auf dem Weg zu sein. Gibt es dann in Weitmar-Mark 2 EDEKA-Märkte? Haben Sie diese - für den Stadtteil sicherlich bedeutende Entwicklung – in irgendeiner Form bedacht, verarbeitet, oder mit dem Investor thematisiert?
2. **Kreisverkehr.** Hier wird in dem Verkehrsgutachten darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme wichtig ist, um Verkehrsprobleme zu minimieren. Existieren schon diesbezügliche Verträge? Wie sicher ist dieser Bau? Worauf basiert der von der Stadtverwaltung geäußerte Optimismus? Wann genau soll er realisiert werden? Wäre es nicht sinnvoll, erst den Kreisverkehr zu bauen, dann das autorelevante Gewerbeprojekt zu starten?
3. **Grundsätzlicher Verkehr.** Hier steht die „Investor-Expertise“ im Widerspruch zu den Bürgern, die in Weitmar-Mark-Stiepel leben, als Fußgänger und Autofahrer über jahrelange Erfahrungen verfügen. Nehmen Sie diese Meinungen, Sorgen, Ängste ernst? Wer von Ihnen kann behaupten, dass er die Verkehrssituation vor Ort kennt? Wie viel Unterschriften müssen wir sammeln um Ernst genommen zu werden? Können Sie sich vorstellen, dass es in vielen Familien Ängste gibt, dass ganz speziell Kinder, Fahrradfahrer und Senioren zu den besonders Gefährdeten gehören, wenn das Verkehrsaufkommen unweigerlich enorm steigt? Können Sie es als Mandatsträger verantworten, dass Leib und Leben bedroht werden, aufgrund der Wünsche eines mächtigen Investors? Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs entlang der Karl-Friedrich-Straße, welcher durch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage beeinträchtigt wird, bestehen lediglich einige textliche Ausführungen (Blinklicht/farbliche Markierungen).

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Aufgrund der großen Relevanz dieser Thematik wäre u. E. eine konkretere Planung einschließlich konkreterer Angaben und zeichnerischer Darstellungen erforderlich. Stimmen Sie uns in diesem Punkte zu?

4. **Verhältnis bisherige Einzelhandelsfläche in Weitmar-Mark (4.700qm) zu zusätzlicher Einzelhandelsfläche (3.500qm).** Diese immense Vergrößerung ist nur durch die Ausweisung eines „Sondergebietes“ möglich. Warum muss das sein?
5. **Verhältnis Verkaufsfläche zu Bruttogeschossfläche.** Warum soll zur Errichtung eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² (zzgl. Fachmarkt mit 500 m²) ein Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von 3.483 m² errichtet werden? Mit welcher Begründung werden Nebenflächen von 1.483 m² benötigt? Nach unserer Recherche beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche zu Lager, Sozialräumen i.d.R. ca. 80:20. Die vorliegende Planung erscheint unwirtschaftlich und insofern nicht korrekt. Folgen Sie dieser, unserer Auffassung? Der bei der Bürgerversammlung im Haus Spitz vorgelegte Vorentwurf enthielt noch eine zeichnerische Darstellung der räumlichen Aufteilung innerhalb des Baukörpers. Kann der Investor eine vergleichbare Zeichnung zum aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan beisteuern?
6. **Verdrängungs-Wettbewerb.** U. a. im Masterplan Einzelhandel ist zu lesen, dass die Versorgungssituation in Weitmar-Mark-Stiepel als gut angesehen wird. Also kommt das neue Angebot „on top“. Das heißt, Händler in Weitmar-Mark, aber auch in anderen Stadtteilen, geraten unter Druck. Sehen Sie das nicht als unfairen Wettbewerb an? Ermöglicht nur durch die Sondergenehmigung der Stadtverwaltung, für einen übermächtigen Investor?!
7. **„Verkaufsfläche des Marktes“.** Hier wird seit mehr als 2 Jahren „geschachert“ und verschleiert. Bisher wurde nicht klar und unmissverständlich definiert, wo welche Verkaufs- oder Gewerbefläche für wen ist. Können Sie ein Bauvorhaben auf den Weg bringen, bei dem es viele Unklarheiten gibt? Auch ausgewiesene Fachleute können nicht nachvollziehen, wie unpräzise normalerweise wichtige Punkte in den Planungsunterlagen dargestellt werden. Es gibt hier diverse Szenarien, für die wir Ihnen an anderer Stelle Beispiele geben können, wie aus den offiziell 2.000qm plötzlich 3.000qm werden können, relativ legal, weil die Stadtverwaltung nicht genau gearbeitet hat. Ist Ihnen das egal? Es wird in den Planungsunterlagen von Grenzen gesprochen, die „überwiegend“ eingehalten werden. Bei jedem anderen kleinen Bau-Antragssteller wird penibel darauf geachtet, dass zentimetergenau geplant und auch gebaut wird. Warum ist die Stadtverwaltung in diesem Fall nicht so genau? Können Sie das akzeptieren? Die Definition der „Verkaufsfläche“ ist im vorliegenden B-Plan nicht eindeutig definiert.

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

So wird in der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargelegt, dass die „Mall“ (i. d. R. als Erschließungsbereiche definiert) nicht zur Verkaufsfläche zählt. In der Begründung wird vermerkt, dass die „Erschließung“ nicht zur Verkaufsfläche gehöre. Das Ausklammern dieser Flächen ist nicht korrekt. Wir verweisen auf die Definition der Verkaufsfläche in Punkt 2.4 des Einzelhandelserlasses NRW. Wir regen an, dass der Investor in der o.g. zeichnerischen Darstellung exakt darlegt, inwieweit die innere Aufteilung des Gebäudes in die „Verkaufsfläche“ einfließt. Folgen Sie dieser „Anregung“?

8. **Flächenversiegelung.** Überall (in Weitmar-Mark-Stiepel) werden Grünflächen zerstört, wird den Bürgern die Natur und die Beschaulichkeit geraubt, Sauerstoff zum Atmen, zum Gesundbleiben, entzogen. Als Beispiele führen wir „Holz Eggemann“, „Bahnhof Weitmar“, „Containerdorf Am Kuhlenkamp“, „Hundewiese Heinrich-König-Str.“, an. Wie wir gehört haben, steht demnächst auch die recht große (Grün-)Fläche der Katholischen Gemeinde an der Karl-Friedrich-Straße zur Disposition. Ist Ihnen das auch bereits bekannt? Dort wird dann weiter versilbert und versiegelt. Meinen Sie nicht, dass Sie den Auftrag von Ihren Wählern haben, diesem Raubbau entgegen zu wirken?
9. **Die momentan funktionierende Infrastruktur** wird mit dem Bau des Einkaufszentrums zerstört oder zumindest negativ beeinflusst. Das sehen viele Bürger so. Sehen Sie das anders? Können Sie das zulassen?
10. **Der bisherigen Kommunikation** - via E-Mail und auch in der letzten Bürgerversammlung - können Sie entnehmen, dass Ratsmitglieder bisher nicht richtig informiert waren. Immer noch argumentieren Mandatsträger „Pro EDEKA-Lebensmittelmarkt“, ohne wahrzunehmen, dass es den „Kontra-Bürgern“ um die Verhinderung eines Einkaufszentrums geht. Sprechen Sie im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt von einem Lebensmittelmarkt oder von einem Einkaufszentrum?
11. **Offene, sachliche und faire Diskussion.** Das haben wir bisher vermisst, mit den gewählten Damen und Herren der Bürgervertretung! Können Sie diese Enttäuschung verstehen? Sind Sie bereit, sich einer öffentlichen Diskussion zu stellen?
12. **Unser Stadtoberhaupt.** Wir haben vor ca. 1 ½ Jahren Frau Dr. Scholz einen Brief geschickt und um die Beantwortung unserer Fragen gebeten, dito vor einigen Wochen Herrn Eiskirch. Eine Antwort haben wir leider nicht bekommen. Wie viele Unterschriften müssen wir sammeln, um den Standpunkt unseres Stadtoberhauptes zu einer für viele Bürger bedeutenden Baumaßnahme zu erfahren? Sie haben als „politische Instanz“ sicherlich „einen Draht“ zu unserem Stadtoberhaupt. Könnten Sie bitte in Erfahrung bringen, um welche Anliegen sich unser Oberbürgermeister kümmert, um welche nicht?

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Was müssen wir machen, um Gehör zu finden, eine Beantwortung unserer Fragen zu bekommen? Da Herr Eiskirch in unmittelbarer Nachbarschaft wohnt, seine Familie sogar geschäftlich in Weitmar-Mark tätig ist, kennt er den Bochumer Süden (besser – mit Verlaub – als unser Bezirksbürgermeister Gräf, der in einem anderen Teil Bochums beheimatet ist).

13. **Bürgernähe.** Ein sehr moderner und strapazierter Begriff. Sehen Sie sich als bürgernah? Wenn ja, wie haben wir die Möglichkeit, Ihnen „nah“ zu kommen, Ihre persönliche Meinung zu erfahren? Andere Bürger-Gruppierungen, in Weitmar-Mark, in weiteren Teilen Bochums, haben ähnliche Erfahrungen gemacht, so dass wir Ihnen unterstellen, bürgerfern Entscheidungen zu treffen, deren Konsequenzen leider nicht Sie, sondern die Vor-Ort-Lebenden tragen müssen. Möchten Sie dem widersprechen? Können Sie uns Beispiele nennen, wo Sie – aus Ihrer Sicht – mit den Bürgern etwas auf den Weg gebracht haben?
14. **Wohnwertminderung.** Viele Bürger sehen durch das Projekt, besonders durch den steigenden Verkehr, die Lebensqualität in Weitmar-Mark-Stiepel derart in Gefahr, dass sie erwägen ihr heimatliches Umfeld zu verlassen. Für Mieter ist es unangenehm und frustrierend, Hausbesitzer befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilie, verursacht durch die Entscheidung der Stadtverwaltung. Dagegen werden sie klagen. Sie ebnen der Verwaltung dafür den Weg. Tangiert Sie das? In den Planungsunterlagen ist davon die Rede, dass – als Wiedergutmachung, oder Kompensation – den Bürgern im Umfeld des Shopping-Centers schall-isolierende Fenster angeboten werden sollen. Für welchen Bereich, für welche Straßenzüge ist diese angedachte Maßnahme vorgesehen? Wir können uns vorstellen, dass die Stadtverwaltung irgendwo eine Grenze zieht/ziehen muss. Wer legt diese Grenze fest? Die Bürger jenseits dieser Linie, sowohl Mieter als auch Hausbesitzer, werden – zumindest teilweise – mit juristischen Mitteln versuchen, auch in den Besitz von Schallschutzfenstern zu kommen. Viele dieser Bürger haben sicherlich eine Rechtsschutzversicherung, werden somit risikolos Anwälte bemühen, die sich die Hände reiben. Meinen Sie, dass sich die Stadtverwaltung mit einer derartigen Thematik befasst hat? Oder gibt es vielleicht in einem solchen Fall eine vertragliche „Rückversicherung“ beim Investor, um das drohende finanzielle Risiko für die Stadtverwaltung, für uns Steuerzahler auszuschließen? Wir möchten dafür nicht zur Kasse gebeten werden! Ist Ihnen das egal? Nach unseren Informationen ist die Schall-Belästigung schon jetzt in bestimmten Gebieten von Weitmar-Mark grenzwertig. Welche weiteren Maßnahmen, außer die Fenster-Optimierung, zieht die Stadtverwaltung in Betracht? Vielleicht auch weitere Schall-Schutz-Wände, zum Beispiel an der Heinrich-König-Str.? Wenn dem so ist, möchten wir schon jetzt anregen, zum Beispiel mit einem Grafitti-Projekt dafür zu sorgen, dass die farbliche Gestaltung planbar wird!

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Wie es heißt, wird ein weiterer großer Investor Zugriff auf einen Teil des Naherholungsgebietes „Weitmarer Holz“ bekommen, möchte dort eine große Baumaßnahme realisieren. Ob ihm bewusst ist, dass auch dort Schallschutzwände den Wert der Immobilie spürbar verringern werden? Bisher hatten die Bürger in Weitmar-Mark-Stiepel einen einfachen und kurzen Zugang zum Weitmarer Holz, zum Beispiel an der Heinrich-König-Str.. Wenn dieser demnächst wegfällt, so ist auch dies eine rechtlich zu prüfende Wohnwertminderung. Ganz sicher eine Verringerung der Wohnqualität, zum Beispiel für die Seniorenwohnanlage in der Nähe, und auch die weiteren Immobilien. Wie erklären Sie das den Bürgern? Sorry, jetzt sind wir vom Projekt Einkaufszentrum etwas abgewichen. Doch auch dieses weitere nebulöse Großprojekt verdient Ihr und unser Augenmerk, wird sicherlich in der nächsten Zeit für Gesprächsstoff sorgen. Sind Sie dort im Bilde? Bisher war dieses Areal „schützenswerter Grüngürtel“. Aus welchem Grunde opfert die Stadt Bochum auch hier wertvolle Natur, einen Teil des Naherholungsgebietes? Gibt es möglicherweise Renaturierungspläne zum Ausgleich, so dass in unserem Umfeld Beton der Natur zum Opfer fällt?

15. **Beispiel fußläufiger Zugang zum Shopping-Center** (von der Bergwerksstr). Hier möchten wir aufzeigen, wie bürger- und kundennah der Investor plant. Dieser Zugang stand auf der Wunschliste der Bezirksvertreter an EDEKA. Nun ist es so, dass den Kunden/Bürgern – durch die Tiefgarage – ein Zugang ermöglicht werden soll. Würden Sie Ihre Kinder morgens zur Schule diesen Weg erlauben? Es ist durchaus eine verlockende Abkürzung, auch für Nicht-Kunden. Oder würden Sie Ihrer betagten Mutter, Ihrem Vater, mit einem Rollator, diesen Weg empfehlen? Wie soll sie die Treppen meistern? Auf dem Weg zur zentralen Rolltreppe werden Senioren wie Kinder mit rangieren PKW und LKW(!) konfrontiert! Wie finden Sie das?
16. **Der Baukörper.** Sehen Sie sich bitte die Gebäude an, die es in Bochum, oder auch in anderen Städten gibt, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen. Sie sind funktional, wenig ansprechend, passen selten ins wohnliche Umfeld. Hier droht Ähnliches! Die Optik der momentanen Planung ist - auch lt. unserer kompetenten Bürger (Architekten) - eher das, was wir von der grünen Wiese kennen: Ein funktionaler Schandfleck, der sich keinesfalls ins beschauliche Weitmar-Mark passend einfügt. Haben Sie die Pläne aufmerksam gesichtet? Wie bewerten Sie den Baukörper, von vorne, aber auch von hinten? Haben Sie wahrgenommen, wo, in welcher Höhe die Schallschutzwände sichtbar sind? Überall, logischerweise, an den Grenzen zur Wohnbebauung der Nachbarn! Auch das empfinden wir, die Bürger, die glücklicherweise nicht „vor der Mauer“ wohnen, als städtebauliche Katastrophe! Sehen Sie das anders? Bei einer ähnlichen Baumaßnahme vor ein paar Jahren in Bochum-Stiepel hat man Wohnbebauung mit Gewerbe gemischt. Warum geht das nicht auch in Weitmar? Auch hier orientiert sich die Stadtverwaltung ausschließlich an den Interessen des Investors! Auch hier wiederum nur möglich, mit ... Sondergenehmigung (in Form des Sondergebietes!). Müssen Sie den Wünschen des Investors in allen Bereichen folgen?

17. **Mögliche Bauruine.** Wie wir bereits an anderer Stelle ausgeführt haben, ist die Verkehrssituation schon jetzt teilweise dramatisch. Falls Sie dem Gutachter mehr glauben als den dort wohnenden Anliegern, so möchten wir Sie bitten, sich zu den Hauptverkehrszeiten eine ¼ Stunden Zeit zu nehmen, um sich persönlich ein Bild zu machen. Speziell die Anwohner, die auf dem Teilstück zwischen der großen Kreuzung (Markstr.) und der kleinen Kreuzung (Neulingstr.) wohnen – und von Süden kommend - links in ihr Grundstück einbiegen möchten, haben schon jetzt erhebliche Probleme, so dass sich hinter ihnen der Verkehr (bis zur Kreuzung!) staut. Wenn dieser Verkehr weiter zunimmt, sehen wir folgendes mögliches Szenario: Die Kunden, die mit dem PKW mehrmals die Erfahrung gemacht haben, dass weder das Ein- noch das Ausfahren aus der Tiefgarage ohne große Geduldsproben funktioniert, schätzen zwar das gigantische Angebot in ihrer PKW-erreichbaren Nähe, geben jedoch frustriert auf, steuern das Einkaufszentrum nicht mehr an. Das könnte durchaus vielen Kunden so gehen. Da das Shopping-Center jedoch die PKW-Kunden braucht, diese jedoch nicht (mehr) kommen, entschließt sich der Betreiber, den Mietvertrag nicht mehr zu verlängern. Was haben wir dann? Eine Bauruine, mitten in einer Vorort-Zentrum. Sicherlich sagt der Investor, der die Situation nur aus dem Gutachten kennt, diesem vertraut „Das kann nicht sein“. Dann dürfte es folglich auch kein Problem geben, einen Vertrag zu fixieren, in dem die Betreiber der Läden in dem Shopping-Centers verpflichtet werden, die Geschäftstätigkeit für die nächsten 25 Jahre zu gewährleisten. Anderenfalls wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 20T Euro pro Monat fällig, die ... zum Beispiel in gemeinnützige Projekte in das Zentrum von Weitmar-Mark-Stiepel fließt. Würden Sie bitte darauf drängen, dass ein derartiger Vertrag zwischen der Stadt Bochum und dem Investor auf den Weg gebracht wird? Nochmals: Wenn dieser sicher ist, dass das Invest funktioniert, sollte es eigentlich kein Problem sein. Sehen Sie das anders?
18. **Anderer Standort für das EDEKA-Projekt.** Wenn die Stadtverwaltung weiter der Meinung des ehemaligen Stadtbaurates folgt („drohende Verslumung“) und den (autofahrenden!) Bürgern im Stadtgebiet südlich der City auf Biegen und Brechen ein modernes Shopping-Center offerieren möchte: Warum – in dreiteufels Namen – nicht außerhalb der Stadtteil-Center, z.B. im Springorum-Gewerbegebiet? Wenn Sie nun entgegenen „Das geht leider nicht, der Masterplan Einzelhandel spricht dem entgegen“, sagen wir: „Dieses Werk ist antiquiert, da das Konsumverhalten der autofahrenden Kunden nicht entsprechend berücksichtigt wurde. Desweiteren sehen wir, dass der Inhalt dieses Masterplans offensichtlich interpretierbar ist. Das haben wir zumindest so gelernt, nicht nur im Zusammenhang mit „unserem EDEKA-Projekt“.

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel



Wir, die Bürger – nicht nur die in Weitmar-Mark-Stiepel wohnenden – haben folgende Wünsche:

1. Diese Punkte in der geplanten „interfraktionellen Runde“ ernsthaft zu diskutieren, Ihnen und uns die Fragen zu beantworten.
2. Diese Punkte auch mit Ihnen, verehrte Mandatsträger, öffentlich(!) zu diskutieren, und in dieser Diskussion auch unsere Fragen zu beantworten.
3. Dass erst nach dieser Erörterung – auch mit den Bürgern – eine Entscheidung im Ausschuss für Grundstücke und Planung getroffen wird!

In der Hoffnung, dass Sie unseren Wünschen folgen,

mit freundlichen Grüßen,



Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

An die Mitglieder
des Ausschusses für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum
und sonstige EDEKA-involvierte Bürger

17.5.2016

EDEKA-Projekt in Weitmar-Mark

Sehr geehrte Entscheiderinnen und Entscheider,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die anstehende interfraktionelle Beratung haben wir für Sie folgende Fragen formuliert:

1. **EDEKA übernimmt Kaisers.** Diese Übernahme scheint ja auf dem Weg zu sein. Gibt es dann in Weitmar-Mark 2 EDEKA-Märkte? Haben Sie diese - für den Stadtteil sicherlich bedeutende Entwicklung – in irgendeiner Form bedacht, verarbeitet, oder mit dem Investor thematisiert?
2. **Kreisverkehr.** Hier wird in dem Verkehrsgutachten darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme wichtig ist, um Verkehrsprobleme zu minimieren. Existieren schon diesbezügliche Verträge? Wie sicher ist dieser Bau? Worauf basiert der von der Stadtverwaltung geäußerte Optimismus? Wann genau soll er realisiert werden? Wäre es nicht sinnvoll, erst den Kreisverkehr zu bauen, dann das autorelevante Gewerbeprojekt zu starten?
3. **Grundsätzlicher Verkehr.** Hier steht die „Investor-Expertise“ im Widerspruch zu den Bürgern, die in Weitmar-Mark-Stiepel leben, als Fußgänger und Autofahrer über jahrelange Erfahrungen verfügen. Nehmen Sie diese Meinungen, Sorgen, Ängste ernst? Wer von Ihnen kann behaupten, dass er die Verkehrssituation vor Ort kennt? Wie viel Unterschriften müssen wir sammeln um Ernst genommen zu werden? Können Sie sich vorstellen, dass es in vielen Familien Ängste gibt, dass ganz speziell Kinder, Fahrradfahrer und Senioren zu den besonders Gefährdeten gehören, wenn das Verkehrsaufkommen unweigerlich enorm steigt? Können Sie es als Mandatsträger verantworten, dass Leib und Leben bedroht werden, aufgrund der Wünsche eines mächtigen Investors? Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs entlang der Karl-Friedrich-Straße, welcher durch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage beeinträchtigt wird, bestehen lediglich einige textliche Ausführungen (Blinklicht/farbliche Markierungen).

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Aufgrund der großen Relevanz dieser Thematik wäre u. E. eine konkretere Planung einschließlich konkreterer Angaben und zeichnerischer Darstellungen erforderlich. Stimmen Sie uns in diesem Punkte zu?

4. **Verhältnis bisherige Einzelhandelsfläche in Weitmar-Mark (4.700qm) zu zusätzlicher Einzelhandelsfläche (3.500qm).** Diese immense Vergrößerung ist nur durch die Ausweisung eines „Sondergebietes“ möglich. Warum muss das sein?
5. **Verhältnis Verkaufsfläche zu Bruttogeschossfläche.** Warum soll zur Errichtung eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² (zzgl. Fachmarkt mit 500 m²) ein Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von 3.483 m² errichtet werden? Mit welcher Begründung werden Nebenflächen von 1.483 m² benötigt? Nach unserer Recherche beträgt das Verhältnis Verkaufsfläche zu Lager, Sozialräumen i.d.R. ca. 80:20. Die vorliegende Planung erscheint unwirtschaftlich und insofern nicht korrekt. Folgen Sie dieser, unserer Auffassung? Der bei der Bürgerversammlung im Haus Spitz vorgelegte Vorentwurf enthielt noch eine zeichnerische Darstellung der räumlichen Aufteilung innerhalb des Baukörpers. Kann der Investor eine vergleichbare Zeichnung zum aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan beisteuern?
6. **Verdrängungs-Wettbewerb.** U. a. im Masterplan Einzelhandel ist zu lesen, dass die Versorgungssituation in Weitmar-Mark-Stiepel als gut angesehen wird. Also kommt das neue Angebot „on top“. Das heißt, Händler in Weitmar-Mark, aber auch in anderen Stadtteilen, geraten unter Druck. Sehen Sie das nicht als unfairen Wettbewerb an? Ermöglicht nur durch die Sondergenehmigung der Stadtverwaltung, für einen übermächtigen Investor?!
7. **„Verkaufsfläche des Marktes“.** Hier wird seit mehr als 2 Jahren „geschachert“ und verschleiert. Bisher wurde nicht klar und unmissverständlich definiert, wo welche Verkaufs- oder Gewerbefläche für wen ist. Können Sie ein Bauvorhaben auf den Weg bringen, bei dem es viele Unklarheiten gibt? Auch ausgewiesene Fachleute können nicht nachvollziehen, wie unpräzise normalerweise wichtige Punkte in den Planungsunterlagen dargestellt werden. Es gibt hier diverse Szenarien, für die wir Ihnen an anderer Stelle Beispiele geben können, wie aus den offiziell 2.000qm plötzlich 3.000qm werden können, relativ legal, weil die Stadtverwaltung nicht genau gearbeitet hat. Ist Ihnen das egal? Es wird in den Planungsunterlagen von Grenzen gesprochen, die „überwiegend“ eingehalten werden. Bei jedem anderen kleinen Bau-Antragssteller wird penibel darauf geachtet, dass zentimetergenau geplant und auch gebaut wird. Warum ist die Stadtverwaltung in diesem Fall nicht so genau? Können Sie das akzeptieren? Die Definition der „Verkaufsfläche“ ist im vorliegenden B-Plan nicht eindeutig definiert.

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

So wird in der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargelegt, dass die „Mall“ (i. d. R. als Erschließungsbereiche definiert) nicht zur Verkaufsfläche zählt. In der Begründung wird vermerkt, dass die „Erschließung“ nicht zur Verkaufsfläche gehöre. Das Ausklammern dieser Flächen ist nicht korrekt. Wir verweisen auf die Definition der Verkaufsfläche in Punkt 2.4 des Einzelhandelserlasses NRW. Wir regen an, dass der Investor in der o.g. zeichnerischen Darstellung exakt darlegt, inwieweit die innere Aufteilung des Gebäudes in die „Verkaufsfläche“ einfließt. Folgen Sie dieser „Anregung“?

8. **Flächenversiegelung.** Überall (in Weitmar-Mark-Stiepel) werden Grünflächen zerstört, wird den Bürgern die Natur und die Beschaulichkeit geraubt, Sauerstoff zum Atmen, zum Gesundbleiben, entzogen. Als Beispiele führen wir „Holz Eggemann“, „Bahnhof Weitmar“, „Containerdorf Am Kuhlenkamp“, „Hundewiese Heinrich-König-Str.“, an. Wie wir gehört haben, steht demnächst auch die recht große (Grün-)Fläche der Katholischen Gemeinde an der Karl-Friedrich-Straße zur Disposition. Ist Ihnen das auch bereits bekannt? Dort wird dann weiter versilbert und versiegelt. Meinen Sie nicht, dass Sie den Auftrag von Ihren Wählern haben, diesem Raubbau entgegen zu wirken?
9. **Die momentan funktionierende Infrastruktur** wird mit dem Bau des Einkaufszentrums zerstört oder zumindest negativ beeinflusst. Das sehen viele Bürger so. Sehen Sie das anders? Können Sie das zulassen?
10. **Der bisherigen Kommunikation** - via E-Mail und auch in der letzten Bürgerversammlung - können Sie entnehmen, dass Ratsmitglieder bisher nicht richtig informiert waren. Immer noch argumentieren Mandatsträger „Pro EDEKA-Lebensmittelmarkt“, ohne wahrzunehmen, dass es den „Kontra-Bürgern“ um die Verhinderung eines Einkaufszentrums geht. Sprechen Sie im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt von einem Lebensmittelmarkt oder von einem Einkaufszentrum?
11. **Offene, sachliche und faire Diskussion.** Das haben wir bisher vermisst, mit den gewählten Damen und Herren der Bürgervertretung! Können Sie diese Enttäuschung verstehen? Sind Sie bereit, sich einer öffentlichen Diskussion zu stellen?
12. **Unser Stadtoberhaupt.** Wir haben vor ca. 1 ½ Jahren Frau Dr. Scholz einen Brief geschickt und um die Beantwortung unserer Fragen gebeten, dito vor einigen Wochen Herrn Eiskirch. Eine Antwort haben wir leider nicht bekommen. Wie viele Unterschriften müssen wir sammeln, um den Standpunkt unseres Stadtoberhauptes zu einer für viele Bürger bedeutenden Baumaßnahme zu erfahren? Sie haben als „politische Instanz“ sicherlich „einen Draht“ zu unserem Stadtoberhaupt. Könnten Sie bitte in Erfahrung bringen, um welche Anliegen sich unser Oberbürgermeister kümmert, um welche nicht?

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Was müssen wir machen, um Gehör zu finden, eine Beantwortung unserer Fragen zu bekommen? Da Herr Eiskirch in unmittelbarer Nachbarschaft wohnt, seine Familie sogar geschäftlich in Weitmar-Mark tätig ist, kennt er den Bochumer Süden (besser – mit Verlaub – als unser Bezirksbürgermeister Gräf, der in einem anderen Teil Bochums beheimatet ist).

13. **Bürgernähe.** Ein sehr moderner und strapazierter Begriff. Sehen Sie sich als bürgernah? Wenn ja, wie haben wir die Möglichkeit, Ihnen „nah“ zu kommen, Ihre persönliche Meinung zu erfahren? Andere Bürger-Gruppierungen, in Weitmar-Mark, in weiteren Teilen Bochums, haben ähnliche Erfahrungen gemacht, so dass wir Ihnen unterstellen, bürgerfern Entscheidungen zu treffen, deren Konsequenzen leider nicht Sie, sondern die Vor-Ort-Lebenden tragen müssen. Möchten Sie dem widersprechen? Können Sie uns Beispiele nennen, wo Sie – aus Ihrer Sicht – mit den Bürgern etwas auf den Weg gebracht haben?
14. **Wohnwertminderung.** Viele Bürger sehen durch das Projekt, besonders durch den steigenden Verkehr, die Lebensqualität in Weitmar-Mark-Stiepel derart in Gefahr, dass sie erwägen ihr heimatliches Umfeld zu verlassen. Für Mieter ist es unangenehm und frustrierend, Hausbesitzer befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilie, verursacht durch die Entscheidung der Stadtverwaltung. Dagegen werden sie klagen. Sie ebnen der Verwaltung dafür den Weg. Tangiert Sie das? In den Planungsunterlagen ist davon die Rede, dass – als Wiedergutmachung, oder Kompensation – den Bürgern im Umfeld des Shopping-Centers schall-isolierende Fenster angeboten werden sollen. Für welchen Bereich, für welche Straßenzüge ist diese angedachte Maßnahme vorgesehen? Wir können uns vorstellen, dass die Stadtverwaltung irgendwo eine Grenze zieht/ziehen muss. Wer legt diese Grenze fest? Die Bürger jenseits dieser Linie, sowohl Mieter als auch Hausbesitzer, werden – zumindest teilweise – mit juristischen Mitteln versuchen, auch in den Besitz von Schallschutzfenstern zu kommen. Viele dieser Bürger haben sicherlich eine Rechtsschutzversicherung, werden somit risikolos Anwälte bemühen, die sich die Hände reiben. Meinen Sie, dass sich die Stadtverwaltung mit einer derartigen Thematik befasst hat? Oder gibt es vielleicht in einem solchen Fall eine vertragliche „Rückversicherung“ beim Investor, um das drohende finanzielle Risiko für die Stadtverwaltung, für uns Steuerzahler auszuschließen? Wir möchten dafür nicht zur Kasse gebeten werden! Ist Ihnen das egal? Nach unseren Informationen ist die Schall-Belästigung schon jetzt in bestimmten Gebieten von Weitmar-Mark grenzwertig. Welche weiteren Maßnahmen, außer die Fenster-Optimierung, zieht die Stadtverwaltung in Betracht? Vielleicht auch weitere Schall-Schutz-Wände, zum Beispiel an der Heinrich-König-Str.? Wenn dem so ist, möchten wir schon jetzt anregen, zum Beispiel mit einem Grafitti-Projekt dafür zu sorgen, dass die farbliche Gestaltung planbar wird!

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Wie es heißt, wird ein weiterer großer Investor Zugriff auf einen Teil des Naherholungsgebietes „Weitmarer Holz“ bekommen, möchte dort eine große Baumaßnahme realisieren. Ob ihm bewusst ist, dass auch dort Schallschutzwände den Wert der Immobilie spürbar verringern werden? Bisher hatten die Bürger in Weitmar-Mark-Stiepel einen einfachen und kurzen Zugang zum Weitmarer Holz, zum Beispiel an der Heinrich-König-Str.. Wenn dieser demnächst wegfällt, so ist auch dies eine rechtlich zu prüfende Wohnwertminderung. Ganz sicher eine Verringerung der Wohnqualität, zum Beispiel für die Seniorenwohnanlage in der Nähe, und auch die weiteren Immobilien. Wie erklären Sie das den Bürgern? Sorry, jetzt sind wir vom Projekt Einkaufszentrum etwas abgewichen. Doch auch dieses weitere nebulöse Großprojekt verdient Ihr und unser Augenmerk, wird sicherlich in der nächsten Zeit für Gesprächsstoff sorgen. Sind Sie dort im Bilde? Bisher war dieses Areal „schützenswerter Grüngürtel“. Aus welchem Grunde opfert die Stadt Bochum auch hier wertvolle Natur, einen Teil des Naherholungsgebietes? Gibt es möglicherweise Renaturierungspläne zum Ausgleich, so dass in unserem Umfeld Beton der Natur zum Opfer fällt?

15. **Beispiel fußläufiger Zugang zum Shopping-Center** (von der Bergwerksstr). Hier möchten wir aufzeigen, wie bürger- und kundennah der Investor plant. Dieser Zugang stand auf der Wunschliste der Bezirksvertreter an EDEKA. Nun ist es so, dass den Kunden/Bürgern – durch die Tiefgarage – ein Zugang ermöglicht werden soll. Würden Sie Ihre Kinder morgens zur Schule diesen Weg erlauben? Es ist durchaus eine verlockende Abkürzung, auch für Nicht-Kunden. Oder würden Sie Ihrer betagten Mutter, Ihrem Vater, mit einem Rollator, diesen Weg empfehlen? Wie soll sie die Treppen meistern? Auf dem Weg zur zentralen Rolltreppe werden Senioren wie Kinder mit rangieren PKW und LKW(!) konfrontiert! Wie finden Sie das?
16. **Der Baukörper.** Sehen Sie sich bitte die Gebäude an, die es in Bochum, oder auch in anderen Städten gibt, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen. Sie sind funktional, wenig ansprechend, passen selten ins wohnliche Umfeld. Hier droht Ähnliches! Die Optik der momentanen Planung ist - auch lt. unserer kompetenten Bürger (Architekten) - eher das, was wir von der grünen Wiese kennen: Ein funktionaler Schandfleck, der sich keinesfalls ins beschauliche Weitmar-Mark passend einfügt. Haben Sie die Pläne aufmerksam gesichtet? Wie bewerten Sie den Baukörper, von vorne, aber auch von hinten? Haben Sie wahrgenommen, wo, in welcher Höhe die Schallschutzwände sichtbar sind? Überall, logischerweise, an den Grenzen zur Wohnbebauung der Nachbarn! Auch das empfinden wir, die Bürger, die glücklicherweise nicht „vor der Mauer“ wohnen, als städtebauliche Katastrophe! Sehen Sie das anders? Bei einer ähnlichen Baumaßnahme vor ein paar Jahren in Bochum-Stiepel hat man Wohnbebauung mit Gewerbe gemischt. Warum geht das nicht auch in Weitmar? Auch hier orientiert sich die Stadtverwaltung ausschließlich an den Interessen des Investors! Auch hier wiederum nur möglich, mit ... Sondergenehmigung (in Form des Sondergebietes!). Müssen Sie den Wünschen des Investors in allen Bereichen folgen?

17. **Mögliche Bauruine.** Wie wir bereits an anderer Stelle ausgeführt haben, ist die Verkehrssituation schon jetzt teilweise dramatisch. Falls Sie dem Gutachter mehr glauben als den dort wohnenden Anliegern, so möchten wir Sie bitten, sich zu den Hauptverkehrszeiten eine ¼ Stunden Zeit zu nehmen, um sich persönlich ein Bild zu machen. Speziell die Anwohner, die auf dem Teilstück zwischen der großen Kreuzung (Markstr.) und der kleinen Kreuzung (Neulingstr.) wohnen – und von Süden kommend - links in ihr Grundstück einbiegen möchten, haben schon jetzt erhebliche Probleme, so dass sich hinter ihnen der Verkehr (bis zur Kreuzung!) staut. Wenn dieser Verkehr weiter zunimmt, sehen wir folgendes mögliches Szenario: Die Kunden, die mit dem PKW mehrmals die Erfahrung gemacht haben, dass weder das Ein- noch das Ausfahren aus der Tiefgarage ohne große Geduldsproben funktioniert, schätzen zwar das gigantische Angebot in ihrer PKW-erreichbaren Nähe, geben jedoch frustriert auf, steuern das Einkaufszentrum nicht mehr an. Das könnte durchaus vielen Kunden so gehen. Da das Shopping-Center jedoch die PKW-Kunden braucht, diese jedoch nicht (mehr) kommen, entschließt sich der Betreiber, den Mietvertrag nicht mehr zu verlängern. Was haben wir dann? Eine Bauruine, mitten in einer Vorort-Zentrum. Sicherlich sagt der Investor, der die Situation nur aus dem Gutachten kennt, diesem vertraut „Das kann nicht sein“. Dann dürfte es folglich auch kein Problem geben, einen Vertrag zu fixieren, in dem die Betreiber der Läden in dem Shopping-Centers verpflichtet werden, die Geschäftstätigkeit für die nächsten 25 Jahre zu gewährleisten. Anderenfalls wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 20T Euro pro Monat fällig, die ... zum Beispiel in gemeinnützige Projekte in das Zentrum von Weitmar-Mark-Stiepel fließt. Würden Sie bitte darauf drängen, dass ein derartiger Vertrag zwischen der Stadt Bochum und dem Investor auf den Weg gebracht wird? Nochmals: Wenn dieser sicher ist, dass das Invest funktioniert, sollte es eigentlich kein Problem sein. Sehen Sie das anders?
18. **Anderer Standort für das EDEKA-Projekt.** Wenn die Stadtverwaltung weiter der Meinung des ehemaligen Stadtbaurates folgt („drohende Verslumung“) und den (autofahrenden!) Bürgern im Stadtgebiet südlich der City auf Biegen und Brechen ein modernes Shopping-Center offerieren möchte: Warum – in dreiteufels Namen – nicht außerhalb der Stadtteil-Center, z.B. im Springorum-Gewerbegebiet? Wenn Sie nun entgegenen „Das geht leider nicht, der Masterplan Einzelhandel spricht dem entgegen“, sagen wir: „Dieses Werk ist antiquiert, da das Konsumverhalten der autofahrenden Kunden nicht entsprechend berücksichtigt wurde. Desweiteren sehen wir, dass der Inhalt dieses Masterplans offensichtlich interpretierbar ist. Das haben wir zumindest so gelernt, nicht nur im Zusammenhang mit „unserem EDEKA-Projekt“.

Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel



Wir, die Bürger – nicht nur die in Weitmar-Mark-Stiepel wohnenden – haben folgende Wünsche:

1. Diese Punkte in der geplanten „interfraktionellen Runde“ ernsthaft zu diskutieren, Ihnen und uns die Fragen zu beantworten.
2. Diese Punkte auch mit Ihnen, verehrte Mandatsträger, öffentlich(!) zu diskutieren, und in dieser Diskussion auch unsere Fragen zu beantworten.
3. Dass erst nach dieser Erörterung – auch mit den Bürgern – eine Entscheidung im Ausschuss für Grundstücke und Planung getroffen wird!

In der Hoffnung, dass Sie unseren Wünschen folgen,

mit freundlichen Grüßen,





Stadt Bochum
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -
Herrn Baudezernenten Dr. Markus Bradtke
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

per E-Mail: Bauordnung@bochum.de
M.Bradtke@bochum.de

Registernummer	Telefon	Telefax	E-Mail

Köln, den 31. Mai 2016

**Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße
Erweiterung des Plangebiets
Ansiedlung eines EDEKA-Marktes**

Sehr geehrter Herr Dr. Bradtke,
sehr geehrte Damen und Herren,

die ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd, zeige ich an, dass mich die Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Grund meiner Mandatierung ist der Umstand, dass die Stadt Bochum ausweislich der mir vorliegenden Unterlagen wohl beabsichtigt, u.a. den Bebauungsplan Nr. 965 (Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße) in Teilflächen zur Ansiedlung eines Supermarktes sowie ergänzender Läden in Form einer Shopzone zur Ansiedlung eigenständiger Konzeptionsbetriebe (z.B. Bäcker, Café, Blumengeschäft, Gastronomie, Lotto-Toto-Tabak- und Zeitschriftenläden, Dienstleistungsbetriebe) zu erweitern.





Meine Mandanten sind mit der Planung in mehrfacher Hinsicht nicht einverstanden und werden in dem anstehenden Bauleitplanverfahren sämtliche ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten nutzen, um das Vorhaben in der geplanten Form zu verhindern.

Im Einzelnen:

1. Ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll das geplante Gebäude eine Attikahöhe von 171 m ü.NN aufweisen. Mit Blick auf die in der Umgebung vorhandenen eher kleinteiligen Gebäude mit Satteldächern wird sich das Vorhaben in seiner geplanten Massivität städtebaulich deutlich von der Umgebung abheben und gestalterisch als unharmonischer Fremdkörper wirken.
2. Es ist vorgesehen, die geplanten Stellplätze (112!) sowie die Belieferung, insbesondere des EDEKA-Marktes, unmittelbar angrenzend an das Objekt Karl-Friedrich-Straße 104 zu legen.

Dies wird einerseits zu kaum bewältigbaren Immissionskonflikten mit den Eigentümern und Bewohnern des Objektes führen. Andererseits ist auch nicht nachvollziehbar, wie die dadurch ausgelösten Verkehre konfliktfrei abgewickelt werden sollen.

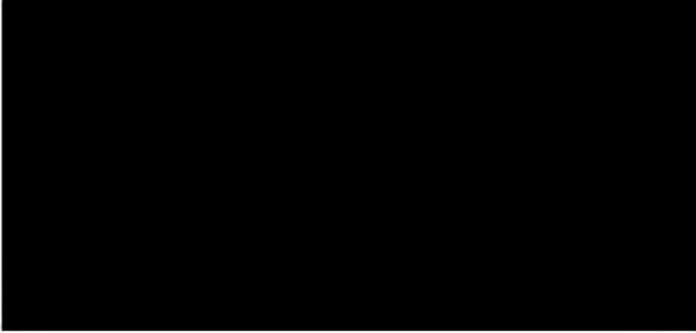
Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück im Verhältnis zur Dimension des geplanten Einkaufszentrums eher klein ist; Raum für Wendemanöver und/oder Abstellflächen für Anlieferungsfahrzeuge besteht nicht.

Konflikte mit dem fließenden Verkehr auf der Karl-Friedrich-Straße sowie den Fußgängern, die den Bereich des Vorhabengrundstücks passieren müssen, sind vorprogrammiert.

3. Mit Blick auf den im betreffenden Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz ist schließlich zweifelhaft, ob die Versorgungssituation im Stadtteil Weitmar die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes überhaupt erfordert.



Eine detaillierte Stellungnahme zu dem Vorhaben werden wir im Rahmen der Offenlage abgeben.



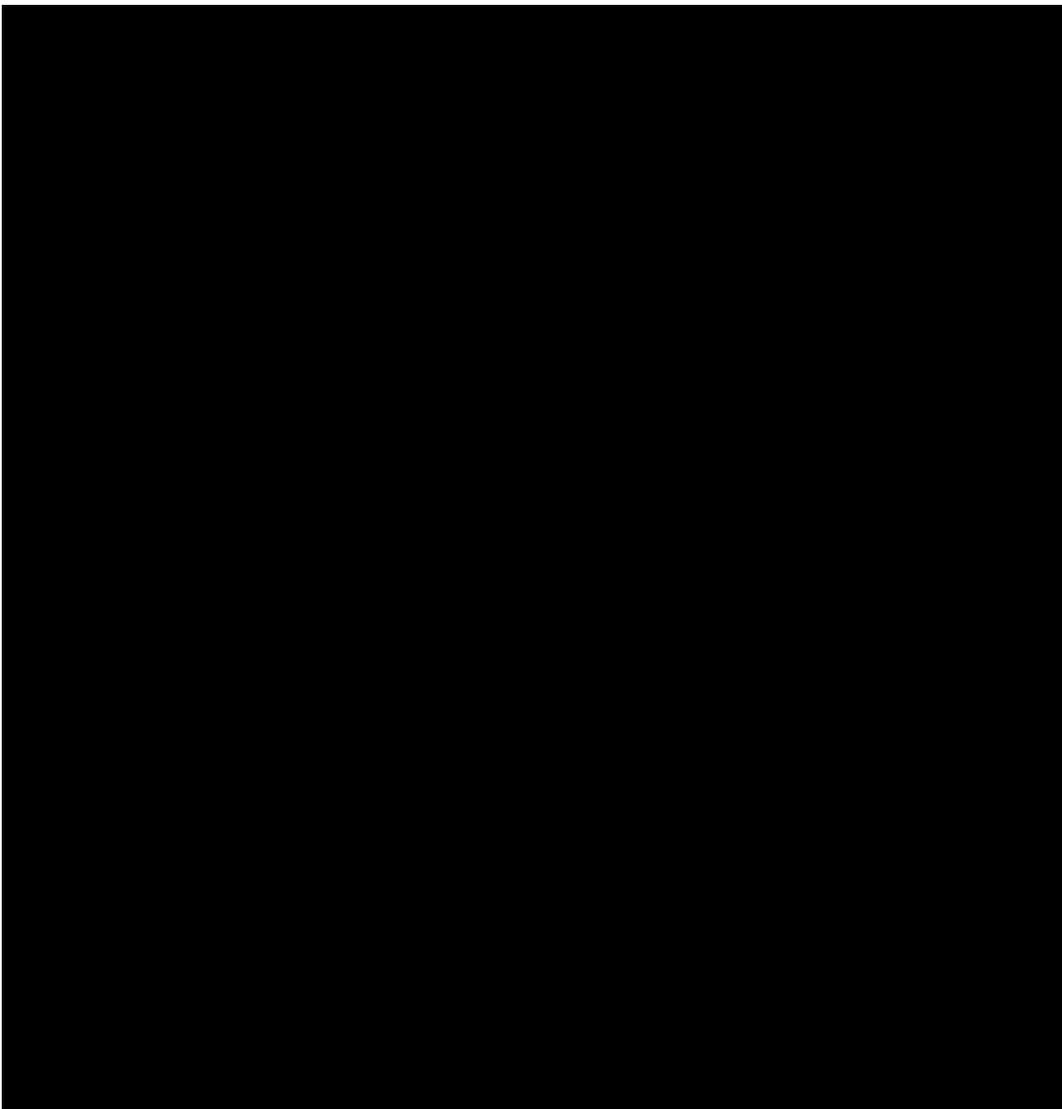
Ralf Gesien - 40-00072/16 Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel

Von: [REDACTED]
An: "'Bauordnung@bochum.de'" <Bauordnung@bochum.de>, "'M.Bradtke@bochum.de"'...
Datum: Dienstag, 31. Mai 2016 14:06
Betreff: 40-00072/16 Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel
Anlagen: Schr. an Stadt Bochum.pdf

Sehr geehrter Herr Dr. Bradtke,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unser heutiges Schreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen





Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Stadt Bochum

24.08.16

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 965 vom 20.06.2016

Ergänzend zu meinen Anmerkungen vom 20.09.2015 und den entsprechenden Abwägungsschreiben der Stadt vom 07.04.2016 nachfolgende Hinweise und Kommentare mit der Bitte um Berücksichtigung hinsichtlich einer ernst gemeinten Bürgerbeteiligung:

Bedenken erforderliche Anpassung des Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012:

Im Abwägungsschreiben wird ausschließlich die „einzelhandelsfachliche Perspektive“ betrachtet. Die städtebaulichen Aspekte, wie Umwandlung von Wohngebiete an der Heinrich-König- Str. und Bergwerkstr. in sonstige Sondergebiete werden nicht berücksichtigt, bzw. ignoriert. Insbesondere hinsichtlich der Entwicklung einer Wohnbauverdichtung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Heinrich-König-Str., wo ausgewiesene Grünflächen als Frischluftschneise verbaut werden sollen (Bauantragsverfahren von Vonovia) ist diese Betrachtung und Begründung mehr als ungenügend.

Erhöhung Rampenneigung zu 15% für tieferliegende Garage:

Schon in der ersten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine stärkere Neigung der Rampe, bei gleichbleibender Länge, auch mit Kuppen,- und Wannenanpassung von 10% an den Rampenenden, die Tieferlegung der Garage ermöglicht. Dies zahlt sich auch beim Erdgeschossniveau aus, welches dann ebenerdiger und behindertengerecht entsprechend tiefer liegen kann - ohne große Rollstuhlrampe bzw. Aufzug. Ebenfalls wird durch diese Maßnahme die Einbindung des Marktes in die umliegende Geschäftssituation erhöht durch dann erhöhten fußläufigen Besucherverkehr ohne Treppenanlage mit ca. 15 (?) Stufen.

Als fachlicher Experte (Dipl. Ing. Architekt) schätze ich die Mehrkosten für etwas mehr Ausschachtungsarbeiten und Garagenüberdeckung, bei gleichzeitigem Entfall von Schallschutzwänden zum bestehenden Wohngebiet, Aufzugs- und Treppenanlage zur Straße als nicht projektgefährdend ein.

Lagerflächen und Nebenräume im Staffelgeschoss:

Auch hier wird in der Abwägung nur die „einzelhandelsfachliche Perspektive“ betrachtet. Dass mit Teilverlagerung der Nebenräume ins Staffelgeschoss und Tieferlegung der Garage eine Anpassung des Masterplan Einzelhandel nicht mehr notwendig ist, ist immer noch nicht ausführlich betrachtet worden.

Fazit: Mit einigen vertretbaren Anpassungen des Bebauungsplans könnte der zurzeit gültige Masterplan Einzelhandel und der Flächennutzungsplan, auch wenn dieser nicht Grenzscharf ist, eingehalten werden.



Stellungnahme(n) (Stand: 11.10.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 24.08.2016</p> <p>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 965 vom 20.06.2016</p> <p>Ergänzend zu meinen Anmerkungen vom 20.09.2015 und den entsprechenden Abwägungsschreiben der Stadt vom 07.04.2016 nachfolgende Hinweise und Kommentare mit der Bitte um Berücksichtigung hinsichtlich einer ernst gemeinten Bürgerbeteiligung:</p> <p>Bedenken erforderliche Anpassung des Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012: Im Abwägungsschreiben wird ausschließlich die „einzelhandelsfachliche Perspektive“ betrachtet. Die städtebaulichen Aspekte, wie Umwandlung von Wohngebiete an der Heinrich-König- Str. und Bergwerkstr. in sonstige Sondergebiete werden nicht berücksichtigt, bzw. ignoriert. Insbesondere hinsichtlich der Entwicklung einer Wohnbauverdichtung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Heinrich-König-Str., wo ausgewiesene Grünflächen als Frischluftschneise verbaut werden sollen (Bauantragsverfahren von Vonovia) ist diese Betrachtung und Begründung mehr als ungenügend.</p> <p>Erhöhung Rampenneigung zu 15% für tieferliegende Garage: Schon in der ersten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine stärkere Neigung der Rampe, bei gleichbleibender Länge, auch mit Kuppen,- und Wannenanpassung von 10% an den Rampenenden, die Tieferlegung der Garage ermöglicht. Dies zahlt sich auch beim Erdgeschossniveau aus, welches dann ebenerdiger und behindertengerecht entsprechend tiefer liegen kann - ohne große Rollstuhllrampe bzw. Aufzug. Ebenfalls wird durch diese Maßnahme die Einbindung des Marktes in die umliegende Geschäftssituation erhöht durch dann erhöhten fußläufigen Besucherverkehr ohne Treppenanlage mit ca. 15 (?) Stufen. Als fachlicher Experte (Dipl. Ing. Architekt) schätze ich die Mehrkosten für etwas mehr Ausschachtungsarbeiten und Garagenüberdeckelung, bei gleichzeitigem Entfall von Schallschutzwänden zum bestehenden Wohngebiet, Aufzugs- und Treppenanlage zur Straße als nicht projektgefährdent ein.</p> <p>Lagerflächen und Nebenräume im Staffelgeschoss: Auch hier wird in der Abwägung nur die „einzelhandelsfachliche Perspektive“ betrachtet. Dass mit Teilverlagerung der Nebenräume ins Staffelgeschoss und Tieferlegung der Garage eine Anpassung des Masterplan Einzelhandel nicht mehr notwendig ist, ist immer noch nicht ausführlich betrachtet worden.</p> <p>Fazit: Mit einigen vertretbaren Anpassungen des Bebauungsplans könnte der zurzeit gültige Masterplan Einzelhandel und der Flächennutzungsplan, auch wenn dieser nicht Grenzscharf ist, eingehalten werden.</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Anhänge: bb [REDACTED]_b-plan_965_2._stellungnahme_20160824.pdf</p>



Stellungnahme(n) (Stand: 06.09.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 06.09.2016</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wegen der geplanten Bebauung der Grundstücke an der Karl-Friedrich-Straße zur Nutzung mit einem Edeka-Markt möchten wir erneut auf folgendes hinweisen.</p> <p>Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Karl-Friedrich-Straße in ihrem Bereich zwischen der Markstraße und der Neulingstraße bezüglich der Luftbelastung (Feinstaub etc.) offenbar von Ihnen als sogenannter „hot-spot“ angesehen. Diese Belastung wird mit der geplanten Nutzung der Tiefgarage und der Erschließung des Marktes über die Karl-Friedrich-Straße noch ganz erheblich erhöht.</p> <p>Dem soll offenbar mit einer Begrünung des Marktdaches entgegen getreten werden. Diese Begrünung kann – so ist zu vermuten – aber doch wohl nur die Belastungen gleichsam abfangen, die sich sonst über das Gebiet der Karl-Friedrich-Straße hinaus verteilen würden. Wie also soll der erheblichen Mehrbelastung begegnet werden, die auf die Häuser unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Marktes einwirken und wie kann gesichert werden, dass diese Gesamtbelastung nicht über den Werten liegt, die allgemein als eindeutig gesundheitsschädlich angesehen werden ?</p> <p>Hierzu findet sich in der im Zusammenhang mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes angefertigten Begründung nur der doch recht kurze Hinweis, aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sei von erhöhten Schadstoffemissionen auszugehen, welche sich kleinräumig negativ auf den Planungsbereich auswirken werden. Nun leben wir in diesem kleinräumigen Bereich. Welche negativen Auswirkungen genau zu erwarten sind und welche Gesundheitsgefährdungen für die in unmittelbarer Nähe des Planbereichs lebenden Anwohner nun mit Sicherheit zu erwarten sind, ist offenbar nicht näher geprüft – oder nicht in der Begründung des Planvorschlages dargestellt - worden. Insbesondere ist nicht nachhaltig geprüft worden, ob jedenfalls die in dem kleinräumigen Bereich zu erwartende Belastung den Rahmen sprengt, den die einschlägigen Vorschriften zur Vermeidung einer gesundheitsschädlichen Luftbelastung vorsehen. Die enge Straßenführung mit der vorhandenen Bebauung dürfte dazu führen, dass sich Abgase , die sich wegen des nicht flüssigen Verkehrs jedenfalls im Ein- und Ausfahrbereich des Marktes verstärkt bilden, nicht mehr verflüchtigen können und die Gesundheit der Anwohner verstärkt und in nicht zumutbarer Weise belasten müssen. Diese Frage der Gesundheitsgefährdung eben für die im „kleinräumigen Bereich“ lebenden Anwohner scheint – so müssen wir vermuten – bislang überhaupt keine Rolle bei der Abwägung (auch im Hinblick auf die Zufahrtsregelung etc.) gespielt zu haben.</p> <p>Auf das Grundstück an der Ecke Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer – Halbe-Straße wirken zudem zusätzlich Abgase ein, die von den vor der Ampel an der Pfarrer-Halbe-Straße haltenden Fahrzeugen ausgehen. Vor dieser Ampel bilden sich gerade in sogenannten Stoßzeiten schon jetzt Schlangen von Fahrzeugen, deren Fahrer die Parkmöglichkeiten im hinteren Bereich der Pfarrer-Halbe-Straße nutzen. Dass Staus im Bereich der Zu- und Abfahrt des Marktes es für die Anwohner der umliegenden Häuser erschweren, sich von ihrem Grundstück aus in den (nicht) fließenden Verkehr einzuordnen , möchten wir zusätzlich zu bedenken geben.</p> <p>Ebenfalls zu erwarten ist eine weitere Lärmbelastung gerade infolge der ganz erheblich gesteigerten Anzahl von An- und Abfahrvorgängen im Bereich der Markteinfahrt, wobei wegen der vorhandenen</p>

Höhenunterschiede noch eine stärkere Geräuschentwicklung wegen des Anfahrens an einer Steigung zu besorgen ist. Vor wenigen Jahren sind wir zu Beiträgen herangezogen worden mit der Begründung, es sei der Auftrag von Flüsterasphalt angezeigt, weil die Karl-Friedrich- Straße eine der lärmbelastetsten Straßen in ganz Bochum sei. Dieser doch dann wohl ganz ungewöhnliche Lärm soll nun noch gesteigert werden wegen solcher Verkehrsvorgänge (An- und Abfahrten), die hinsichtlich ihrer Lärmentwicklung durch den Flüsterasphalt kaum beeinflusst sein dürften. Auch hier wirkt sich zusätzlich die enge Bebauung in diesem Bereich der Karl-Friedrich-Straße aus, deren ungünstige Auswirkungen durch ein weiteres Gebäude, das die noch vorhandenen Zwischenräume vollständig ausfüllt, noch verstärkt werden könnten.

Dieses Schreiben wiederholt in weiten Teilen die Bedenken, die bereits mit einem Schreiben vom 25.9.2015 mitgeteilt worden sind, ohne dass dies offenbar in irgendeiner Weise bei der weiteren Vorgehensweise und Planung berücksichtigt worden wäre.

Dass sich in der Begründung zu dem Planentwurf weiterhin der Satz von den sich negativ auf den kleinräumigen Bereich auswirkenden Verkehrsemissionen findet, ohne dass in irgendeiner Weise beschrieben wird, in welchem genau bestimmten Messrahmen diese Emissionen einzuordnen sein werden und wie versucht werden soll, gerade auch zu Gunsten der stark betroffenen Anwohner diesen Emissionen nachhaltig entgegenzuwirken, lässt vermuten, dass – auch aus der zusätzlichen Lärmbelastung herrührende - gesundheitliche Beeinträchtigungen dieser Anwohner bewusst in Kauf genommen werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

Anhänge: -

Datum 09.09.2016


Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum

EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

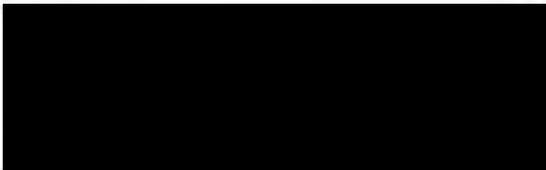
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- (1) Als Eigentümer/Anwohner befürchten wir eine deutliche Verminderung der Wohnqualität durch das direkt benachbarte Einkaufszentrum Edeka; einerseits akkustisch durch Lärmbelästigung der (elektrischen) Anlagen/ und des Pkw/LKW-Verkehrs, gesundheitlich durch deren Abgase (bei offener Parkhausbauweise) und optisch, speziell da wir von zwei Seiten von dem Gebäudekomplex, der genau so hoch wie "unser" Haus werden soll, eingeschlossen sein werden. Wie soll die Grenzgestaltung aussehen, dass wir Haus und Garten in gewohnter Weise weiter nutzen können?
- (2) Auf dem Grundstück Heinrich-König-Str 12 steht direkt an der Grenze zum zu bebauenden Gebiet eine ca. 50 Jahre alte Buche, die aufgrund ihres Stammumfangs mit Sicherheit unter die Bochumer Baumschutzsatzung fällt. Wir befürchten, dass durch Ausschachtungen neben der Buche deren Wurzelwerk so beschädigt wird, dass sie entweder auf Dauer ihre Standfestigkeit verliert oder in den nächsten Jahren eingeht.
- (3) Als PKW-Fahrer, Radfahrer und Fußgänger befürchten wir, daß es massive Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern geben wird. Radfahrer und Fußgänger haben im geplanten Kreisverkehr immer die schlechteren Karten, und auch im Bereich der Ein/Ausfahrt Edeka auf der Karl-Friedrich-Straße wird eine Querung gerade für ältere Anwohner und Schulkinder zur Gefahr werden. Für Radfahrer ist es auf der Karl-Friedrich-Straße durch diesen extrem schmalen Radweg sowieso schon schwierig, wenn noch mehr Verkehr und LKW hinzukommen, wird sich die Situation noch verschärfen. Eigentlich ist das aber doch eine Zufahrt zum Springorum-Radweg?

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme(n) (Stand: 09.09.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

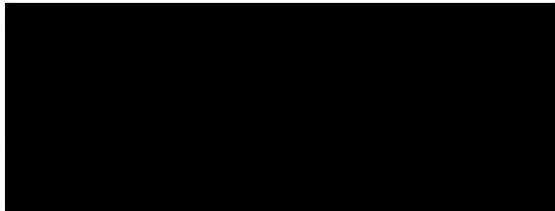
Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 09.09.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>(1) Als Eigentümer/Anwohner befürchten wir eine deutliche Verminderung der Wohnqualität durch das direkt benachbarte Einkaufszentrum Edeka; einerseits akkustisch durch Lärmbelästigung der (elektrischen) Anlagen/ und des Pkw/LKW-Verkehrs, gesundheitlich durch deren Abgase (bei offener Parkhausbauweise) und optisch, speziell da wir von zwei Seiten von dem Gebäudekomplex, der genau so hoch wie "unser" Haus werden soll, eingeschlossen sein werden. Wie soll die Grenzgestaltung aussehen, dass wir Haus und Garten in gewohnter Weise weiter nutzen können?</p> <p>(2) Auf dem Grundstück Heinrich-König-Str 12 steht direkt an der Grenze zum zu bebauenden Gebiet eine ca. 50 Jahre alte Buche, die aufgrund ihres Stammumfangs mit Sicherheit unter die Bochumer Baumschutzsatzung fällt. Wir befürchten, dass durch Ausschachtungen neben der Buche deren Wurzelwerk so beschädigt wird, dass sie entweder auf Dauer ihre Standfestigkeit verliert oder in den nächsten Jahren eingeht.</p> <p>(3) Als PKW-Fahrer, Radfahrer und Fußgänger befürchten wir, daß es massive Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern geben wird. Radfahrer und Fußgänger haben im geplanten Kreisverkehr immer die schlechteren Karten, und auch im Bereich der Ein/Ausfahrt Edeka auf der Karl-Friedrich-Straße wird eine Querung gerade für ältere Anwohner und Schulkinder zur Gefahr werden. Für Radfahrer ist es auf der Karl-Friedrich-Straße durch diesen extrem schmalen Radweg sowieso schon schwierig, wenn noch mehr Verkehr und LKW hinzukommen, wird sich die Situation noch verschärfen. Eigentlich ist das aber doch eine Zufahrt zum Springorum-Radweg?</p> <p>Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Anhänge: bb_[REDACTED]_stehungnahme-bv965-20160909.pdf</p>

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bochum, den 09.09.2016



Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



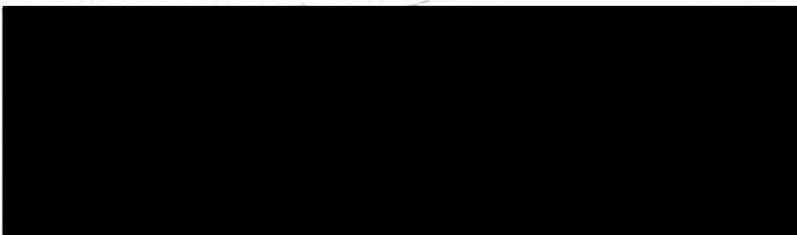
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen



Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

14. Sep. 2016

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

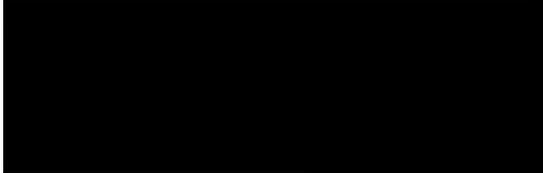
- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen



Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



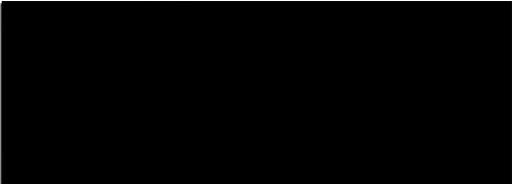
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

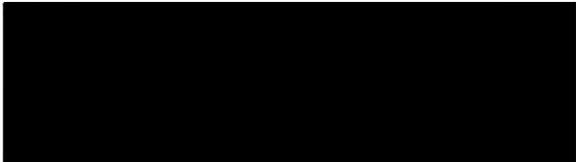
Mit freundlichen Grüßen





Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



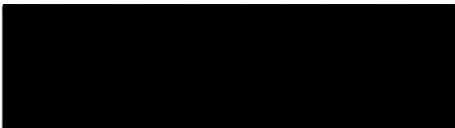
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen



Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

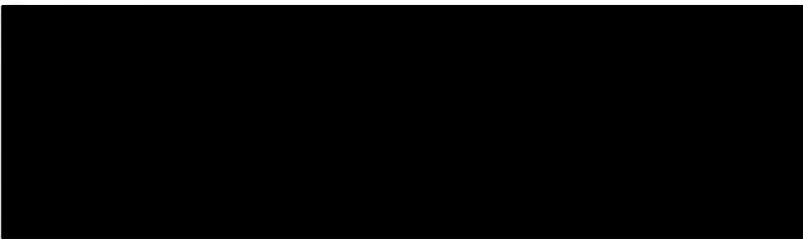
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen



Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



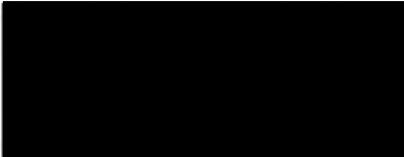
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen



Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



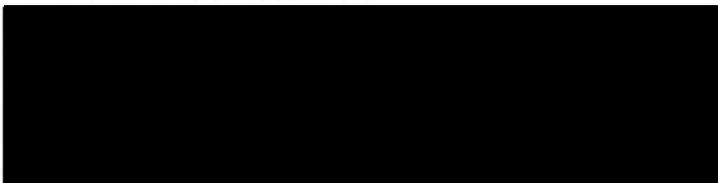
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

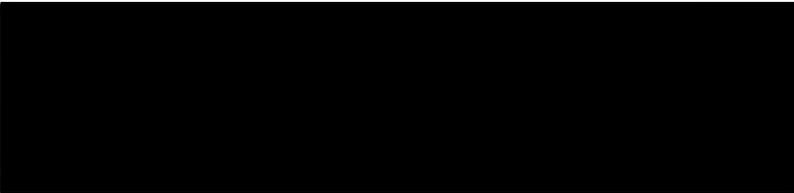
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

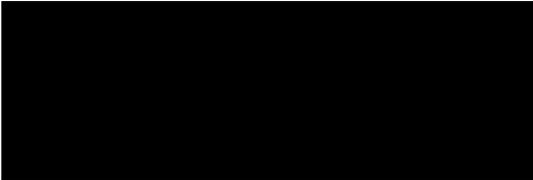
Mit freundlichen Grüßen





Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



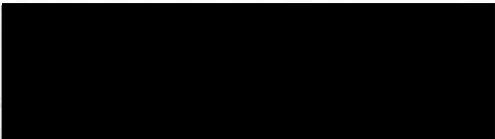
Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

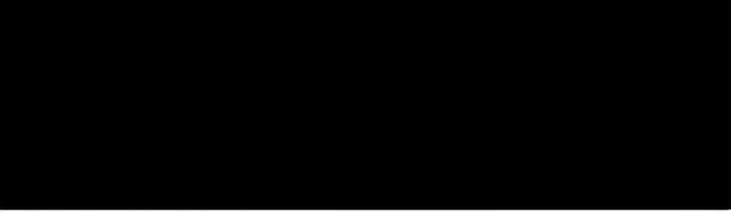
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen





Bochum, den 09.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen

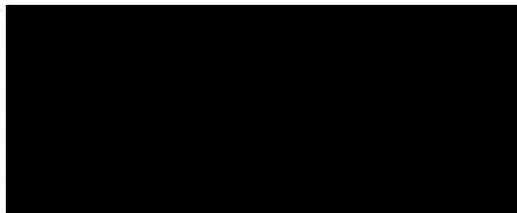


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Bochum, den 12.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Technisches Rathaus



Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bochum, den 15.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Technisches Rathaus
Herr Werner Loges / Herr Ralf Gesien

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Loges, sehr geehrter Herr Gesien,

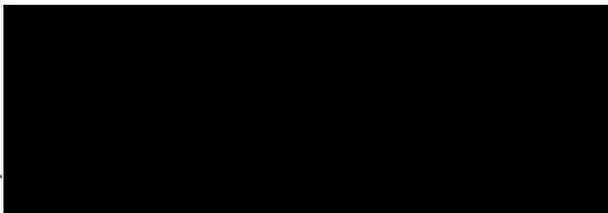
gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge (LKW-Anlieferer und Kunden) in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann aufgrund der Enge der Straße / der Bürgersteige und der unübersichtlichen Kurvenlage nicht funktionieren. Hier wird es eine massiv erhöhte Unfallgefahr geben und das in unmittelbarer Nähe zu zwei Grundschulen!
- Anlieferungsverkehr von Edeka und von den umliegenden Geschäften inkl. der zusätzlichen Kunden-PKW's wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger und vor allem die Kinder und die ältere Menschen mit Rollatoren? Die Gehwege sind an dieser Stelle der Karl-Friedrich-Straße schon jetzt sehr beengt und auch gibt es hier aktuell keinen Fahrradweg.
- Bedrohung für den bestehenden und funktionierenden Einzelhandel.

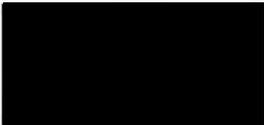
Mit freundlichen Grüßen

.....

█ Einspruch gegen Bebauungsplan 965



Absender



Datum 10.09.2016.

STADT BOCHUM

14. Sep. 2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum

EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

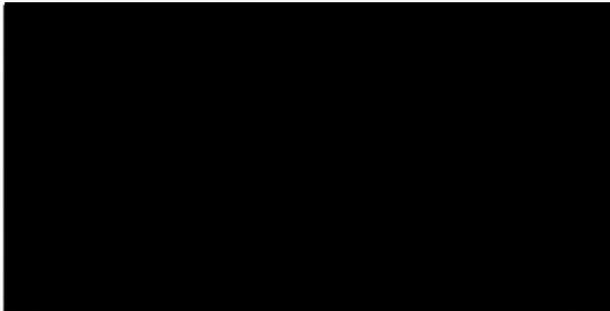
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende
Einwände vorbringen:

1. Anlage ①
2.
3.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte
mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,



Anlage ①

Stadtplanungsamt Bauordnungsamt Bochum.
Hans-Böcklerstr 19.
44787 Bochum.

Betr : Bebauungsplan Nr : 995 Weitmar (Edeka- Karl-Friedrichstraße.)

Sehr geehrter Oberbürgermeister der Stadt Bochum
Werte Damen u Herren ,

Da sich eine Veränderung ergeben hat in der o.g. Baumaßnahme (EDEKA) in Weitmar- Mark. Bei der damaligen Städtische Bauplanung hat man nicht die zukünftige Bebauung im Kreuzungsbereich Markstr- ; Karl-Friedrichstr- ; einschl. Heinrich-Königstr nicht mit einbezogen. Der Stadt Bochum war es schon lange bekannt das die Baulücke auf der Wiese am Rande des Weitmarerholz bebaut werden soll auf mehrere Anfragen durch die Deutsche Annington (Vonovia) als Grundstückseigentümer.

Man hat diesen Kreuzungsbereich als Frischluftzone ausgewiesen bei der Planung EDEKA- Kaufhausbebauung Karl-Friedrichstraße . Im alten Gutachten wird von ein Luftreinhaltungsplan erwähnt auf der veränderten starken Verkehrsaufkommen in diesen Kreuzungsbereich.Es findet kein bioklimatischer Luftaustausch mehr statt es treten starke Lufthygienische Belastungen für die Anwohner einschl. für die Bürger die sich in den Bereich aufhalten. Die vorherige Aussage vom Stadtplanungsamt Bochum das die Schutzbedürftigkeit durch den Sauerstoff – Austausch gegeben ist weil das Stadtwaldstück speziell angrenzen tut im Kreuzungsbereich .

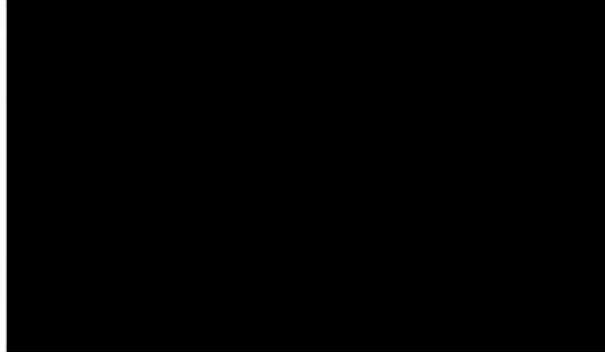
Ein Verdünnungseffekt der Transmission Stoffe in diesen Bereich findet nicht statt auf Grund der neuen Erschließung der Baulücke Heinrich-Königstr . Da der Sauerstoffgehalt des angrenzenden Waldstück Weitmarer Holz keine positiven Auswirkung mehr hat in den späterem vorhanden bioklimatischen Lufthygienischen Bereich.Es werden in diesem Bereich sehr starke hohe Belastungen auftreten.Weil die Struktur sich Bautechnisch und Klimatechnisch verändert hat durch die neue hinzukommende Baumaßnahme an der Heinrich-Königstr .

Es werden hier Schutzansprüche an gesunde Wohn-und Lebensverhältnisse der Anwohner einschl. Umweltfaktoren sowie Luftschadstoffbelastungen außer Kraft gesetzt was nicht im Sinne der Bürger ist.

Außerdem ist durch die neue Bebauung die Versiegelungsfläche größer ca: 85 % was bei der alten Bebauung nicht der Fall war, da es sich um eine Gärtnerei mit ca:75% Grabe-land gehandelt hat.Das Niederschlagwasser wurde voll zurück geführt auf das gesamte

Grundstück, was hier bei der neuen Bebauung nicht voll gegeben ist. Es werden auch keine sinnvolle ökologische Überlegungen Bautechnisch gemacht von Seitens der Stadt-Planungsamt Bochum.

Bochum. 10.Sept. 2016.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bochum
Stadtplanungs-/Bauordnungsamt (61)
Technisches Rathaus Bochum
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Bochum, 11.09.2016

Stellungnahme zum B-Plan 965 - Karl-Friedrich-Str. / Bergwerkstraße im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 II BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die Begründung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes vom 20.06.2016 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Nach wie vor werden größere Flächen innerhalb des geplanten Edekas nicht der Verkaufsfläche zugeordnet, obwohl dies gemäß Einzelhandelserlass NRW notwendig wäre (jede dem Kunden zugängliche Fläche, somit auch Wegefläche, zählt zu der Verkaufsfläche). Zudem wird mit 1.400 m² Lagerfläche eine völlige Überdimensionierung vorgenommen, die nicht glaubwürdig ist. Warum wurden die Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW zur Ausweisung der Verkaufsfläche nicht beachtet? Warum wurde das überdimensionierte Lager ermöglicht? Wie möchte die Stadt verhindern, dass daraus später weitere Verkaufsfläche wird?
2. Die Aufnahmefähigkeit der Karl-Friedrich-Str. wird aufgrund des schmalen Querschnitts der Straße angezweifelt. Zu beachten ist dabei auch der Anlieferungsverkehr mit Lkw. Das Verkehrsgutachten ist zu alt, mittlerweile wurden mehrere, größere Wohnungsbauprojekte umgesetzt oder sind in Planung (Bahnhof Weitmar, Wohlfahrtstraße, ehem. Gärtnerei an der Markstraße, Heinrich-König-Str.), die im Einzugsbereich des geplanten Edekas liegen. Aus diesem Grund müsste m. E. ein aktualisiertes Verkehrsgutachten erstellt werden.
3. Bitte erläutern sie konkret, auf welche Weise sie das Linksabbiegen in den Edeka hinein und aus dem Edeka heraus für die Fußgänger (und Autofahrer) gefahrlos gestalten wollen. Offensichtlich ist ja das Errichten einer eigenen Linksabbiegerspur für die Zufahrt nicht möglich. Das Linksabbiegen wird zudem in einem „Knick“ der Karl-Friedrich-Str. stattfinden. Worauf stützt sich ihre Annahme, dass daraus keine zusätzlichen Gefährdungen und Behinde-

rungen für Fußgänger, Radfahrer und auch Autofahrer entstehen werden? Es handelt sich an dieser Stelle um einen Schulweg für Kinder. Auf welche Weise wird dies in den Planungen besonders berücksichtigt? Einige textliche Zeilen in der Begründung dazu reichen m. E. nicht aus. Bitte stellen sie auch zeichnerisch dar, auf welche Weise die Überquerung des Bürgersteigs zur Ein- und Ausfahrt geregelt werden soll.

4. Bitte erläutern sie, mit welcher Begründung die Stadt Bochum durch eine Neuansiedlung die bestehende - und gut funktionierende Versorgungs-Infrastruktur gefährdet? Ist die Stadt Bochum der Auffassung, dass zukünftig ein „moderner“ großer Markt (möglicherweise mit einem Alleinstellungsmerkmal) eine bessere Versorgungslage darstellt? Das Vorhaben überplant Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt sind. Durch das Vorhaben gehen schätzungsweise 10 Wohnungen verloren. Ich rege an, dass eine Planung mit einem deutlich kleineren Markt erfolgt, ohne Ausweisung eines Sondergebietes und innerhalb der Grenzen des Masterplanes der Stadt Bochum. Er sollte m. E. zudem weiterhin zusätzlich zum Markt, z. B. in den oberen Stockwerken oder im Bereich Richtung Bergwerkstraße, Wohnnutzungen bereithalten.

Mit freundlichen Grüßen



11.9.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum

EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str., Bebauungsplan Nr. 965

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Unser Stadtteil benötigt keinen 4. Supermarkt mit weiterer Einzelhandelsfläche
2. Mit dem geplanten Einkaufszentrum wird das Verkehrsaufkommen dermaßen erhöht, dass die Wohnqualität dabei auf der Strecke bleibt.
3. Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht die weiteren geplanten oder die zur Zeit stattfindenden Baumaßnahmen (großflächige Bebauung Königsallee/Wohlfahrtstraße, Blumen-Herker, Bahnhof-Weitmar, Heinrich-König-Str., Areal der katholischen Gemeinde Karl-Friedrich-Str.,)
4. Das vorliegende Verkehrsgutachten ist zu alt.
5. Wir befürchten eine Gefährdung durch anliefernde LKW, die nicht in die Tiefgarage einfahren können, wenn sich dort schon ein anderer LKW befindet.
6. Verkehr im Zentrum von Weitmar-Mark: Es gibt eine erhebliche Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis. Theoretisch gibt es im Zentrum an diversen Stellen ein Halteverbot, das von Lieferfahrzeugen grundsätzlich nicht eingehalten wird. Dadurch kommt es seit Jahren zu einer extremen Gefährdung, die durch ein weiteres erhöhtes Verkehrsaufkommen zunimmt.
7. Bei der jetzigen Planung werden die Fußgänger, speziell die Senioren und Kinder, im Bereich der Karl-Friedrich-Str. erheblich gefährdet.
8. Der geplante Kreisverkehr wird für die motorisierten Verkehrsteilnehmer vorteilhaft sein, für die Fußgänger, speziell die Senioren und Kinder, wird sich eine neue Gefahrenstelle entwickeln.
9. Der geplante Kreisverkehr ist in dem Konzept, was die nicht motorisierten Bürger angeht, nicht berücksichtigt.
10. Der Fußweg zum Einkaufszentrum, von der Bergwerkstraße, führt durch die Tiefgarage. Die Passanten, speziell die Kinder und Senioren, werden extrem gefährdet, weil sie unmittelbar mit rangierenden PKW und LKW konfrontiert werden.
11. Das Bild von Weitmar-Mark wird durch die geplanten Schallschutzwände massiv negativ beeinflusst, ich befürchte die Atmosphäre eines Hochsicherheitstraktes einer Strafanstalt.
12. Wenn schon Tiefgarage, dann bitte so, dass a) die Abgase gefiltert in die Nachbarschaft geführt werden, b) die Geräusche nicht durch die offene Bauweise die Nachbarn belästigen.

Ich möchte Sie bitten, den Eingang meiner Mail zu bestätigen, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme(n) (Stand: 11.10.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 12.09.2016</p> <p>Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum</p> <p>EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str., Bebauungsplan Nr. 965</p> <p>gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Unser Stadtteil benötigt keinen 4. Supermarkt mit weiterer Einzelhandelsfläche2. Mit dem geplanten Einkaufszentrum wird das Verkehrsaufkommen dermaßen erhöht, dass die Wohnqualität dabei auf der Strecke bleibt.3. Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht die weiteren geplanten oder die zur Zeit stattfindenden Baumaßnahmen (großflächige Bebauung Königsallee/Wohlfahrtstraße, Blumen-Herker, Bahnhof-Weitmar, Heinrich-König-Str., Areal der katholischen Gemeinde Karl-Friedrich-Str.,)4. Das vorliegende Verkehrsgutachten ist zu alt.5. Wir befürchten eine Gefährdung durch anliefernde LKW, die nicht in die Tiefgarage einfahren können, wenn sich dort schon ein anderer LKW befindet.6. Verkehr im Zentrum von Weitmar-Mark: Es gibt eine erhebliche Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis. Theoretisch gibt es im Zentrum an diversen Stellen ein Halteverbot, das von Lieferfahrzeugen grundsätzlich nicht eingehalten wird. Dadurch kommt es seit Jahren zu einer extremen Gefährdung, die durch ein weiteres erhöhtes Verkehrsaufkommen zunimmt.7. Bei der jetzigen Planung werden die Fußgänger, speziell die Senioren und Kinder, im Bereich der Karl-Friedrich-Str. erheblich gefährdet.8. Der geplante Kreisverkehr wird für die motorisierten Verkehrsteilnehmer vorteilhaft sein, für die Fußgänger, speziell die Senioren und Kinder, wird sich eine neue Gefahrenstelle entwickeln.9. Der geplante Kreisverkehr ist in dem Konzept, was die nicht motorisierten Bürger angeht, nicht berücksichtigt.10. Der Fußweg zum Einkaufszentrum, von der Bergwerkstraße, führt durch die Tiefgarage. Die Passanten, speziell die Kinder und Senioren, werden extrem gefährdet, weil sie unmittelbar mit rangierenden PKW und LKW konfrontiert werden.11. Das Bild von Weitmar-Mark wird durch die geplanten Schallschutzwände massig negativ beeinflusst, ich befürchte die Atmosphäre eines Hochsicherheitstraktes einer Strafanstalt.12. Wenn schon Tiefgarage, dann bitte so, dass a) die Abgase gefiltert in die Nachbarschaft geführt werden, b) die Geräusche nicht durch die offene Bauweise die Nachbarn belästigen. <p>Ich möchte Sie bitten, den Eingang meiner Mail zu bestätigen, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>[REDACTED]</p>

Anhänge:







Einspruch gegen den Bebauungsplan 965 Edeka Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Bochum, den 12. September 2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25. Juli diesen Jahres bekanntgegebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten von EDEKA in Auftrag gegeben, das sich ganz auf den fließenden und nicht auf den ruhenden Verkehr auf der Karl-Friedrich-Straße konzentriert. Als direkte Anwohnerin sehe ich jeden Tag, wie bereits die Anlieferung der umliegenden kleineren Einzelhandelsgeschäfte (Eisdiele, Bäckerei Hengst, Haushaltswaren Streit, Hundefutterladen, Dönerladen etc.) die Karl-Friedrich-Straße blockiert und den fließenden Verkehr – auch die Linienbusse – zum Ausweichen zwingt. Damit entstehen gerade kurz vor einer unübersichtlichen und engen Kurve, in der die Zufahrt zum EDEKA – Markt geplant ist, schon jetzt gefährliche Situationen, nicht nur für PKW – Fahrer, sondern auch für Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Bau des EDEKA – Marktes würde diese Situation ganz erheblich verschärfen.
2. Außerdem erscheint mir sehr fraglich, wie die Ein- und Ausfahrtregelungen sowohl des Lieferverkehrs als auch der Konsumenten dieses Marktes in dieser engen und unübersichtlichen Kurve im Alltag ohne Störungen oder Unfälle funktionieren soll.
3. Sicherlich wird das für mich als Anwohnerin zusätzlich mit einer erheblich größeren Lärmbelastung bereits in den frühen Morgenstunden bis zum späten Abend und einer erhöhten Feinstaubbelastung einhergehen. Als Beamtin und solvente Bürgerin würde ich den Stadtteil deshalb verlassen und mich woanders ansiedeln.
4. Darüber hinaus könnte der Bau des völlig überdimensionierten EDEKA – Marktes samt der kleineren Geschäfte dazu führen, dass die bereits existie-

renden, oben erwähnten Einzelhandelsgeschäfte auf längere Sicht aufgeben müssten. In der Folge wäre dann ein erheblicher Leerstand von Geschäftsräumen im Stadtteil zu erwarten. Dieses Problem ist in anderen Stadtteilen Bochums bereits Realität, in Weitmar-Mark jedoch bislang – und zum Glück – unbekannt. Meines Wissens gibt es hierzu von Seiten der Stadt keine Stellungnahme.

Ich möchte Sie bitten, meine Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben bzw. Rechtsmittel einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen,



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An das
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum,
z.H. Herrn Amts- und Institutsleiter Eckart Kröck
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



Bochum, den 12.09.16

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Strasse – Einwände

Sehr geehrter Herr Kröck,
sehr geehrte Damen und Herren,

als interessierter und betroffener Anwohner möchte ich zu dem am 25.7.2016 bekannt gegebenen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ die folgenden Einwände zu bedenken geben:

1. Der Masterplan darf nicht aus wirtschaftlichem Interesse geändert oder überschritten werden. Dies weckt den Eindruck politischer Willkür im Interesse Weniger. Nach jetzigem Stand plant EDEKA 1500 qm Verkaufsfläche EDEKA zuzüglich 500 qm anderer Geschäfte – wodurch angeblich nur 2000 qm Verkaufsfläche zustande kämen. 1400 qm Lagerfläche und 390 qm sogenannte Verkehrs- und Erschließungsfläche sind jedoch auch noch vorgesehen, und nach den üblichen, auch andernorts von EDEKA betriebenen Marktkonzepten ist eine Verschiebung der Relation von Verkaufs- und Lagerflächen zugunsten grösserer Verkaufsflächen nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern für entsprechend veränderte politische Mehrheitsverhältnisse stillschweigend impliziertes Zukunfts-Szenario. Dies kann schlechterdings nicht hingenommen werden.

2. Ein offenes Parkhaus, wie geplant, wird erfahrungsgemäss die Schall- und Abgasemissionen nach oben führen und damit in der weiteren Wohnumgebung verstärken.
Der geplante Weg zwischen Bergwerkstrasse und Karl-Friedrich-Strasse, der teilweise durch das (offene!) Parkhaus geführt werden soll, lässt die in anderen Städten in solchen Fällen zu beobachtenden ‚Verslummungseffekte‘ befürchten: Urinieren, Kleinkriminalität etc.

3. Die Karl-Friedrich-Straße ist in der Kurve zwischen Neulingstraße bis Heinrich-König-Straße einer Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung für direkte Anwohner ausgesetzt, die zur Zeit noch als erträglich bezeichnet werden kann. Eine Veränderung, d.h. Erhöhung dieser Belastung durch die EDEKA-Ansiedlung im beabsichtigten Ausmaß ist jedoch aus vielen Gründen nicht mehr hinnehmbar:
Schon jetzt ergeben sich durch den Lieferverkehr für den anliegenden Einzelhandel immer wieder Behinderungen und unübersichtliche, d.h. gefährliche Verkehrssituationen im Kurvenbereich. Zusätzlicher Lieferverkehr – auch nur in geringem Umfang – der durch eine neue Einfahrt in der Karl-Friedrich-Straße geführt werden soll, wird diese Gefährdung und Unübersichtlichkeit noch erhöhen. Größere Unfallgefahr wird praktisch nicht auszuschliessen sein, wird aber von EDEKA als ortsfremdem Unternehmen billigend in Kauf genommen bzw ignoriert oder mit Mitteln eines interessegeleiteten Verkehrsgutachtens kleingeredet.

Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, daß die Verkehrsbelastung nicht nur durch die EDEKA-Ansiedlung steigen wird, sondern auch durch die Neubauten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 946 -

[REDACTED]

Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Das von EDEKA in Auftrag gegebene, natürlich interessegeleitete Verkehrsgutachten muß daher unabdingbar durch ein neutrales, von der Stadt in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten überprüft und ggf korrigiert oder neutralisiert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pläne, die Kreuzung Heinrich-König-Straße / Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße zum Kreisverkehr umzubauen, was für Autofahrer zwar mehr Komfort und Sicherheit, für Radfahrer und Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) aber erhöhte Unübersichtlichkeit und Gefährdung mit sich bringt.

4. Ich bin im nach Weitmar-Mark gezogen, weil mich der Ortscharakter mit – *nota bene!* – sämtlichen Geschäften etc des täglichen Bedarfs bei gleichzeitig freundlich-entspanntem Charme eines relativ geschlossenen Ortsteils und Nähe zu Erholungsgebieten überzeugt hatte. Finanziell hätte ich mir durchaus auch anderes leisten können. Im Falle einer Ansiedlung von EDEKA im geplanten Umfang in meiner direkten Wohnumgebung werde ich mit Sicherheit meinem vor Jahren verworfenen Plan wiederbeleben, mich nach einem Wohngrundstück in Hattingen o.ä., jedenfalls weiter südlich, umzusehen. Dies insbesondere deshalb, weil man solche Ortsteile wie Weitmar-Mark mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur nur noch selten findet und bei einer EDEKA-Ansiedlung die Zerschlagung dieser Struktur (Geschäftsaufgabe und infolgedessen sogenannte 'Verslummung' freigewordener Kleingewerbeflächen durch nicht in Konkurrenz zu EDEKA stehende Spielsalons, Low-Budget-Boutiquen etc) geradezu programmiert ist, wie ich an meinem vorigen Wohnort (Ingelheim am Rhein) kürzlich anschaulich beobachten konnte.

Mein überwiegender Gesamteindruck, der durch verschiedentliche Äußerungen politischer Vertreter auf mehreren Bürgerversammlungen nicht zerstreut, sondern leider nur noch verstärkt wurde, ist der einer ganz einseitigen Maximalforderung von Seiten der Fa. EDEKA, welche sich die politischen Vertreter allem Anschein nach zu eigen machen und sie – ggf nur als Kompromiß-Forderung getarnt – an Bürger, Anlieger und Eigentümer weitergeben. Dies kann weder im Interesse der Politik noch der Bürger und insbesondere nicht im Interesse eines ganzen Stadtteils sein.

Ich fordere Sie daher auf, nicht das wirtschaftliche Interesse einiger Weniger, d.h. vor allem: eines anonymen, ortsfernen Konzerns, über das Interesse der Bürger vor Ort zu stellen!
Der schon mehrfach in informellen Kreisen geäußerte Verdacht, daß es bezüglich des Bebauungsplans Nr. 965 von Seiten der Politik bzw einzelner Politiker im Vorfeld schon längst Gefälligkeitszusagen oder gar (vertrauliche?) Vorabsprachen mit Edeka gegeben habe, wird sich sonst kaum mehr aus dem Weg räumen lassen und das Vertrauen in die (Lokal-) Politik weiterhin und nachhaltig erschüttern.

Ggf weitere Stellungnahmen und weiterführende Schritte behalte ich mir vor.

[REDACTED]

Stellungnahme(n) (Stand: 11.10.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 12.09.2016</p> <p>Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Strasse – Einwände</p> <p>Sehr geehrter Herr Kröck, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als interessierter und betroffener Anwohner möchte ich zu dem am 25.7.2016 bekannt gegebenen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ die folgenden Einwände zu bedenken geben:</p> <p>1. Der Masterplan darf nicht aus wirtschaftlichem Interesse geändert oder überschritten werden. Dies weckt den Eindruck politischer Willkür im Interesse Weniger. Nach jetzigem Stand plant EDEKA 1500 qm Verkaufsfläche EDEKA zuzüglich 500 qm anderer Geschäfte – wodurch angeblich nur 2000 qm Verkaufs-fläche zustande kämen. 1400 qm Lagerfläche und 390 qm sogenannte Verkehrs- und Erschließungsflä-che sind jedoch auch noch vorgesehen, und nach den üblichen, auch andernorts von EDEKA betriebenen Marktkonzepten ist eine Verschiebung der Relation von Verkaufs- und Lagerflächen zugunsten grösserer Verkaufsflächen nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern für entsprechend veränderte politi-sche Mehrheitsverhältnisse stillschweigend impliziertes Zukunfts-Szenario. Dies kann schlechterdings nicht hingenommen werden.</p> <p>2. Ein offenes Parkhaus, wie geplant, wird erfahrungsgemäss die Schall- und Abgasemissionen nach oben führen und damit in der weiteren Wohnumgebung verstärken. Der geplante Weg zwischen Bergwerkstrasse und Karl-Friedrich-Strasse, der teilweise durch das (offene!) Parkhaus geführt werden soll, lässt die in anderen Städten in solchen Fällen zu beobachtenden ‚Verslummungseffekte‘ befürchten: Urinieren, Kleinkriminalität etc.</p> <p>3. Die Karl-Friedrich-Straße ist in der Kurve zwischen Neulingstraße bis Heinrich-König-Straße einer Ver-kehr- und Verkehrslärmbelastung für direkte Anwohner ausgesetzt, die zur Zeit noch als erträglich be-zeichnet werden kann. Eine Veränderung, d.h. Erhöhung dieser Belastung durch die EDEKA-Ansiedlung im beabsichtigten Ausmaß ist jedoch aus vielen Gründen nicht mehr hinnehmbar: Schon jetzt ergeben sich durch den Lieferverkehr für den anliegenden Einzelhandel immer wieder Be-hinderungen und unübersichtliche, d.h. gefährliche Verkehrssituationen im Kurvenbereich. Zusätzlicher Lieferverkehr – auch nur in geringem Umfang – der durch eine neue Einfahrt in der Karl-Friedrich-Straße geführt werden soll, wird diese Gefährdung und Unübersichtlichkeit noch erhöhen. Größere Unfallge-fahr wird praktisch nicht auszuschliessen sein, wird aber von EDEKA als ortsfremdem Unternehmen billi-gend in Kauf genommen bzw ignoriert oder mit Mitteln eines interessegeleiteten Verkehrsgutachtens kleingeredet.</p> <p>Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, daß die Verkehrsbelastung nicht nur durch die EDEKA-Ansiedlung steigen wird, sondern auch durch die Neubauten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Das von EDEKA in Auftrag gegebene, natürlich interessegeleitete Ver-kehrsgutachten muß daher unabdingbar durch ein neutrales, von der Stadt in Auftrag gegebenes Ver-kehrsgutachten überprüft und ggf korrigiert oder neutralisiert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pläne, die Kreuzung Heinrich-König-Straße / Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße zum Kreisverkehr umzubauen, was für Autofahrer zwar mehr Komfort und Sicherheit, für Radfahrer und Fuß-gänger (Kinder, Schüler, Senioren) aber erhöhte Unübersichtlichkeit und Gefährdung mit sich bringt.</p>

4. Ich bin im nach Weitmar-Mark gezogen, weil mich der Ortscharakter mit – nota bene! – sämtlichen Geschäften etc des täglichen Bedarfs bei gleichzeitig freundlich-entspanntem Charme eines relativ geschlossenen Ortsteils und Nähe zu Erholungsgebieten überzeugt hatte. Finanziell hätte ich mir durchaus auch anderes leisten können. Im Falle einer Ansiedlung von EDEKA im geplanten Umfang in meiner di-rekten Wohnumgebung werde ich mit Sicherheit meinem vor Jahren verworfenen Plan wiederbeleben, mich nach einem Wohngrundstück in Hattingen o.ä., jedenfalls weiter südlich, umzusehen. Dies insbesondere deshalb, weil man solche Ortsteile wie Weitmar-Mark mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur nur noch selten findet und bei einer EDEKA-Ansiedlung die Zerschlagung dieser Struktur (Geschäftsaufgabe und infolgedessen sogenannte 'Verslummung' freigewordener Kleingewerbeflächen durch nicht in Konkurrenz zu EDEKA stehende Spielsalons, Low-Budget-Boutiquen etc) geradezu programmiert ist, wie ich an meinem vorigen Wohnort (Ingelheim am Rhein) kürzlich anschaulich beobachten konnte.

Mein überwiegender Gesamteindruck, der durch verschiedentliche Äußerungen politischer Vertreter auf mehreren Bürgerversammlungen nicht zerstreut, sondern leider nur noch verstärkt wurde, ist der einer ganz einseitigen Maximalforderung von Seiten der Fa. EDEKA, welche sich die politischen Vertreter allem Anschein nach zu eigen machen und sie – ggf nur als Kompromiß-Forderung getarnt – an Bürger, Anlieger und Eigentümer weitergeben. Dies kann weder im Interesse der Politik noch der Bürger und insbesondere nicht im Interesse eines ganzen Stadtteils sein.

Ich fordere Sie daher auf, nicht das wirtschaftliche Interesse einiger Weniger, d.h. vor allem: eines anonymen, ortsfernen Konzerns, über das Interesse der Bürger vor Ort zu stellen!
Der schon mehrfach in informellen Kreisen geäußerte Verdacht, daß es bezüglich des Bebauungsplans Nr. 965 von Seiten der Politik bzw einzelner Politiker im Vorfeld schon längst Gefälligkeitszusagen oder gar (vertrauliche?) Vorabsprachen mit Edeka gegeben habe, wird sich sonst kaum mehr aus dem Weg räumen lassen und das Vertrauen in die (Lokal-) Politik weiterhin und nachhaltig erschüttern.

Ggf weitere Stellungnahmen und weiterführende Schritte behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anhänge:

[REDACTED]

[REDACTED]

An Herrn
Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke
Rathaus Bochum
44777 Bochum

[REDACTED]

Bochum, den 12.09.16

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Strasse – Einwände

Sehr geehrte Herr Dr. Bradtke,

als interessierter und betroffener Anwohner möchte ich zu dem am 25.7.2016 bekannt gegebenen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ die folgenden Einwände zu bedenken geben:

1. Der Masterplan darf nicht aus wirtschaftlichem Interesse geändert oder überschritten werden. Dies weckt den Eindruck politischer Willkür im Interesse Weniger. Nach jetzigem Stand plant EDEKA 1500 qm Verkaufsfläche EDEKA zuzüglich 500 qm anderer Geschäfte – wodurch angeblich nur 2000 qm Verkaufsfläche zustande kämen. 1400 qm Lagerfläche und 390 qm sogenannte Verkehrs- und Erschließungsfläche sind jedoch auch noch vorgesehen, und nach den üblichen, auch andernorts von EDEKA betriebenen Markt Konzepten ist eine Verschiebung der Relation von Verkaufs- und Lagerflächen zugunsten grösserer Verkaufsflächen nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern für entsprechend veränderte politische Mehrheitsverhältnisse stillschweigend impliziertes Zukunfts-Szenario. Dies kann schlechterdings nicht hingenommen werden.

2. Ein offenes Parkhaus, wie geplant, wird erfahrungsgemäss die Schall- und Abgasemissionen nach oben führen und damit in der weiteren Wohnumgebung verstärken. Der geplante Weg zwischen Bergwerkstrasse und Karl-Friedrich-Strasse, der teilweise durch das (offene!) Parkhaus geführt werden soll, lässt die in anderen Städten in solchen Fällen zu beobachtenden ‚Verslummungseffekte‘ befürchten: Urinieren, Kleinkriminalität etc.

3. Die Karl-Friedrich-Straße ist in der Kurve zwischen Neulingstraße bis Heinrich-König-Straße einer Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung für direkte Anwohner ausgesetzt, die zur Zeit noch als erträglich bezeichnet werden kann. Eine Veränderung, d.h. Erhöhung dieser Belastung durch die EDEKA-Ansiedlung im beabsichtigten Ausmaß ist jedoch aus vielen Gründen nicht mehr hinnehmbar: Schon jetzt ergeben sich durch den Lieferverkehr für den anliegenden Einzelhandel immer wieder Behinderungen und unübersichtliche, d.h. gefährliche Verkehrssituationen im Kurvenbereich. Zusätzlicher Lieferverkehr – auch nur in geringem Umfang – der durch eine neue Einfahrt in der Karl-Friedrich-Straße geführt werden soll, wird diese Gefährdung und Unübersichtlichkeit noch erhöhen. Größere Unfallgefahr wird praktisch nicht auszuschliessen sein, wird aber von EDEKA als ortsfremdem Unternehmen billigend in Kauf genommen bzw ignoriert oder mit Mitteln eines interessegeleiteten Verkehrsgutachtens kleingeredet.

Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, daß die Verkehrsbelastung nicht nur durch die EDEKA-Ansiedlung steigen wird, sondern auch durch die Neubauten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Das von EDEKA in Auftrag gegebene, natürlich interessegeleitete Verkehrsgutachten muß daher unabdingbar durch ein neutrales, von der Stadt in Auftrag gegebenes Ver-



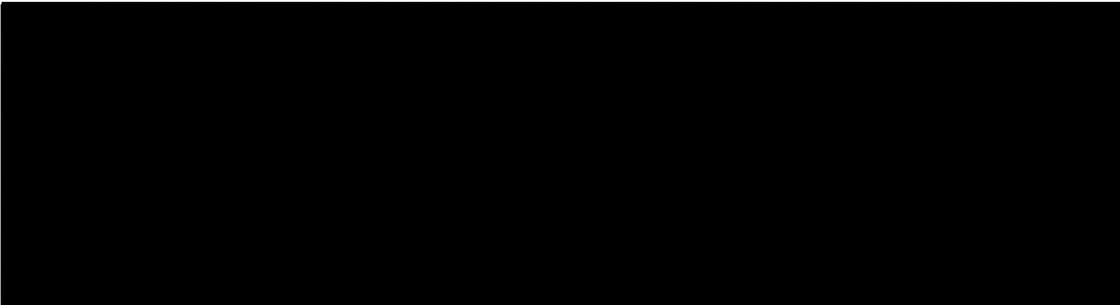
kehrsgutachten überprüft und ggf korrigiert oder neutralisiert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pläne, die Kreuzung Heinrich-König-Straße / Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße zum Kreisverkehr umzubauen, was für Autofahrer zwar mehr Komfort und Sicherheit, für Radfahrer und Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) aber erhöhte Unübersichtlichkeit und Gefährdung mit sich bringt.

4. Ich bin im nach Weitmar-Mark gezogen, weil mich der Ortscharakter mit – *nota bene!* – sämtlichen Geschäften etc des täglichen Bedarfs bei gleichzeitig freundlich-entspanntem Charme eines relativ geschlossenen Ortsteils und Nähe zu Erholungsgebieten überzeugt hatte. Finanziell hätte ich mir durchaus auch anderes leisten können. Im Falle einer Ansiedlung von EDEKA im geplanten Umfang in meiner direkten Wohnumgebung werde ich mit Sicherheit meinem vor Jahren verworfenen Plan wiederbeleben, mich nach einem Wohngrundstück in Hattingen o.ä., jedenfalls weiter südlich, umzusehen. Dies insbesondere deshalb, weil man solche Ortsteile wie Weitmar-Mark mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur nur noch selten findet und bei einer EDEKA-Ansiedlung die Zerschlagung dieser Struktur (Geschäftsaufgabe und infolgedessen sogenannte 'Verslummung' freigewordener Kleingewerbeflächen durch nicht in Konkurrenz zu EDEKA stehende Spielsalons, Low-Budget-Boutiquen etc) geradezu programmiert ist, wie ich an meinem vorigen Wohnort (Ingelheim am Rhein) kürzlich anschaulich beobachten konnte.

Mein überwiegender Gesamteindruck, der durch verschiedentliche Äußerungen politischer Vertreter auf mehreren Bürgerversammlungen nicht zerstreut, sondern leider nur noch verstärkt wurde, ist der einer ganz einseitigen Maximalforderung von Seiten der Fa. EDEKA, welche sich die politischer Vertreteter allem Anschein nach zu eigen machen und sie – ggf nur als Kompromiß-Forderung getarnt – an Bürger, Anlieger und Eigentümer weitergeben. Dies kann weder im Interesse der Politik noch der Bürger und insbesondere nicht im Interesse eines ganzen Stadtteils sein.

Ich fordere Sie daher auf, nicht das wirtschaftliche Interesse einiger Weniger, d.h. vor allem: eines anonymen, ortsfernen Konzerns, über das Interesse der Bürger vor Ort zu stellen!
Der schon mehrfach in informellen Kreisen geäußerte Verdacht, daß es bezüglich des Bebauungsplans Nr. 965 von Seiten der Politik bzw einzelner Politiker im Vorfeld schon längst Gefälligkeitszusagen oder gar (vertrauliche?) Vorabsprachen mit Edeka gegeben habe, wird sich sonst kaum mehr aus dem Weg räumen lassen und das Vertrauen in die (Lokal-) Politik weiterhin und nachhaltig erschüttern.

Ggf weitere Stellungnahmen und weiterführende Schritte behalte ich mir vor.



Eing. 19. Sep. 2016

An Herrn
Geschäftsführer Ralf Meyer
Rathaus Bochum
44777 Bochum

22. SEP. 2016 / 61

Bochum, den 12.09.16

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Strasse – Einwände

Amt 61
Ich habe

noch mitgeteilt, dass
ich den Brief am Amt
61 vom Kreis weiter
geleitet habe.

Sehr geehrte Herr Meyer,

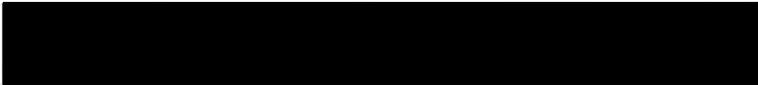
als interessierter und betroffener Anwohner möchte ich zu dem am 25.7.2016 bekannt gegebenen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ die folgenden Einwände zu bedenken geben:

1. Der Masterplan darf nicht aus wirtschaftlichem Interesse geändert oder überschritten werden. Dies weckt den Eindruck politischer Willkür im Interesse Weniger. Nach jetzigem Stand plant EDEKA 1500 qm Verkaufsfläche EDEKA zuzüglich 500 qm anderer Geschäfte – wodurch angeblich nur 2000 qm Verkaufsfläche zustande kämen. 1400 qm Lagerfläche und 390 qm sogenannte Verkehrs- und Erschließungsfläche sind jedoch auch noch vorgesehen, und nach den üblichen, auch andernorts von EDEKA betriebenen Marktkonzepten ist eine Verschiebung der Relation von Verkaufs- und Lagerflächen zugunsten grösserer Verkaufsflächen nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern für entsprechend veränderte politische Mehrheitsverhältnisse stillschweigend impliziertes Zukunfts-Szenario. Dies kann schlechterdings nicht hingenommen werden.

2. Ein offenes Parkhaus, wie geplant, wird erfahrungsgemäss die Schall- und Abgasemissionen nach oben führen und damit in der weiteren Wohnumgebung verstärken. Der geplante Weg zwischen Bergwerkstrasse und Karl-Friedrich-Strasse, der teilweise durch das (offene!) Parkhaus geführt werden soll, lässt die in anderen Städten in solchen Fällen zu beobachtenden ‚Verslummungseffekte‘ befürchten: Urinieren, Kleinkriminalität etc.

3. Die Karl-Friedrich-Straße ist in der Kurve zwischen Neulingstraße bis Heinrich-König-Straße einer Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung für direkte Anwohner ausgesetzt, die zur Zeit noch als erträglich bezeichnet werden kann. Eine Veränderung, d.h. Erhöhung dieser Belastung durch die EDEKA-Ansiedlung im beabsichtigten Ausmaß ist jedoch aus vielen Gründen nicht mehr hinnehmbar: Schon jetzt ergeben sich durch den Lieferverkehr für den anliegenden Einzelhandel immer wieder Behinderungen und unübersichtliche, d.h. gefährliche Verkehrssituationen im Kurvenbereich. Zusätzlicher Lieferverkehr – auch nur in geringem Umfang – der durch eine neue Einfahrt in der Karl-Friedrich-Straße geführt werden soll, wird diese Gefährdung und Unübersichtlichkeit noch erhöhen. Größere Unfallgefahr wird praktisch nicht auszuschliessen sein, wird aber von EDEKA als ortsfremdem Unternehmen billigend in Kauf genommen bzw ignoriert oder mit Mitteln eines interessegeleiteten Verkehrsgutachtens kleingeredet.

Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, daß die Verkehrsbelastung nicht nur durch die EDEKA-Ansiedlung steigen wird, sondern auch durch die Neubauten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Das von EDEKA in Auftrag gegebene, natürlich interessegeleitete Verkehrsgutachten muß daher unabdingbar durch ein neutrales, von der Stadt in Auftrag gegebenes Ver-



kehrsgutachten überprüft und ggf korrigiert oder neutralisiert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pläne, die Kreuzung Heinrich-König-Straße / Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße zum Kreisverkehr umzubauen, was für Autofahrer zwar mehr Komfort und Sicherheit, für Radfahrer und Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) aber erhöhte Unübersichtlichkeit und Gefährdung mit sich bringt.

4. Ich bin im nach Weitmar-Mark gezogen, weil mich der Ortscharakter mit – *nota bene!* – sämtlichen Geschäften etc des täglichen Bedarfs bei gleichzeitig freundlich-entspanntem Charme eines relativ geschlossenen Ortsteils und Nähe zu Erholungsgebieten überzeugt hatte. Finanziell hätte ich mir durchaus auch anderes leisten können. Im Falle einer Ansiedlung von EDEKA im geplanten Umfang in meiner direkten Wohnumgebung werde ich mit Sicherheit meinem vor Jahren verworfenen Plan wiederbeleben, mich nach einem Wohngrundstück in Hattingen o.ä., jedenfalls weiter südlich, umzusehen. Dies insbesondere deshalb, weil man solche Ortsteile wie Weitmar-Mark mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur nur noch selten findet und bei einer EDEKA-Ansiedlung die Zerschlagung dieser Struktur (Geschäftsaufgabe und infolgedessen sogenannte 'Verslummung' freigewordener Kleingewerbeflächen durch nicht in Konkurrenz zu EDEKA stehende Spielsalons, Low-Budget-Boutiquen etc) geradezu programmiert ist, wie ich an meinem vorigen Wohnort (Ingelheim am Rhein) kürzlich anschaulich beobachten konnte.

Mein überwiegender Gesamteindruck, der durch verschiedentliche Äußerungen politischer Vertreter auf mehreren Bürgerversammlungen nicht zerstreut, sondern leider nur noch verstärkt wurde, ist der einer ganz einseitigen Maximalforderung von Seiten der Fa. EDEKA, welche sich die politischer Vertreteter allem Anschein nach zu eigen machen und sie – ggf nur als Kompromiß-Forderung getarnt – an Bürger, Anlieger und Eigentümer weitergeben. Dies kann weder im Interesse der Politik noch der Bürger und insbesondere nicht im Interesse eines ganzen Stadtteils sein.

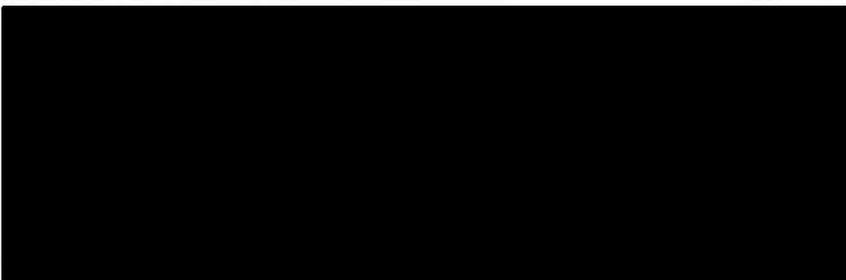
Ich fordere Sie daher auf, nicht das wirtschaftliche Interesse einiger Weniger, d.h. vor allem: eines anonymen, ortsfernen Konzerns, über das Interesse der Bürger vor Ort zu stellen!
Der schon mehrfach in informellen Kreisen geäußerte Verdacht, daß es bezüglich des Bebauungsplans Nr. 965 von Seiten der Politik bzw einzelner Politiker im Vorfeld schon längst Gefälligkeitszusagen oder gar (vertrauliche?) Vorabsprachen mit Edeka gegeben habe, wird sich sonst kaum mehr aus dem Weg räumen lassen und das Vertrauen in die (Lokal-) Politik weiterhin und nachhaltig erschüttern.

Ggf weitere Stellungnahmen und weiterführende Schritte behalte ich mir vor.





An das
Bürgerbüro Bochum
— z. H. Herrn Thomas Eiskirch —
Alte Hattinger Straße 19
44789 Bochum



Bochum, den 12.09.16



Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Strasse – Einwände

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,

als interessierter und betroffener Anwohner möchte ich zu dem am 25.7.2016 bekannt gegebenen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ die folgenden Einwände zu bedenken geben:

1. Der Masterplan darf nicht aus wirtschaftlichem Interesse geändert oder überschritten werden. Dies weckt den Eindruck politischer Willkür im Interesse Weniger. Nach jetzigem Stand plant EDEKA 1500 qm Verkaufsfläche EDEKA zuzüglich 500 qm anderer Geschäfte – wodurch angeblich nur 2000 qm Verkaufsfläche zustande kämen. 1400 qm Lagerfläche und 390 qm sogenannte Verkehrs- und Erschließungsfläche sind jedoch auch noch vorgesehen, und nach den üblichen, auch andernorts von EDEKA betriebenen Markt Konzepten ist eine Verschiebung der Relation von Verkaufs- und Lagerflächen zugunsten grösserer Verkaufsflächen nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern für entsprechend veränderte politische Mehrheitsverhältnisse stillschweigend impliziertes Zukunfts-Szenario. Dies kann schlechterdings nicht hingenommen werden.

2. Ein offenes Parkhaus, wie geplant, wird erfahrungsgemäss die Schall- und Abgasemissionen nach oben führen und damit in der weiteren Wohnumgebung verstärken. Der geplante Weg zwischen Bergwerkstrasse und Karl-Friedrich-Strasse, der teilweise durch das (offene!) Parkhaus geführt werden soll, lässt die in anderen Städten in solchen Fällen zu beobachtenden ‚Verslummungseffekte‘ befürchten: Urinieren, Kleinkriminalität etc.

3. Die Karl-Friedrich-Straße ist in der Kurve zwischen Neulingstraße bis Heinrich-König-Straße einer Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung für direkte Anwohner ausgesetzt, die zur Zeit noch als erträglich bezeichnet werden kann. Eine Veränderung, d.h. Erhöhung dieser Belastung durch die EDEKA-Ansiedlung im beabsichtigten Ausmaß ist jedoch aus vielen Gründen nicht mehr hinnehmbar: Schon jetzt ergeben sich durch den Lieferverkehr für den anliegenden Einzelhandel immer wieder Behinderungen und unübersichtliche, d.h. gefährliche Verkehrssituationen im Kurvenbereich. Zusätzlicher Lieferverkehr – auch nur in geringem Umfang – der durch eine neue Einfahrt in der Karl-Friedrich-Straße geführt werden soll, wird diese Gefährdung und Unübersichtlichkeit noch erhöhen. Größere Unfallgefahr wird praktisch nicht auszuschliessen sein, wird aber von EDEKA als ortsfremdem Unternehmen billigend in Kauf genommen bzw ignoriert oder mit Mitteln eines interessegeleiteten Verkehrsgutachtens kleingeredet. Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, daß die Verkehrsbelastung nicht nur durch die EDEKA-Ansiedlung steigen wird, sondern auch durch die Neubauten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar. Das von EDEKA in Auftrag gegebene, natürlich interessegeleitete Ver-



kehrsgutachten muß daher unabdingbar durch ein neutrales, von der Stadt in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten überprüft und ggf korrigiert oder neutralisiert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Pläne, die Kreuzung Heinrich-König-Straße / Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße zum Kreisverkehr umzubauen, was für Autofahrer zwar mehr Komfort und Sicherheit, für Radfahrer und Fußgänger (Kinder, Schüler, Senioren) aber erhöhte Unübersichtlichkeit und Gefährdung mit sich bringt.

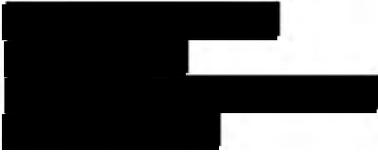
4. Ich bin im nach Weitmar-Mark gezogen, weil mich der Ortscharakter mit – *nota bene!* – sämtlichen Geschäften etc des täglichen Bedarfs bei gleichzeitig freundlich-entspanntem Charme eines relativ geschlossenen Ortsteils und Nähe zu Erholungsgebieten überzeugt hatte. Finanziell hätte ich mir durchaus auch anderes leisten können. Im Falle einer Ansiedlung von EDEKA im geplanten Umfang in meiner direkten Wohnumgebung werde ich mit Sicherheit meinem vor Jahren verworfenen Plan wiederbeleben, mich nach einem Wohngrundstück in Hattingen o.ä., jedenfalls weiter südlich, umzusehen. Dies insbesondere deshalb, weil man solche Ortsteile wie Weitmar-Mark mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur nur noch selten findet und bei einer EDEKA-Ansiedlung die Zerschlagung dieser Struktur (Geschäftsaufgabe und infolgedessen sogenannte 'Verslummung' freigewordener Kleingewerbeflächen durch nicht in Konkurrenz zu EDEKA stehende Spielsalons, Low-Budget-Boutiquen etc) geradezu programmiert ist, wie ich an meinem vorigen Wohnort (Ingelheim am Rhein) kürzlich anschaulich beobachten konnte.

Mein überwiegender Gesamteindruck, der durch verschiedentliche Äußerungen politischer Vertreter auf mehreren Bürgerversammlungen nicht zerstreut, sondern leider nur noch verstärkt wurde, ist der einer ganz einseitigen Maximalforderung von Seiten der Fa. EDEKA, welche sich die politischer Vertreteter allem Anschein nach zu eigen machen und sie – ggf nur als Kompromiß-Forderung getarnt – an Bürger, Anlieger und Eigentümer weitergeben. Dies kann weder im Interesse der Politik noch der Bürger und insbesondere nicht im Interesse eines ganzen Stadtteils sein.

Ich fordere Sie daher auf, nicht das wirtschaftliche Interesse einiger Weniger, d.h. vor allem: eines anonymen, ortsfernen Konzerns, über das Interesse der Bürger vor Ort zu stellen!
Der schon mehrfach in informellen Kreisen geäußerte Verdacht, daß es bezüglich des Bebauungsplans Nr. 965 von Seiten der Politik bzw einzelner Politiker im Vorfeld schon längst Gefälligkeitszusagen oder gar (vertrauliche?) Vorabsprachen mit Edeka gegeben habe, wird sich sonst kaum mehr aus dem Weg räumen lassen und das Vertrauen in die (Lokal-) Politik weiterhin und nachhaltig erschüttern.

Ggf weitere Stellungnahmen und weiterführende Schritte behalte ich mir vor.





13. September 2016

Stadtplanungsamt und
Bauordnungsamt der

Stadt Bochum



Betr.: Einspruch - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965 – Karl-Friedrich-
Strasse/Bergwerksstrasse –

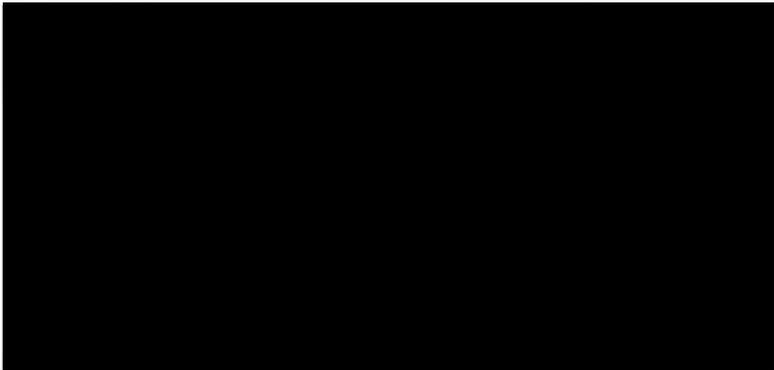
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren

Gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 965 legen wir zur Wahrung der
Fristen hiermit

Einspruch

ein. Im wesentlichen liegt die Begründung in der Massivität des Bauvorhabens und
der damit einhergehenden Verkehrsbelastung in einem Gebiet das zwar als
Mischgebiet anzusehen ist aber bislang zum überwiegenden Teil dem Wohnen
diente.

Mit freundlichem Gruß



Ralf Gesien - edeka

Von: [REDACTED]
An: <amt61@bochum.de>
Datum: Donnerstag, 15. September 2016 22:23
Betreff: edeka

[REDACTED] Bochum, den 14.9.2016

An
Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Bebauungsplanung -
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Einwendungen gegen Bebauungsplan 965 Karl-Friedrich-Straße, Weitmar-Mark

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümerin des Hauses Karl-Friedrich-Straße 102 erhebe ich Einwendungen gegen den von der Stadt Bochum veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße in Bochum.

1. Lärmbelastung

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (s. Verkehrsgutachten) verstärkt sich die Lärmbelastung in der Karl-Friedrich-Straße (s. Lärmgutachten).

Diese ist schon jetzt bei einem hohen Wert und steigt dann um eine Stufe auf die höchste Kategorie an. Es wird ein passiver Lärmschutz erforderlich. Da ein Flüsterasphalt in diesem Bereich der Straße schon aufgetragen wurde, bedeutet das für die Anwohner, sie können ihre Fenster nicht mehr öffnen, müssen Lärmschutz und Lüftungsschutz einbauen - die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist erheblich. Die Lärmbelastung kann durch die Klimaanlage des Betriebes für direkte Nachbarn noch höher werden.

Weil erhöhter Lärm gesundheitsgefährdend ist, ist zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des geplanten Supermarktes zu begrenzen.

2. Immissionenbelastung: Feinstaub, NO₂ und CO₂

Durch den erhöhten Autoverkehr und Verkehrsrückstau in der Einfahrt zum geplanten Edeka-Markt erhöhen sich die Immissionen mit Feinstaub, NO₂ und CO₂. Die ungünstige Kurvenlage der Einfahrt in den Markt an der engsten Stelle der Straße verhindert zudem eine „Durchlüftung“. Die hauptsächlich vorherrschenden West- oder Ostwinde können nicht zur Wirkung gelangen, da die vorhandene Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße wegen Nord-Süd-Ausrichtung dies verhindert.

Insbesondere die Feinstaubbelastung ist als gesundheitsgefährdend einzustufen, daher ist

zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des Supermarktes zu begrenzen. Auch die Klimabelastung durch CO₂ wird so verringert.

3. Klima-Hotspot

Zusätzliche Belastung des Klima-Hotspot der Kreuzung Mark-/ Kemnader-/ Heinrich-König-/ Karl-Friedrich-Straße entsteht durch das Abholzen des Baumbestandes auf dem Flurstück 613 und die Bebauung der Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes. Das ist nach Expertenmeinung auch nicht zu kompensieren durch Dachbegrünung und einige wenige neue Bäumchen.

Hinzu kommt, dass die Frischluftschneise an der Heinrich-König-Str. wegen der vollständigen und mehrgeschossigen Bebauung der Wiese (Bauvorhaben Deutsche Annington) zusätzlich reduziert werden wird.

Daher ist zugunsten des Klimaplans („Handlungskonzept Klimaschutz Bochum“) zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern.

4. Flächenversiegelung

Durch die Bebauung mit dem Supermarkt werden Flächen auf dem Flurstück 613 auf rd. 690 m² und den Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes neu versiegelt. Die Neuversiegelung von Flächen ist nach Vorstellung der Landesregierung NRW zu verhindern. Daher ist zugunsten der Vorgaben der Landesregierung zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern. Neue Kompensationsflächen an anderen Stellen in Bochum nutzen gegen Klimahotspot hier vor Ort dabei nicht.

5. Keine Ausweitung des Gebietes des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan muss den Bürgersteig wieder – wie in früheren Entwürfen - auslassen. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit für die Stadt, z.B. bei auftretenden Verkehrsproblemen flexibel zu entscheiden und zu Lösungen zu kommen.

6. Verkehrsproblematik und -sicherheit

Der Kunden- und Lieferverkehr wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Allein hierdurch wird die Verkehrssicherheit stärker als bisher gefährdet.

Zusätzlich wird die Situation verschärft, weil fast alle, die in das Parkhaus fahren wollen, von der Karl-Friedrich-Straße links abbiegen müssen. Drei von vier Anfahrtsrichtungen (Stiepel, Brenschede,

Weitmar-Mitte) kommen vom „oberen“ Ende der Karl-Friedrich-Straße, biegen daher links ab in den Markt und sorgen für Rückstau auf der Straße – auch bis in den zukünftigen Kreisverkehr. Ein Rückstau von Anlieferungs-LKW entsteht ebenfalls: wenn 2 LKW gleichzeitig kommen, so müssen sie auf der Straße warten, da im Parkhaus nur Platz für einen LKW ist. Zudem gibt es auf der Straße jetzt schon haltende LKW mit Anlieferung für dortige Geschäfte.

Aus diesen Gründen ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an der jetzt schon engsten und unübersichtlichsten Stelle der Karl-Friedrich-Straße nicht mehr gewährleistet. Es wird kein

schlüssiges Konzept vorgelegt. wie insbesondere die Schulkinder (Natorpschule, Neulingschule, 2 Kindergärten) und auch die Senioren die Parkhausausfahrt sicher passieren können.

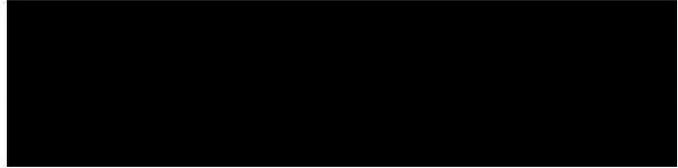
Der Fahrradverkehr ist noch stärker gefährdet durch Linksabbieger und Rückstau als bisher.

Es sollte ein zweites aktuelles Gutachten von der Stadt - nicht vom Bauherren EDEKA - in Auftrag gegeben werden, das ergebnisoffen die Situation noch einmal beurteilt. Eine Abwägung der Interessen aufgrund des jetzigen Gutachtens stellt für die Verwaltung und die Bürger ein zu hohes Risiko dar: Da es sich hier um ein hohes zu schützendes Gut („Gefahr an Leib und Leben“ für Fußgänger, Kinder und Senioren und Radfahrer) handelt, ist es unabdingbar, vor

Bochum, den 14.9.2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An
Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Bebauungsplanung -
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum



Einwendungen gegen Bebauungsplan 965 Karl-Friedrich-Straße, Weitmar-Mark

Sehr geehrte Damen und Herren,

als [REDACTED] des Hauses Karl-Friedrich-Straße [REDACTED] erhebe ich Einwendungen gegen den von der Stadt Bochum veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße in Bochum.

1. Lärmbelastung

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (s. Verkehrsgutachten) verstärkt sich die Lärmbelastung in der Karl-Friedrich-Straße. (s. Lärmgutachten)

Diese ist jetzt schon bei einem hohen Wert und steigt dann um eine Stufe auf die höchste Kategorie an. Es wird ein passiver Lärmschutz erforderlich. Da ein Flüsterasphalt auf diesem Bereich der Straße schon aufgetragen wurde, bedeutet das für die Anwohner, sie können ihre Fenster nicht mehr öffnen, müssen Lärmschutz und Lüftungsschutz einbauen - die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist erheblich. Der Lärm kann durch die Klimaanlage des Betriebes für direkte Nachbarn noch höher werden.

Weil erhöhter Lärm gesundheitsgefährdend ist, ist zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des geplanten Supermarktes zu begrenzen.

2. Immissionenbelastung: Feinstaub, NO2 und CO2

Durch den erhöhten Autoverkehr und Verkehrsrückstau in der Einfahrt zum geplanten Edeka-Markt erhöhen sich die Immissionen mit Feinstaub, NO2 und CO2. Die ungünstige Kurvenlage der Einfahrt in den Markt an der engsten Stelle der Straße verhindert zudem eine „Durchlüftung“. Die hauptsächlich vorherrschenden West- oder Ostwinde können nicht zur Wirkung gelangen, da die vorhandene Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße wegen Nord-Süd-Ausrichtung dies verhindert. Insbesondere die Feinstaubbelastung ist als gesundheitsgefährdend einzustufen, daher ist zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des Supermarktes zu begrenzen. Auch die Klimabelastung durch CO2 wird so verringert.

3. Klima-Hotspot

Zusätzliche Belastung des Klima-Hotspot der Kreuzung Mark-/ Kemnader-/ Heinrich-König-/ Karl-Friedrich-Straße entsteht durch das Abholzen des Baumbestandes auf dem Flurstück 613 und die Bebauung der Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes. Das ist nach Expertenmeinung auch nicht zu kompensieren durch Dachbegrünung und einige wenige neue Bäumchen.

Hinzu kommt, dass die Frischluftschneise an der Heinrich-König-Str. wegen der vollständigen und mehrgeschossigen Bebauung der Wiese (Bauvorhaben Deutsche Annington) zusätzlich reduziert werden wird.

Daher ist zugunsten des Klimaplanes („Handlungskonzept Klimaschutz Bochum“) zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern.

4. Flächenversiegelung

Durch die Bebauung mit dem Supermarkt werden Flächen auf dem Flurstück 613 auf rd. 690 m² und den Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes neu versiegelt. Die Neuversiegelung von Flächen ist nach Vorstellung der Landesregierung NRW zu verhindern. Daher ist zugunsten des Vorgaben der Landesregierung zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern. Neue Kompensationsflächen an anderen Stellen in Bochum nutzen gegen Klimahotspot hier vor Ort dabei nicht.

5. Keine Ausweitung des Gebietes des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan muss den Bürgersteig wieder – wie in früheren Entwürfen - auslassen. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit für die Stadt, z.B. bei auftretenden Verkehrsproblemen flexibel zu entscheiden und zu Lösungen zu kommen.

6. Verkehrsproblematik und -sicherheit

Der Kunden- und Lieferverkehr wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Allein hierdurch wird die Verkehrssicherheit stärker als bisher gefährdet.

Zusätzlich wird die Situation verschärft, weil fast alle, die in das Parkhaus fahren wollen, von der Karl-Friedrich-Straße links abbiegen müssen. Drei von vier Anfahrtsrichtungen (Stiepel, Brenschede, Weitmar-Mitte) kommen vom „oberen“ Ende der Karl-Friedrich-Straße, biegen daher links ab in den Markt und sorgen für Rückstau auf der Straße – auch bis in den zukünftigen Kreisverkehr. Ein Rückstau von Anlieferungs-LKW entsteht ebenfalls: wenn 2 LKW gleichzeitig kommen, so müssen sie auf der Straße warten, da im Parkhaus nur Platz für einen LKW ist. Zudem gibt es auf der Straße jetzt schon haltende LKW mit Anlieferung für dortige Geschäfte.

Aus diesen Gründen ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an der jetzt schon engen und unübersichtlichsten Stelle der Karl-Friedrich-Straße nicht mehr gewährleistet. Es wird kein schlüssiges Konzept vorgelegt wie insbesondere die Schulkinder (Natorpschule, Neulingschule, 2 Kindergärten) und auch die Senioren die Parkhausausfahrt sicher passieren können.

Der Fahrradverkehr ist noch stärker gefährdet durch Linksabbieger und Rückstau als bisher.

Es sollte ein 2. aktuelles Gutachten von der Stadt - nicht vom Bauherren EDEKA - in Auftrag gegeben werden, das ergebnisoffen die Situation noch einmal beurteilt. Eine Abwägung der Interessen aufgrund des jetzigen Gutachtens stellt für die Verwaltung und die Bürger ein zu hohes Risiko dar: Da es sich hier um ein hohes zu schützendes Gut („Gefahr an Leib und Leben“ für Fußgänger, Kinder und Senioren und Radfahrer) handelt, ist es unabdingbar, vor einer Genehmigung des Plans Gewissheit zu haben, dass die Verkehrsgefährdung gering ist. Ist der Markt erst einmal gebaut und dann die Verkehrsgefährdung tatsächlich zu hoch, so kann diese Situation nicht wesentlich verändert werden. Es kann der Stadt dann grobe Fahrlässigkeit bei der Abwägung unterstellt werden.

Als generelle Maßnahmen sind das Tempo auf 30 km/h zu begrenzen und der Markt zu verkleinern. Die Verkehrssicherheit für Schulkinder ist durch ein Anlieferungsverbot für LKW vom 7 bis 9:30 Uhr – gegebenenfalls per Verkehrsschild - zu verbessern.

(Anmerkung: Die Bedenken der BoGeStra bezüglich der Verlängerung der Fahrzeiten können nicht geteilt werden, da die Temporeduzierung auf einer Strecke von 200 Metern nur zu einer Zeitverzögerung von rd. 10 Sekunden führt.)

7. Der Masterplan Einzelhandel 2012 wird nicht eingehalten

a) Die Grenze für den Geltungsbereich des Masterplans wird durch das geplanten Gebäude um 66 % wesentlich überschritten, denn das neue Betriebsgelände liegt nur mit 60 % seiner Grundfläche in den Grenzen des Masterplans. Der Argumentation, dass der Verkaufsbereich im Masterplangebiet

liegt, ändert nichts daran, dass durch die Flächenausweitung bisherige Wohnbebauung an der Bergwerksstraße abgerissen und dauerhaft Wohnbaufläche in Gewerbefläche umgewandelt wird. Dies ist nicht im Sinne der neuen Wohnbaupolitik in Bochum, die dringend Wohnbaugrundstücke sucht.

In der Bergwerksstraße liegt fast ausschließlich Wohnbebauung vor, einzige Ausnahme ist die Rückseite der Betriebsfläche der jetzigen Gärtnerei mit einer Breite von rd. 20 m.

b) Der Bebauungsplan sieht Verkaufsflächen von 1500 m² und 500 m² vor, außerdem 300 m² Verkehrsfläche. Laut Einzelhandelsgesetz (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4C10.04) sind diese den Verkaufsflächen zuzurechnen. Daher müssen sie von den 2000 m² abgezogen werden. Die Verkaufsfläche reduziert sich daher auf 1700 m².

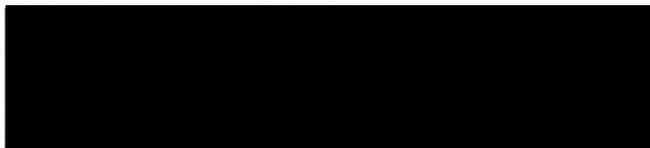
Das Verhältnis von Laden- zu Lagerfläche scheint unplausibel, auch mit dem von EDEKA benannten neuen Konzept für die Gestaltung der Verkaufsregale im Laden. Erkundigungen in anderen Supermärkten mit ähnlichem Konzept ergaben wesentlich weniger Lagerflächen. Daher ist im Vertrag genau festzulegen wie viel Verkaufsfläche genehmigt wird.

c) Der Masterplan bescheinigt Weitmar-Mark eine gute Versorgungssituation (S. 159), daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht erforderlich, der Supermarkt muss dann auf 1200 m² verkleinert werden - wie es auch die Bezirksvertretung Südwest gefordert hat.

Damit reduziert sich der Autoverkehr insgesamt, wie z.B. der Anreiseverkehr aus Stiepel, Brenschede und Weitmar-Mitte, die ja selber bereits größere Supermärkte haben. Es soll ja der CO₂-Ausstoss gemindert werden, dann ist dies eine gute Maßnahme, neuen zusätzlichen Autoverkehr zu vermeiden. Denn mit dem Fahrrad werden Kunden eines Einkaufsmarktes von weiter her nicht anfahren.

Da der Masterplan dem Stadtbezirk Süd – also auch Stiepel - bereits jetzt schon eine zu geringe Auslastung bescheinigt (S. 46), wird so ein noch weiteres Absinken der dortigen Auslastung aufgehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme(n) (Stand: 15.09.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 15.09.2016</p> <p>1. Stadt Bochum halte dich an deine Masterpläne! In diesem B-Plan werden nicht die Grenzen des Bochumer Masterplanes Einzelhandel, der in diesem Fall sogar parzellenscharf ist, eingehalten! Die Ausweisung als \"Sondergebiet\" ist ein politischer Kniefall vor dem Investor (aber das kennt man ja - siehe Bahnhof-Weitmar). Kurzum: Einkaufsmöglichkeiten mit Stellplätzen wären o.k., wenn man sich an den Masterplan halten würde!</p> <p>2. Es ist ein aktuelles Verkehrsgutachten zu erstellen, denn bei dem vorgelegten Verkehrsgutachten wird nicht berücksichtigt, dass</p> <p>a) in der näheren Umgebung etliche neue Wohneinheiten errichtet werden (Eggemann-Holz-Gelände, Bahnhof Weitmar, Schemberg-Gelände, Blumen-Herker-Gelände, Gelände zwischen Wohlfahrtstraße und Königsallee, etc.). Die Bewohner dieser neuen WE werden alle mit dem KfZ zum Einkaufen fahren, da die Entfernungen zum Einkaufszentrum Weitmar-Mark für Fußgänger schlicht zu groß ist.</p> <p>b) der EDEKA-Markt an der Hattinger Straße/Blankensteiner Straße geschlossen werden wird und demzufolge die in Sundern wohnenden Bürger ebenfalls nach Weitmar-Mark zum Einkauf fahren werden.</p> <p>c) der geplante Kreisverkehr mit berücksichtigt werden muss. Die vom geplanten Kreisverkehr in Richtung der hier geplanten EDEKA-Einkaufsräumlichkeiten fahrenden KFZ müssen links zu diesen abbiegen und werden, da keine separate Linksabbiegerspur errichtet werden kann, Rückstaus hervorrufen, die sich auch bis in den Kreisverkehr hinein erstrecken können. Der Durchgangsverkehr Markstraße-Heinrich-König-Straße käme zum Erliegen.</p> <p>3. Aufgrund der geschilderten zu erwartenden Verkehrszunahme ist ebenfalls ein aktualisiertes Emissionsgutachten zu erstellen, dass die vom zusätzlichen Verkehr ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen seriös ermittelt.</p> <p>4. Die durch die geplante Baumaßnahme zusätzlich versiegelten Flächen müssen an anderer Stelle in unmittelbarer Nähe der Baumaßnahme entsiegelt und aufgeforstet werden, da die Einkaufszone Weitmar-Mark in diesem Bereich bereits jetzt ein \"Hotspot\" ist.</p> <p>Anhänge: -</p>

Ralf Gesien - Einspruch gegen Bebauungsplan 965, EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

Von: [REDACTED]
An: <amt61@bochum.de>
Datum: Donnerstag, 15. September 2016 14:02
Betreff: Einspruch gegen Bebauungsplan 965, EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum
EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am [25.7.2016](#) bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Es ist nicht verständlich, warum die Stadt Bochum in Weitmar-Mark ein Sondergebiet ausweist für ein 3.500qm Shoppingcenter. Wäre nicht ein 1.200qm Lebensmittelmarkt ausreichend, ohne Sondergebiet, mit einer Wohnbebauung? Warum wird im Herzen von Weitmar-Mark Wohnraum vernichtet? Das, was im Bochumer Süden fehlt: seniorenrechtliche Wohnungen, in fußläufiger Distanz zu Nahversorgungsunternehmen!
2. Als seit 25 Jahren an der Karl-Friedrich-Str. ansässige Selbständige sehen wir durch die Bebauung ein Riesenproblem in der zwangsläufig auftretenden massiv erhöhten Verkehrsbelastung / Lärm und der Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge über die beengte Karl-Friedrich-Straße.

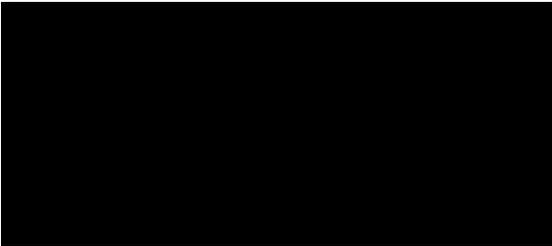
Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

E-Mail: bauordnung@bochum.de
amt61@bochum.de

Registernummer [Redacted] Telefon [Redacted] Telefax [Redacted] E-Mail [Redacted]

[Redacted], den 15. September 2016

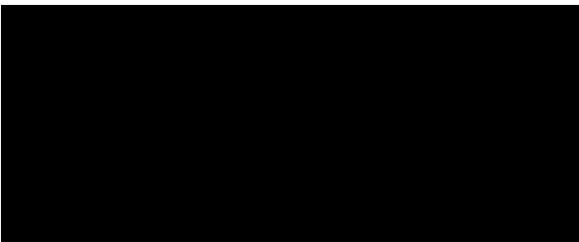
**Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965,
Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir der guten Ordnung halber an, dass wir [Redacted]
[Redacted], Karl-Friedrich-Straße 104, 44795 Bochum, vertreten. Ein Nach-
weis unserer Bevollmächtigung **liegt bei**.

Der Einwender ist Eigentümer [Redacted]
[Redacted] die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum
Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-
Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum befindet. Unmit-
telbar im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist die Tiefga-
ragenzufahrt, die der Andienung der Pkw-Stellplätze und dem Zuliefe-
rungsbereich dient, vorgesehen. Der Einwender ist mit der Planung





insgesamt – aus den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Gründen – nicht einverstanden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche und 500 qm Verkaufsfläche für flankierende Einzelhandelsläden sowie den erforderlichen 120 Stellplätzen zu schaffen. Im Namen unseres Mandanten erheben wir Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf der Stadt Bochum. Der Bebauungsplan weist diverse Mängel auf, die, sollte er in der offengelegten Form in Kraft treten, zu seiner Unwirksamkeit führen.

1. Der Planung mangelt es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt sowie einzelne Shops/Gastro fest.

Die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ist nicht erforderlich.

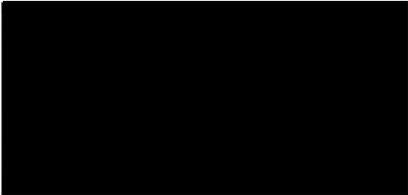
Die Versorgungssituation im Stadtteil Weitmar erfordert mit Blick auf den im betreffenden Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz keine Ansiedlung eines entsprechenden Marktes.

Ausweislich des Flächenkonzeptes ist eine Lagerfläche vorgesehen, die in ihrer Größe fast der geplanten Verkaufsfläche entspricht. Auch insoweit ist nicht ersichtlich, inwieweit eine entsprechend großes Gebäude am Standort erforderlich ist.

Es steht zu besorgen, dass die entsprechenden Flächen im weiteren Verlauf umgewidmet werden und damit dann letztlich eine weitaus größere VK – Fläche als derzeit geplant realisiert werden soll.

2. Die Planung berücksichtigt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht ausreichend gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist nicht innerstädtisch geprägt. Neben dem Stadtteilzentrum Weitmar-Mark finden sich Wohngebiete und sowohl Sport- und Freizeitanlagen als auch Grünanlagen.



Das geplante Vorhaben soll eine Attikahöhe von 171 m ü.NN (!) aufweisen. Mit Blick auf die in der Umgebung vorhandenen eher kleinteiligen Gebäude mit Satteldächern wird sich das Vorhaben in seiner geplanten Massivität städtebaulich deutlich von der Umgebung abheben und gestalterisch unharmonisch wirken.

Es wird bezogen auf die angrenzenden Nachbarn erdrückende und abriegelnde Wirkung haben.

Gleiches gilt für die im Bereich der Einfahrt und der süd-westlich gelegenen Außenstellplätze zu errichtenden Schallschutzwände mit einer Höhe $h = 2$ m (über eine Länge von 34 m (!) Metern) und $h = 3,5$ m (über eine Länge von 17 m) über dem Umgebungsgelände.

3. Die Planung leidet an Abwägungsmängeln gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

- a) Das Grundrecht auf Grundeigentum nach Art. 14 GG unseres Mandanten ist nicht mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.

In unmittelbarer Nähe seines Wohngebäudes wird ein Baukörper errichtet, der hinsichtlich seiner Baumasse beispiellos in der Umgebung ist. Diese Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wirkt sich auch zulasten des Grundstücks unseres Mandanten aus.

Von dem Vorhaben würde eine erdrückende und abriegelnde Wirkung für die Umgebung ausgehen. Maßgeblich für die Frage, ob einem Vorhaben „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung zukommt, ist eine Gesamtschau der Umstände des konkreten Einzelfalls. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht

(vgl. BayVGH, Beschl. v. 23.04.2014 – 9 CS 14,222).

Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass das Vorhaben mit Blick auf die Dimension die abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Überschreitung der Länge des Baukörpers von 50 Metern.



Die entsprechende Festsetzung (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen) kann nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO gestützt werden, weil lediglich Abweichungen von Absatz 1, nicht jedoch wie hier vorgesehen, von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO möglich sind.

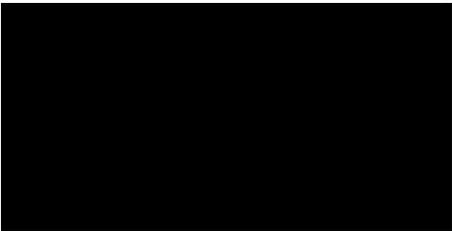
Zudem wird durch die Schallschutzwände gegenüber den nördlich und südlich liegenden Grundstücken insgesamt eine abriegelnde Wirkung erzeugt.

- b) Von dem Vorhaben gehen unzumutbare Emissionen aus. Das Immissionsgutachten, das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt, ist insbesondere hinsichtlich der gewählten Prämissen unklar und erlaubt daher keine gerechte Abwägung der Immissionsbelange. Eine Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte gerade an dem besonders schutzwürdigen Wohngebäude unseres Mandanten kann nicht hinreichend dargelegt werden. Hierin liegt ein eklatanter Abwägungsmangel.
- aa) Im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung wurden Immissionsberechnungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden.

Die Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der süd-westlich gelegenen Außenstellplätze ist ausweislich des Umweltberichts ebenso unabdingbar wie die Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material.

Ausweislich der Planurkunde ist die Schallschutzwand im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit ist mit Blick auf § 6 BauO NRW zweifelhaft. Die Lärmschutzwände sind ausweislich der schalltechnischen Untersuchung auch zwingend notwendig, um die maßgeblichen Richtwerte einzuhalten. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan krankt allerdings daran, dass die konkrete Beschaffenheit der Lärmschutzwand nicht vorgeben wird. Insofern wird nicht sichergestellt, dass die sachverständig ermittelte Verträglichkeit der Planung auch tatsächlich eintritt.

Soweit der Bebauungsplan den Einbau von schallabsorbierendem Material (textliche Festsetzungen Nr. 7.2) vorsieht, ist die Festsetzung zu unbestimmt. Mit Blick auf die



besondere Bedeutung, die Verwendung von entsprechendem Material für die Nachbarverträglichkeit bzw. das Einhalten der Richtwerte der TA Lärm hat, hätte eine Festsetzung auch des konkreten Schalldämmmaßes erfolgen müssen.

- bb) Hinzu kommt, dass in dem Bebauungsplan kein Kontingent an Emissionen festgesetzt wird. Zu befürchten steht daher, dass sich Betriebe ansiedeln werden, die nach dem Bebauungsplan auch zulässig sind, und in der Folge sehr viel höhere Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung entstehen, als dies das Lärmgutachten annimmt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzung sind daher (weitere) Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu treffen.

- cc) Auch werden keine Festsetzung bezüglich zusätzlicher Lärmquellen wie beispielsweise Lüftungseinrichtungen getroffen.

Haustechnische Anlagen wurden zwar in die Bewertung eingestellt. Mangels Detailplanung (Schalltechnische Untersuchung, S. 21) ist allerdings die genaue Lage, Anzahl und Ausrichtung unbekannt.

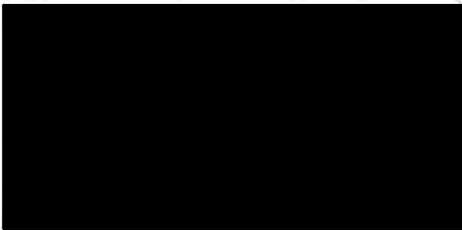
Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass diese Anlage zu vorgesehen werden, dass die zulässigen Lärmwerte überschritten werden.

Das Gutachten ist insoweit nicht tauglich, die Nachbarverträglichkeit nachzuweisen.

- c) Auch ist nicht nachvollziehbar, wie der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre konfliktfrei abgewickelt werden sollen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück im Verhältnis zur Dimension der geplanten Baukörper eher klein ist; Raum für Wendemanöver und/oder Abstellflächen für Anlieferungsfahrzeuge besteht nicht.

Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße die Verkehrsqualität lediglich als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen ist. In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird in der Prognose der Schwellenwert einer gerade noch ausreichenden Verkehrsqualität sogar überschritten.



Konflikte mit dem fließenden Verkehr auf der Karl-Friedrich-Straße sowie den Fußgängern, die den Bereich des Vorhabengrundstücks passieren müssen, sind vorprogrammiert. Höchst konfliktträchtig erscheint dabei, dass sowohl der Anlieferverkehr als auch die Kundenverkehre über den Gehweg abgewickelt werden sollen. Kollisionen mit Fußgängern – insbesondere auch Schulkindern – sind zu erwarten. Daneben werden die Autofahrer beim Ein- und Ausfahren des Marktes regelmäßig Fußgänger passieren lassen müssen, was zu Rückstausituationen und den damit verbundenen Folgen für den fließenden Verkehr und die Lärmbelastigung der Anlieger führen wird. Auch die dem Vernehmen nach geplante Ertüchtigung der Kreuzung Friedrichstraße / Heinrich – Königstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs wird an der prekären Verkehrssituation nichts ändern bzw. dieses noch verschlimmern, weil der Kreuzungsbereich dann für Fußgänger wesentlich schwieriger zu passieren sein wird, als dies bereits bisher der Fall ist.

Aus den Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass das Problem auch nur im Ansatz in die Abwägung eingestellt, geschweige denn gelöst worden wäre.

Hinzu kommt, dass die vorliegende Verkehrsuntersuchung bereits aus dem Jahre 2013 stammt, nicht mehr den tatsächlichen Zustand wieder gibt und damit auch nicht taugliche Grundlage für die Abwägung sein kann. Nicht nur die allgemeine Verkehrsentwicklung der letzten Jahre wird nicht berücksichtigt sondern auch Änderungen der Verkehrsströme und Verkehrsmassen, die auf die Baumaßnahmen / Projektentwicklungen (z.B. Bahnhof Weitmar, ein Bauvorhaben an der Heinrich – König Str. sowie die Projektentwicklung in der Marktstraße) im Bereich des Vorhabengrundstücks zurückzuführen sind, bleiben bei der Betrachtung fehlerhaft außen vor. Die skizzierten Aspekte berühren einerseits Verkehrsprognose und damit die Abwägung zur Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrswege (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und haben andererseits aber auch Auswirkungen auf die Immissionsprognose, die daher fehlerhaft von einer unerheblichen und nicht wahrnehmbaren Steigerung der Lärmimmissionen in der Umgebung des Vorhabens ausgeht.

- c) In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich zwei Schulen (Natorpstr. und Neulingstr.)



Gerade im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 9:30 Uhr ist wochentags im Bereich des Plangebiets mit Schulkindern zu rechnen, die das Gebiet auf ihrem täglichen Schulweg passieren. Aus Gründen der Schulwegsicherung ist der genannte Zeitraum von Liefer- und Kundenverkehren freizuhalten.

4. Fehlerhafte Regelung zur Verkaufsfläche

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen) sind rechtsfehlerhaft.

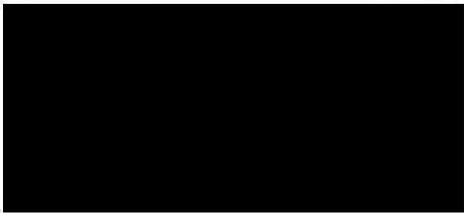
- a) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten in Bezug auf die Regelungen für die den zentralen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ergänzenden Shops mit den Regelungen zu unterschiedlichen Warengruppen geplanten Verkaufsflächen die Festsetzung von baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächen-grenzen zur Steuerung des Einzelhandels. Dies ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig.

(vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07, BauR 2008, 1273 ff.)

Dabei ist unerheblich, dass ggf. nur ein einziger Investor das Vorhaben realisieren möchte.

(OVG Koblenz, Urt. v. 06.05.2009 – 1 C 10970/08, BauR 2009, 1693)

Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes (S. 49 ff.) angestellten Überlegungen zur Strukturierung der Verkaufs- und Verkehrsflächen und die damit verbundenen Vorstellungen zur Vereinbarung der Planung mit dem Masterplan Großflächiger Einzelhandel sind nicht in vollem Umfang in das Regelungsgeflecht des Plans übernommen worden. Dies betrifft insbesondere die Überlegungen zu der Nichtberücksichtigung der Verkehrs- / Wegeflächen bei der Bestimmung der Verkaufsflächen. Grundsätzlich wären bei einem entsprechenden Vorhaben auch die Wegeflächen zu den Verkaufsflächen zu rechnen. Wenn die Plangeber von der – ggf. gegebenen - Möglichkeit den Begriff „Verkaufsfläche“ individuell zu definieren, Gebrauch machen will, muss dies im Plan auch mit Rechtsverbindlichkeit geregelt werden. Dies ist vorliegend nicht geschehen.



5. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wäre unwirksam, weil er dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Im Jahre 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB.

Im RFNP ist die Vorhabenfläche teilweise als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebiets ist im RFNP hingegen als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Indem der Bebauungsplan für die gesamte Vorhabenfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt sowie einzelne Shops/Gastro festsetzt, ist er nicht aus dem RFNP entwickelt. Die Festsetzung beeinträchtigt die sich aus dem RFNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich erforderlich.

6. Fehlerhaft unterbliebene UVP

Das Vorhaben erfordert gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6.2 zum UVPG mit Blick auf seine Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG. Ausweislich der ausgelegten Unterlagen ist eine solche Prüfung mit dem Ergebnis erfolgt, dass eine UVP nicht erforderlich ist. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, wenn unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Gemäß Anlage 2 zum UVPG sind unter anderem Belästigungen und das Unfallrisiko relevant.

Aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls ist von einer UVP abgesehen worden. Dies ist fehlerhaft.



Gerade im Hinblick auf das Schallgutachten gilt, dass die behauptete Einhaltung von TA Lärmwerten nicht dazu geeignet ist, negative Umweltauswirkungen auszuschließen (BVerwG, Urt. v. 17.12.2013 – 4 A 1/13 – juris Rn. 36 – 37). Nach § 12 UVPG sind die Umweltbelange nicht nur nach Maßgabe der fachgesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen zu berücksichtigen, sondern auch im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge. Für eine UVP-Vorprüfung bedeutet die Berücksichtigung der Umweltvorsorge, dass die Behörde fachgesetzlich bestimmte Schwellen, etwa jene der schädlichen Umwelteinwirkungen des Immissionsschutzrechts (§ 3 Abs. 1 BImSchG) nicht mit der Schwelle erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 c UVPG gleichsetzen darf. Daher hat die Behörde auch bei Einhaltung von Grenzwerten eine UVP durchzuführen, sobald Verdachtsmomente nachteiliger Umweltauswirkungen jenseits der Bagatellschwelle bestehen (Gerlach/Lukas, ZUR 2014, 548 (549)). Dies gilt insbesondere, wenn die Werte nur bei entsprechenden Schallschutzauflagen eingehalten werden können. So heißt es in einer vergleichbaren Entscheidung des OVG NRW hierzu:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei der Bauleitplanung nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn Grenzwerte überschritten werden,

vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, juris Rn. 37; OVG NRW, Urteil vom 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE -,

so dass die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm nicht automatisch zu einer Verneinung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen führt. Vielmehr sind auch solche Umweltauswirkungen abwägungsrelevant, die unterhalb der bestehenden Grenzwerte liegen, soweit nach der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Das liegt umso näher, je näher die zu erwartenden Umweltauswirkungen an diese Grenzwerte heranreichen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, a.a.O.

Hier ergibt sich die Abwägungsrelevanz der Lärmimmissionen schon aus dem Umstand, dass die Grenzwerte der TA Lärm wegen des im Sondergebiet zugelassenen Vorhabens nur bei entsprechenden Schallschutzauflagen in der bauaufsichtlichen Genehmigung des Vorhabens eingehalten werden können. Es liegt auf der Hand, dass die durch das Vorhaben vermutlich verursachten Lärmimmissionen Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens haben konnten. Dies



zeigen auch die in Nr. 5 getroffenen textlichen Festsetzungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden.

Dass der Rat die Errichtung von Lärmschutzwänden durch Festsetzungen zugelassen hat, machte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Vorbereitung der abschließenden Abwägungsentscheidung nicht entbehrlich. Die Lärmschutzwände sind insbesondere keine bereits von dem Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die nachteilige Umweltauswirkungen offensichtlich ausschließen.

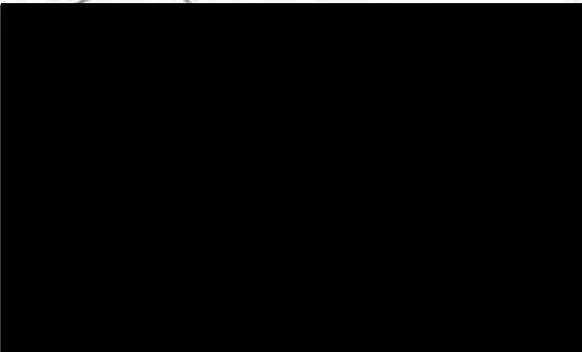
Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, a.a.O., Rn. 38.

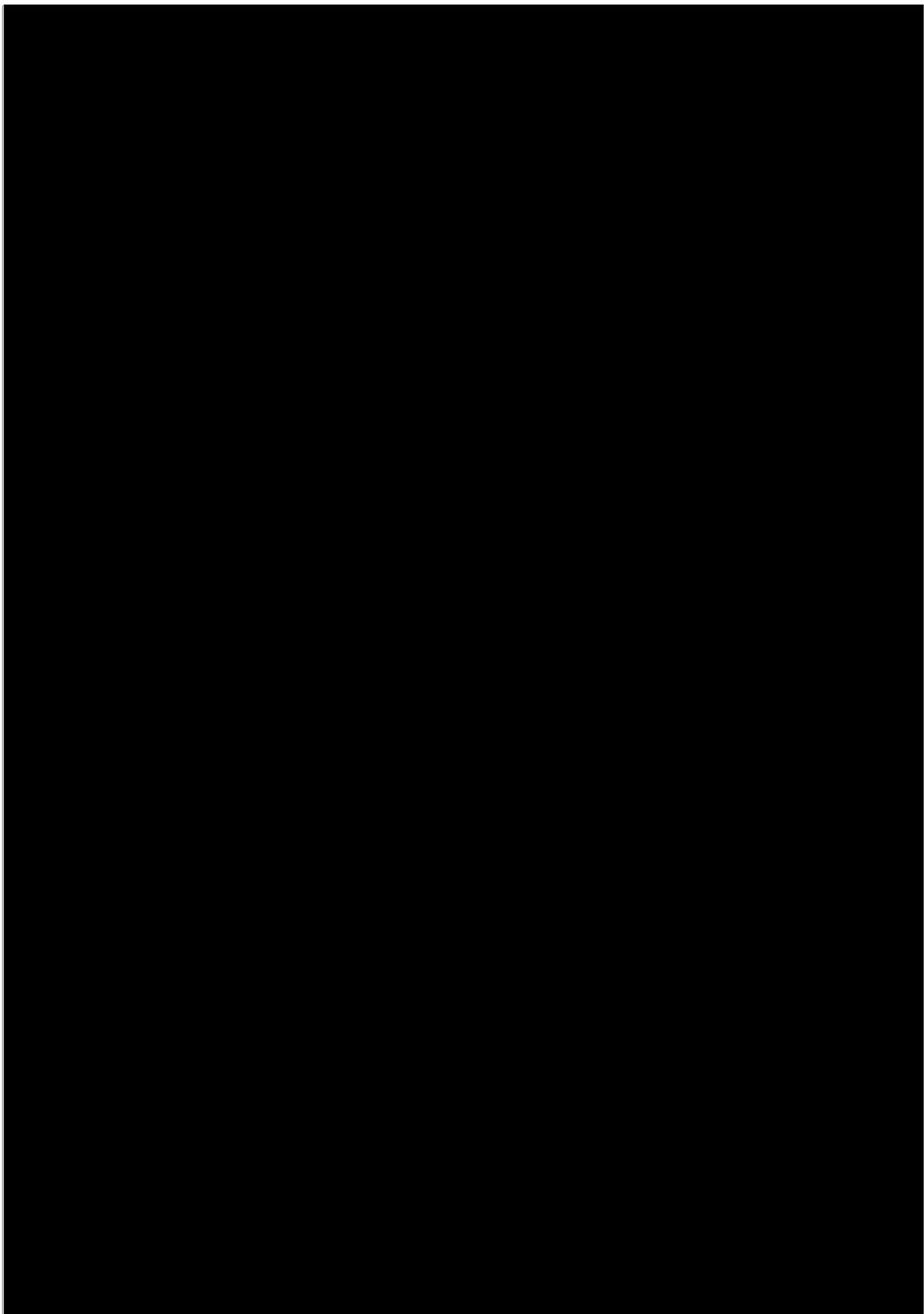
[...] Sinn der allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG ist es aber, die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu verneinen und zugleich die Errichtung von Schallschutzwänden zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu fordern, ist mit § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG nicht zu vereinbaren.

(OVG NRW, Beschl. v. 29.06.2015 – 10 B 353/15 –, juris Rn. 17- 24)

Danach reicht der Hinweis, dass die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind, nicht aus, um die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu verneinen. Eine Auseinandersetzung mit dem Unfallrisiko ist vollständig unterblieben.

Aufgrund der aufgezeigten Mängel geht unser Mandant davon aus, dass von dem Beschluss des Bebauungsplans in der vorliegenden Form Abstand genommen oder dieser zumindest grundlegend überarbeitet und erneut der Öffentlichkeitsbeteiligung zugeführt wird. Sollte der Bebauungsplan in der vorliegenden Form in Kraft gesetzt werden, behält sich unser Mandant gerichtliche Schritte vor.





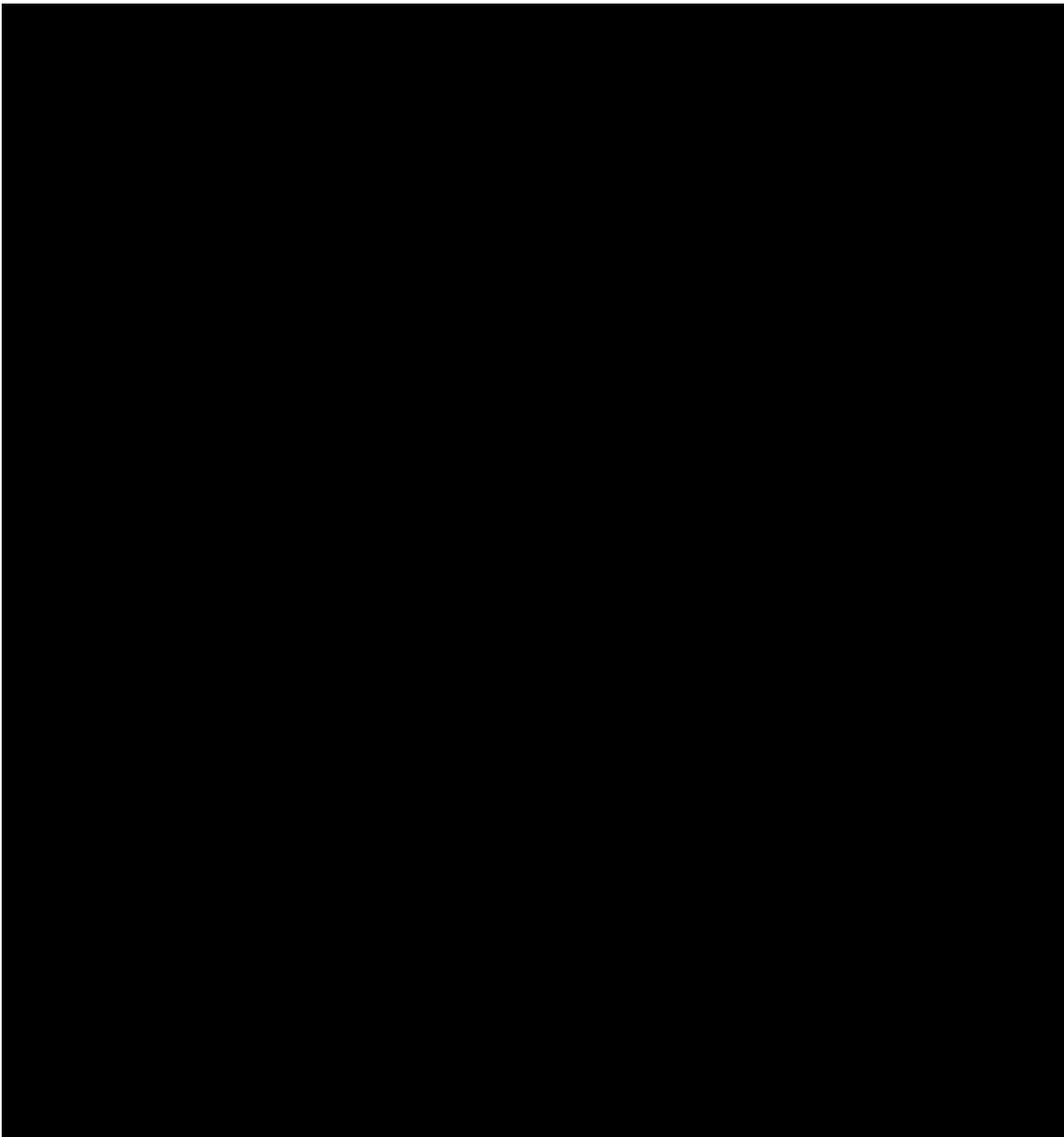
Ralf Gesien - Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum

Von: [REDACTED]
An: "Bauordnung@bochum.de" <Bauordnung@bochum.de>, "amt61@bochum.de" <amt61@...>
Datum: Donnerstag, 15. September 2016 17:15
Betreff: Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum
Anlagen: Schreiben Stadt Bochum 15.09.2016 Olaf Ring.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie das Schreiben vom 15.09.2016 zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

E-Mail: bauordnung@bochum.de
amt61@bochum.de

Registernummer	Telefon	Telefax	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Köln, den 15. September 2016

**Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965,
Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir der guten Ordnung halber nochmals an, dass wir die Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel, vertreten durch Herrn [REDACTED] [REDACTED] vertreten. Ein Nachweis unserer Bevollmächtigung **liegt bei**.

Die Mitglieder unserer Mandantin sind Eigentümer und Mieter von Grundstücken, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum befinden sowie verschiedene Gewerbetreibende aus der näheren Umgebung, die

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



insgesamt mit der Planung – aus den unterschiedlichsten Gründen – nicht einverstanden sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche und 500 qm Verkaufsfläche für flankierende Einzelhandelsläden sowie den erforderlichen 120 Stellplätzen zu schaffen. Im Namen unserer Mandantin erheben wir Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf der Stadt Bochum. Der Bebauungsplan weist diverse Mängel auf, die, sollte er in der offengelegten Form in Kraft treten, zu seiner Unwirksamkeit führen.

1. Der Planung mangelt es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt sowie einzelne Shops/Gastro fest.

Die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ist nicht erforderlich.

Die Versorgungssituation im Stadtteil Weitmar erfordert mit Blick auf den im betreffenden Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz keine Ansiedlung eines entsprechenden Marktes.

Ausweislich des Flächenkonzeptes ist eine Lagerfläche vorgesehen, die in ihrer Größe fast der geplanten Verkaufsfläche entspricht. Auch insoweit ist nicht ersichtlich, inwieweit eine entsprechend großes Gebäude am Standort erforderlich ist.

Es steht zu besorgen, dass die entsprechenden Flächen im weiteren Verlauf umgewidmet werden und damit dann letztlich eine weitaus größere VK – Fläche als derzeit geplant realisiert werden soll.

2. Die Planung berücksichtigt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht ausreichend gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist nicht innerstädtisch geprägt. Neben dem Stadtteilzentrum Weitmar-Mark finden sich Wohngebiete und sowohl Sport- und Freizeitanlagen als auch Grünanlagen.

Das geplante Vorhaben soll eine Attikahöhe von 171 m ü.NN (!) aufweisen. Mit Blick auf die in der Umgebung vorhandenen eher kleinteiligen Gebäude mit Satteldächern wird sich das Vorhaben in seiner geplanten Massivität städtebaulich deutlich von der Umgebung abheben und gestalterisch unharmonisch wirken.

Es wird bezogen auf die angrenzenden Nachbarn erdrückende und abriegelnde Wirkung haben.

Gleiches gilt für die im Bereich der Einfahrt und der süd-westlich gelegenen Außenstellplätze zu errichtenden Schallschutzwände mit einer Höhe $h = 2$ m (über eine Länge von 34 m (!) Metern) und $h = 3,5$ m (über eine Länge von 17 m) über dem Umgebungsgelände.

3. Die Planung leidet an Abwägungsmängeln gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

- a) Das Grundrecht auf Grundeigentum nach Art. 14 GG der Mitglieder unserer Mandantin ist nicht mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.

In unmittelbarer Nähe ihrer Wohngebäude wird ein Baukörper errichtet, die hinsichtlich ihrer Baumasse beispiellos in der Umgebung sind. Diese Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wirkt sich auch zulasten der Grundstücke der Mitglieder unserer Mandantin aus.

Von dem Vorhaben würde eine erdrückende und abriegelnde Wirkung für die Umgebung ausgehen. Maßgeblich für die Frage, ob einem Vorhaben „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung zukommt, ist eine Gesamtschau der Umstände des konkreten Einzelfalls. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht



(vgl. BayVGH, Beschl. v. 23.04.2014 – 9 CS 14.222).

Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass das Vorhaben mit Blick auf die Dimension die abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Überschreitung der Länge des Baukörpers von 50 Metern.

Die entsprechende Festsetzung (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen) kann nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO gestützt werden, weil lediglich Abweichungen von Absatz 1, nicht jedoch wie hier vorgesehen, von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO möglich sind.

Zudem wird durch die Schallschutzwände gegenüber den nördlich und südlich liegenden Grundstücken insgesamt eine abriegelnde Wirkung erzeugt.

- b) Von dem Vorhaben gehen unzumutbare Emissionen aus. Das Immissionsgutachten, das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt, ist insbesondere hinsichtlich der gewählten Prämissen unklar und erlaubt daher keine gerechte Abwägung der Immissionsbelange. Eine Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte gerade an den besonders schutzwürdigen Wohngebäuden der Mitglieder unserer Mandantin kann nicht hinreichend dargelegt werden. Hierin liegt ein eklatanter Abwägungsmangel.
- aa) Im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung wurden Immissionsberechnungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden.

Die Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der süd-westlich gelegenen Außenstellplätze ist ausweislich des Umweltberichts ebenso unabdingbar wie die Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material.

Ausweislich der Planurkunde ist die Schallschutzwand im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit ist mit Blick auf § 6 BauO NRW zweifelhaft. Die Lärmschutzwände sind ausweislich der schalltechnischen Untersuchung auch zwingend notwendig, um die maßgeblichen Richtwerte einzuhalten. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan krankt allerdings daran, dass die konkrete Beschaffenheit der Lärm-



schutzwand nicht vorgeben wird. Insofern wird nicht sichergestellt, dass die sachverständig ermittelte Verträglichkeit der Planung auch tatsächlich eintritt.

Soweit der Bebauungsplan den Einbau von schallabsorbierendem Material (textliche Festsetzungen Nr. 7.2) vorsieht, ist die Festsetzung zu unbestimmt. Mit Blick auf die besondere Bedeutung, die Verwendung von entsprechendem Material für die Nachbarverträglichkeit bzw. das Einhalten der Richtwerte der TA Lärm hat, hätte eine Festsetzung auch des konkreten Schalldämmmaßes erfolgen müssen.

- bb) Hinzu kommt, dass in dem Bebauungsplan kein Kontingent an Emissionen festgesetzt wird. Zu befürchten steht daher, dass sich Betriebe ansiedeln werden, die nach dem Bebauungsplan auch zulässig sind, und in der Folge sehr viel höhere Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung entstehen, als dies das Lärmgutachten annimmt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzung sind daher (weitere) Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu treffen.

- cc) Auch werden keine Festsetzung bezüglich zusätzlicher Lärmquellen wie beispielsweise Lüftungseinrichtungen getroffen.

Haustechnische Anlagen wurden zwar in die Bewertung eingestellt. Mangels Detailplanung (Schalltechnische Untersuchung, S. 21) ist allerdings die genaue Lage, Anzahl und Ausrichtung unbekannt.

Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass diese Anlage zu vorgesehen werden, dass die zulässigen Lärmwerte überschritten werden.

Das Gutachten ist insoweit nicht tauglich, die Nachbarverträglichkeit nachzuweisen.

- b) Auch ist nicht nachvollziehbar, wie der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre konfliktfrei abgewickelt werden sollen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück im Verhältnis zur Dimension der geplanten Baukörper eher klein ist; Raum für Wendemanöver und/oder Abstellflächen für Anlieferungsfahrzeuge besteht nicht.



Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße die Verkehrsqualität lediglich als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen ist. In der nördlichen Zufahrt Marktstraße wird in der Prognose der Schwellenwert einer gerade noch ausreichenden Verkehrsqualität sogar überschritten.

Konflikte mit dem fließenden Verkehr auf der Karl-Friedrich-Straße sowie den Fußgängern, die den Bereich des Vorhabengrundstücks passieren müssen, sind vorprogrammiert. Höchst konfliktträchtig erscheint dabei, dass sowohl der Anlieferverkehr als auch die Kundenverkehre über den Gehweg abgewickelt werden sollen. Kollisionen mit Fußgängern – insbesondere auch Schulkindern – sind zu erwarten. Daneben werden die Autofahrer beim Ein- und Ausfahren des Marktes regelmäßig Fußgänger passieren lassen müssen, was zu Rückstausituationen und den damit verbundenen Folgen für den fließenden Verkehr und die Lärmbelästigung der Anlieger führen wird. Auch die dem Vernehmen nach geplante Ertüchtigung der Kreuzung Friedrichstraße / Heinrich – Königstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs wird an der prekären Verkehrssituation nichts ändern bzw. dieses noch verschlimmern, weil der Kreuzungsbereich dann für Fußgänger wesentlich schwieriger zu passieren sein wird, als dies bereits bisher der Fall ist.

Aus den Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass das Problem auch nur im Ansatz in die Abwägung eingestellt, geschweige denn gelöst worden wäre.

Hinzu kommt, dass die vorliegende Verkehrsuntersuchung bereits aus dem Jahre 2013 stammt, nicht mehr den tatsächlichen Zustand wieder gibt und damit auch nicht taugliche Grundlage für die Abwägung sein kann. Nicht nur die allgemeine Verkehrsentwicklung der letzten Jahre wird nicht berücksichtigt sondern auch Änderungen der Verkehrsströme und Verkehrsmassen, die auf die Baumaßnahmen / Projektentwicklungen (z.B. Bahnhof Weitmar, ein Bauvorhaben an der Heinrich – König Str. sowie die Projektentwicklung in der Marktstraße) im Bereich des Vorhabengrundstücks zurückzuführen sind, bleiben bei der Betrachtung fehlerhaft außen vor. Die skizzierten Aspekte berühren einerseits Verkehrsprognose und damit die Abwägung zur Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrswege (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und haben andererseits aber auch Auswirkungen auf die Immissionsprognose, die daher fehler-



haft von einer unerheblichen und nicht wahrnehmbaren Steigerung der Lärmimmissionen in der Umgebung des Vorhabens ausgeht.

- c) In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich zwei Schulen (Natorpstr. und Neulingstr.)

Gerade im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 9:30 Uhr ist wochentags im Bereich des Plangebiets mit Schulkindern zu rechnen, die das Gebiet auf ihrem täglichen Schulweg passieren. Aus Gründen der Schulwegsicherung ist der genannte Zeitraum von Liefer- und Kundenverkehren freizuhalten.

4. Fehlerhafte Regelung zur Verkaufsfläche

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen) sind rechtsfehlerhaft.

- a) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten in Bezug auf die Regelungen für die den zentralen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ergänzenden Shops mit den Regelungen zu unterschiedlichen Warengruppen geplanten Verkaufsflächen die Festsetzung von baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächen-grenzen zur Steuerung des Einzelhandels. Dies ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig.

(vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07, BauR 2008, 1273 ff.)

Dabei ist unerheblich, dass ggf. nur ein einziger Investor das Vorhaben realisieren möchte.

(OVG Koblenz, Urt. v. 06.05.2009 – 1 C 10970/08, BauR 2009, 1693)

Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes (S. 49 ff.) angestellten Überlegungen zur Strukturierung der Verkaufs- und Verkehrsflächen und die damit verbundenen Vorstellungen zur Vereinbarung der Planung mit dem Masterplan Großflächiger Einzelhandel sind nicht in vollem Umfang in das Regelungsgeflecht des Plans übernommen worden. Dies betrifft insbesondere die Überlegungen zu der Nichtberücksichtigung der Verkehrs- / Wegeflächen bei der Bestimmung der Verkaufsflächen. Grund-



sätzlich wären bei einem entsprechenden Vorhaben auch die Wegeflächen zu den Verkaufsflächen zu rechnen. Wenn die Plangeber von der – ggf. gegebenen - Möglichkeit den Begriff „Verkaufsfläche“ individuell zu definieren, Gebrauch machen will, muss dies im Plan auch mit Rechtsverbindlichkeit geregelt werden. Dies ist vorliegend nicht geschehen.

5. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wäre unwirksam, weil er dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Im Jahre 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB.

Im RFNP ist die Vorhabenfläche teilweise als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebiets ist im RFNP hingegen als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Indem der Bebauungsplan für die gesamte Vorhabenfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt sowie einzelne Shops/Gastro festsetzt, ist er nicht aus dem RFNP entwickelt. Die Festsetzung beeinträchtigt die sich aus dem RFNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich erforderlich.

6. Fehlerhaft unterbliebene UVP

Das Vorhaben erfordert gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6.2 zum UVPG mit Blick auf seine Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG. Ausweislich der ausgelegten Unterlagen ist eine solche Prüfung mit dem Ergebnis erfolgt, dass eine UVP nicht erforderlich ist. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforder-



lich, wenn unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

Gemäß Anlage 2 zum UVPG sind unter anderem Belästigungen und das Unfallrisiko relevant.

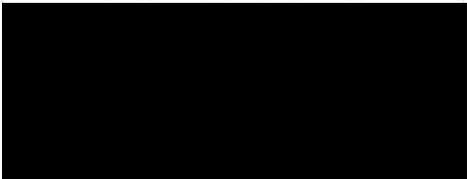
Aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls ist von einer UVP abgesehen worden. Dies ist fehlerhaft.

Gerade im Hinblick auf das Schallgutachten gilt, dass die behauptete Einhaltung von TA Lärmwerten nicht dazu geeignet ist, negative Umweltauswirkungen auszuschließen (BVerwG, Urte. v. 17.12.2013 – 4 A 1/13 – juris Rn. 36 – 37). Nach § 12 UVPG sind die Umweltbelange nicht nur nach Maßgabe der fachgesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen zu berücksichtigen, sondern auch im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge. Für eine UVP-Vorprüfung bedeutet die Berücksichtigung der Umweltvorsorge, dass die Behörde fachgesetzlich bestimmte Schwellen, etwa jene der schädlichen Umwelteinwirkungen des Immissionsschutzrechts (§ 3 Abs. 1 BImSchG) nicht mit der Schwelle erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 c UVPG gleichsetzen darf. Daher hat die Behörde auch bei Einhaltung von Grenzwerten eine UVP durchzuführen, sobald Verdachtsmomente nachteiliger Umweltauswirkungen jenseits der Bagatellschwelle bestehen (Gerlach/Lukas, ZUR 2014, 548 (549)). Dies gilt insbesondere, wenn die Werte nur bei entsprechenden Schallschutzauflagen eingehalten werden können. So heißt es in einer vergleichbaren Entscheidung des OVG NRW hierzu:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei der Bauleitplanung nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn Grenzwerte überschritten werden,

vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, juris Rn. 37; OVG NRW, Urteil vom 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE -,

so dass die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm nicht automatisch zu einer Verneinung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen führt. Vielmehr sind auch solche Umweltauswirkungen abwägungsrelevant, die unterhalb der bestehenden Grenzwerte liegen, soweit nach der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Das liegt umso näher, je nä-



her die zu erwartenden Umweltauswirkungen an diese Grenzwerte heranreichen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, a.a.O.

Hier ergibt sich die Abwägungsrelevanz der Lärmimmissionen schon aus dem Umstand, dass die Grenzwerte der TA Lärm wegen des im Sondergebiet zugelassenen Vorhabens nur bei entsprechenden Schallschutzauflagen in der bauaufsichtlichen Genehmigung des Vorhabens eingehalten werden können. Es liegt auf der Hand, dass die durch das Vorhaben vermutlich verursachten Lärmimmissionen Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens haben konnten. Dies zeigen auch die in Nr. 5 getroffenen textlichen Festsetzungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden.

Dass der Rat die Errichtung von Lärmschutzwänden durch Festsetzungen zugelassen hat, machte die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Vorbereitung der abschließenden Abwägungsentscheidung nicht entbehrlich. Die Lärmschutzwände sind insbesondere keine bereits von dem Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die nachteilige Umweltauswirkungen offensichtlich ausschließen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 - 4 A 1.13 -, a.a.O., Rn. 38.

[...] Sinn der allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG ist es aber, die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu verneinen und zugleich die Errichtung von Schallschutzwänden zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu fordern, ist mit § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 3c Satz 1 UVPG nicht zu vereinbaren.

(OVG NRW, Beschl. v. 29.06.2015 – 10 B 353/15 –, juris Rn. 17- 24)

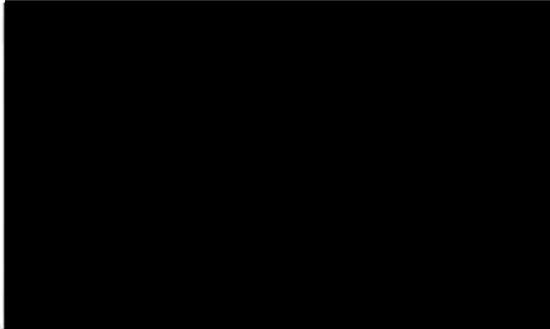
Danach reicht der Hinweis, dass die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind, nicht aus, um die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu verneinen.

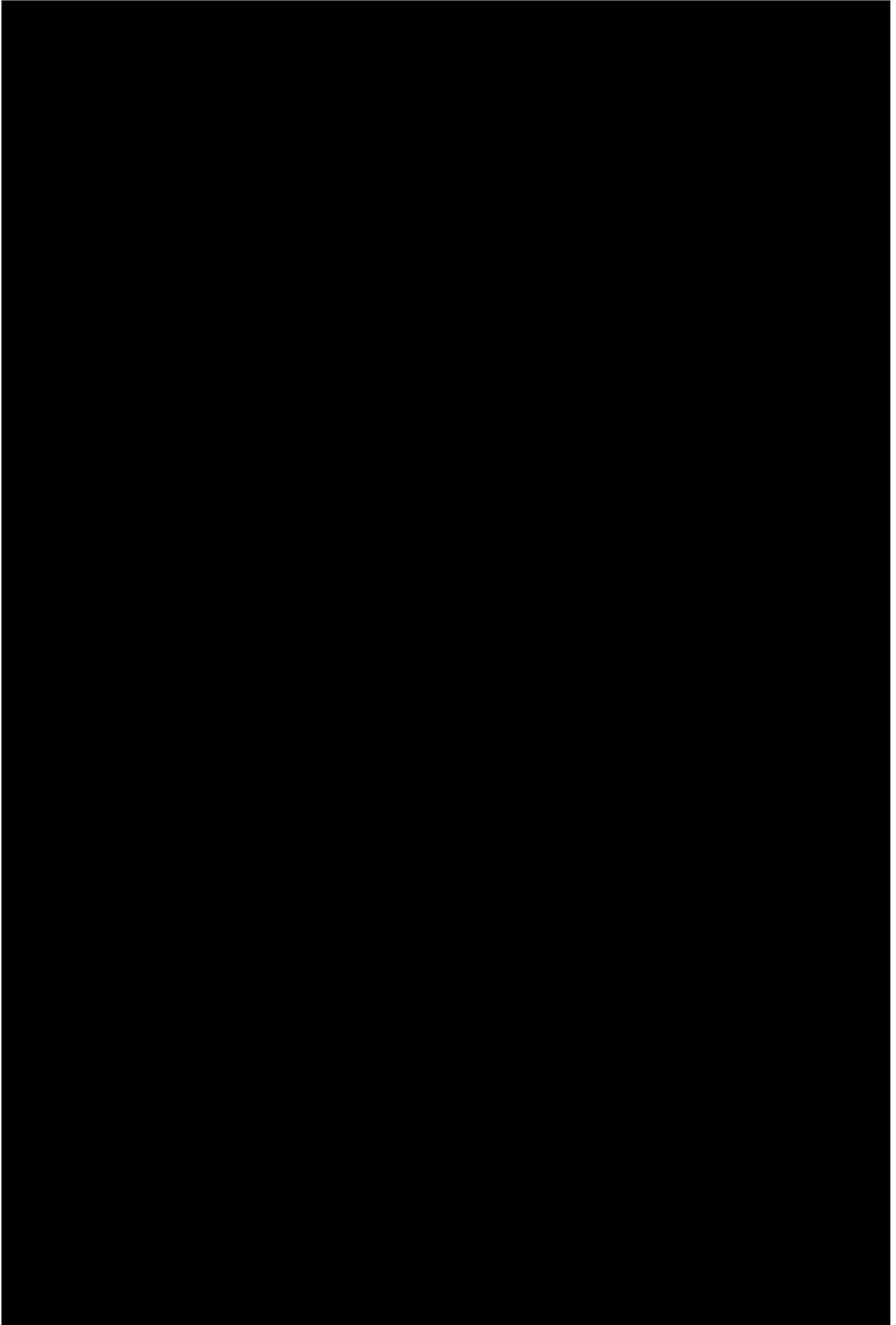
Eine Auseinandersetzung mit dem Unfallrisiko ist vollständig unterblieben.

Aufgrund der aufgezeigten Mängel geht unsere Mandantin davon aus, dass von dem Beschluss des Bebauungsplans in der vorliegenden Form Abstand genommen oder dieser zumindest grundlegend überarbeitet und erneut der Öffentlichkeitsbeteiligung zugeführt wird.



Sollte der Bebauungsplan in der vorliegenden Form in Kraft gesetzt werden, behält sich unsere Mandantin gerichtliche Schritte vor.





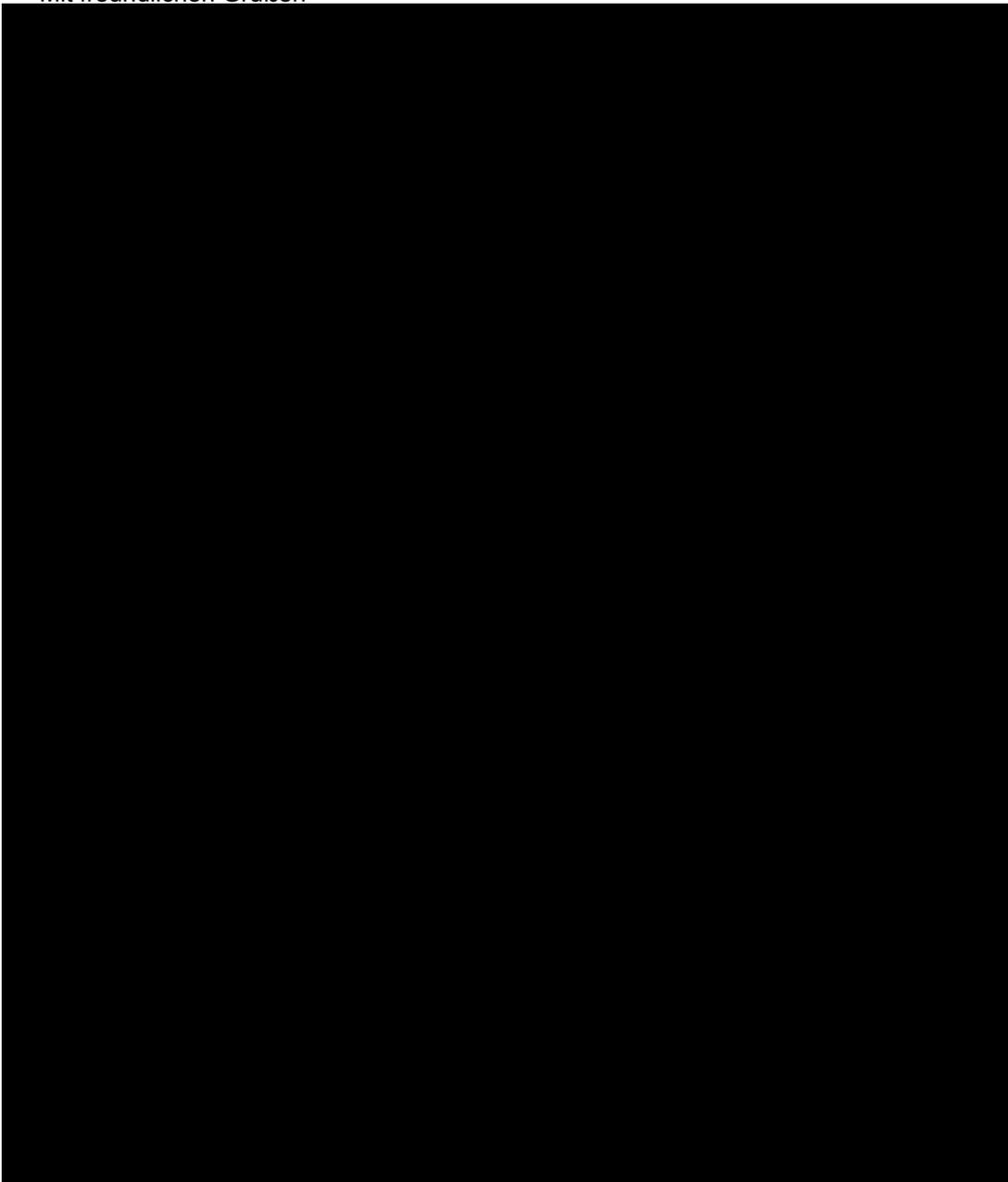
Ralf Gesien - Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum

Von: [REDACTED]
An: "Bauordnung@bochum.de" <Bauordnung@bochum.de>, "amt61@bochum.de" <amt6...>
Datum: Donnerstag, 15. September 2016 17:11
Betreff: Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum
Anlagen: Schreiben an Stadt Bochum 15.09.2016 Bürgergemeinschaft Weitmar-Mark-Stiepel.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie das Schreiben vom 15.09.2016 zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme(n) (Stand: 19.09.2016)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 01.08.2016 - 16.09.2016

Kontakt:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 16.09.2016</p> <p>Sehr geehrte Mitarbeiter, mit diesem Schreiben gebe ich erneut meine Ablehnung gegen das geplante Einkaufszentrum mit dem Edeka Markt von 1500 qm Verkaufsfläche und 1400 qm Lagerfläche sowie die Ansiedlung von weiteren kleineren mit insgesamt 500 qm bekannt. Neben diesem Schreiben verweise ich auch auf meine Stellungnahme von September 2015. Folgende Aspekte sprechen gegen ein Einkaufszentrum dieser Größenordnung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Verkehrskonzept ist nicht schlüssig und basiert zum einen auf Datenerhebungen vom 17. Oktober 2013 und zum anderen auf der Schaffung eines Kreisverkehrs zeitgleich mit dem Bau des Edeka Marktes. Die Bedingungen haben sich aber geändert, da in dem vorgegebenen Zeitrahmen keine Fördermittel zur Vergütung gestellt werden können sondern erst ab 2018.2. Das Verkehrskonzept berücksichtigt nicht die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Weitmar Mark und der daraus resultierenden weiteren steigenden Verkehrsbelastung:<ol style="list-style-type: none">2.1: Die Bauvorhaben Bahnhof Weitmar mit 110 Häusern, Gebiet Eggemann am Kuhlenkamp mit 60 Häusern Bauvorhaben sind schon teilweise realisiert und bezogen. Des Weiteren ist an der Wiese Heinrich - Königstr. eine größere Baumaßnahme geplant mit 3 Türmen. Ferner muß erwähnt werden, dass durch den Wegfall des Edeka-Marktes an der Hattingerstr. zusätzliche Verkehrsströme aus Sundern und Gebiet Neuhofsiedlung mangels Einkaufsmöglichkeit zu verzeichnen wären.2.2: Schon heute stößt die Karl-Friedrich-Str. in der Verkehrsabwicklung an Ihre Grenzen. Es kommt immer wieder zu einem Rückstau des fließenden Verkehrs aufgrund des Anlieferverkehrs für ortsansässige Betriebe, Falschparker im totalen Halteverbot oder die zahlreichen Fahrzeuge des ÖPNV, welche z.B. Radfahrern gar keinen Platz auf der Fahrbahn bieten.2.3: Die Anlieferung der neuen Geschäfte außer Edeka tauchen im Konzept nicht auf. Hier ist ein zusätzlicher LKW - Verkehr zu erwarten.2.4: Eine Straße die so massiv durch den Verkehr geprägt sein wird, wird viele Eltern davon abhalten, mit Ihren Kindern zu Fuß zum Kindergarten zu gehen oder Ihre Kinder zu Fuß zur Schule zu schicken. Hier stellen Politik und Verwaltung Investorinteressen an die 1. Stelle. Tempo 30 Zone, begrenzte Anlieferzeiten wurden als unrealisierbar abgelehnt. Was ist die Folge: noch mehr Autoverkehr zum Kindergarten und zur Schule. Wo bleibt die fußgängerfreundliche und fahrradfreundliche Stadt? Im Stadtteil Weitmar Mark ist nicht viel davon zu spüren.3. Oberstes Ziel der Stadt Bochum ist es neuen Wohnraum zu schaffen. Anstatt in Weitmar Mark altengerechte Wohnungen, Sozialwohnungen oder attraktive zentrumsnahe Wohnungen zu schaffen, wird hier Wohnraum zerstört (2 Mietshäuser und 2 Bungalows mit angrenzenden Gärten.)4. Das Planungsbüro [REDACTED] stellte für Weitmar Mark einen Kaufkraftverlust von 30 % gemessen an dem Vergleich Kaufkraft - Einwohnerzahl fest. Durch den Bau eines derart großen Einkaufszentrums wird aber nicht zwangsläufig die Kaufkraft im Stadtteil steigen, wenn andere Läden insolvent gehen. Wenn der neue Markt fast ausschließlich auf den mit dem Auto einkaufenden Kunden ausgerichtet ist, bleibt viele Laufkundschaft (alte Leute, Familien mit Kinderwagen, Fahrradfahrer) dem Einkaufszentrum fern.5. Im Masterplan Einzelhandel wird Weitmar Mark als verweilfreundliches Zentrum dargestellt. Dem muß ich energisch widersprechen. Lediglich vor dem öffentlichen Toilettenhäuschen gibt es 2 Bänke. Ein Lokal, Cafe mit Sitzgelegenheit draußen ist nicht vorhanden. Der Marktplatz, eigentlich ein Ort der Begegnung, ist um den Brunnenbereich sehr verwahrlost und dringend sanierungsbedürftig. Alte Menschen oder Gehbehinderte sind hier deutlich im Nachteil. Hier hat der Stadtteil Weitmar Mitte eine wesentlich höhere Attraktivität.

Anhänge: -

Ralf Gesien - zu Bebauungsplan 965

Von: [REDACTED]
An: <bauordnung@bochum.de>
Datum: Freitag, 16. September 2016 12:46
Betreff: zu Bebauungsplan 965
CC: [REDACTED]
Anlagen: Einspruch gegen Bebauungsplan 965.pdf

Einspruch gegen Bebauungsplan 965

Absender: [REDACTED]

Datum 16.09.2016

Stadtplanungs und
Bauordnungsamt Bochum

EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am [25.7.2016](#) bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende

Einwände vorbringen:

1. Als Anwohner und direkter Nachbar kann ich beurteilen wie schwer es ist, aus der Ausfahrt in den fließenden Verkehr zu gelangen. Ohne Ausfahrtregelung (Ampel) ist es kaum möglich.
2. Die Straßenbreite gibt eine Abbiegerspur nicht her. Die Entfernung zur Kreuzung Karl- Fridrich-Str. Neulingstr. - Pfarrer-Halbe-Str. ist zu kurz um Fahrzeuge, ausfahrend aus der Tiefgarage aufzunehmen. Die Verkehrsplaner irren sich hier gewaltig. Diese Verkehrsbedienung ist im Nachhinein nicht zu korrigieren.
3. Die Fußgänger und Radfahrer Situation steigt in den Risikobereich. Kinder gehen und fahren mit den Rad zur Schule, Kindergarten und nach Hause. Der Bürgersteig der anderen Straßenseite ist an dieser Stelle gerade mal ca.1,20 Meter breit und wird noch mit Poller verengt. Radfahrwege werden jetzt schon ignoriert. Was zukünftig bestimmt nicht besser wird.
4. Der Lieferverkehr wird unterschätzt, es gibt auch im Moment schon Lieferverkehr. Der Zukünftige erhöht diesen bei weitem. Auch die Anwohner wollen zeitnah ihre Einfahrten verlassen.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted footer]

[Redacted footer]

Ralf Gesien - Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum

Von: [REDACTED]
An: <bauordnung@bochum.de>, <amt61@bochum.de>
Datum: Freitag, 16. September 2016 16:19
Betreff: Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum

[REDACTED]

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Vorab per e-mail bauordnung@bochum.de
 amt61@bochum.de

Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerkstraße der Stadt Bochum

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf der Stadt Bochum.

1)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, was nach Auffassung des Entwurfsverfassers ein Sondergebiet erfordert. Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist angesichts der Versorgungssituation in Weitmar nicht erforderlich. Er widerspricht jedenfalls in der Gestalt eines Sondergebietes den Vorgaben des „Masterplans Einzelhandel“.

2)

Das Planvorhaben ignoriert das bestehende Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

[REDACTED]

Das Plangebiet ist nicht innerstädtisch geprägt. Neben dem eigentlichen Stadtteilzentrum Weitmar-Mark und in dessen unmittelbarem Anschluss liegen Wohngebiete und sowohl Sport- und Freizeitanlagen als auch umfangreiche Grünflächen.

Das Vorhaben wird sich städtebaulich deutlich von der Umgebung abheben und gestalterisch unharmonisch wirken.

Gleiches gilt für die im Bereich der Einfahrt und der südwestlich gelegenen Außenstellplätze zu errichtenden Schallschutzwände.

3)

Von dem Vorhaben wird eine erdrückende und abriegelnde Wirkung ausgehen. Eine solche Wirkung kommt – wie in unserem Fall - vor allem bei nach Höhe und umbautem Raum „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht.

Zudem wird durch die Schallschutzwände gegenüber unserem Grundstück insgesamt eine abriegelnde Wirkung erzeugt.

Mein Grundstück ist dem geplanten Sondergebiet nicht unmittelbar benachbart, die Grenzen sind jedoch höchstens 15 bis 20 Meter voneinander entfernt, wobei keine geschlossene Zwischenbebauung beeinträchtigende Einwirkungen abhält.

4)

Die für mich zu erwartende Lärmbelästigung ist ungeachtet des Immissionsgutachtens nicht ausreichend berücksichtigt. Trotz überschrittener Immissionsrichtwerte sind keine verbindlichen Vorkehrungen gegen Lärmbelästigungen durch Liefer- und Parkverkehr sowie etwa Lüftungs- und Kühleinrichtungen vorgesehen. Ich sehe mich ebenso wie ein unmittelbarer Nachbar hierdurch beeinträchtigt (s.o. 3)).

5)

Die abzusehende Entwicklung des fließenden Verkehrs nicht nur auf der Karl-Friedrich-Straße, sondern auch auf in der Umgebung des Einkaufszentrums, besonders auf den Zufahrtstraßen Neulingstraße, Heinrich-König-Straße und Markstraße ist ungenügend berücksichtigt. Es wird nicht nur zu Belästigungen z.B. durch Lärm, sondern vor allem zu Gefahren für Kinder und Senioren kommen. Mehrere hundert PKW zusätzlich pro Tag im Zentrum von Weitmar-Mark und zwischen 10 und 20 anliefernde LKW werden nicht zu bewältigen sein. Bereits aktuell besteht eine erhebliche Belastung durch die Anlieferung für die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte.

Es muss zu Konflikten mit Fußgängern, insbesondere Senioren, Schul- und Kindergartenkindern kommen. In der Nachbarschaft liegen die Neuling- und Natorpschule (Grundschulen!), zwei Kindergärten, ein Berufskolleg sowie die entsprechenden Zuwegungen;

die Karl-Friedrich-Straße dient als Schul- und Kindergartenweg. Besonders während der relevanten Anlieferzeiten (7:00 Uhr bis 9:30 Uhr), immerhin also während des Berufsverkehrs, ist in diesem Bereich von Konflikten und Gefährdungen nicht nur für Schulkinder auszugehen.

6)

Der Planentwurf hält sich nicht an die Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche teilweise als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebiets ist hingegen als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen sind parzellenscharf dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan ungeachtet dessen für die gesamte Vorhabenfläche ein Sondergebiet vorsieht, ist er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung beeinträchtigt die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Entwicklungsvorgaben, seine Änderung ist folglich erforderlich.

7)

Das Vorhaben überschreitet die Vorgaben des Masterplanes Einzelhandel insbesondere im Hinblick auf die Grenzziehung des zur Verfügung stehenden Gebietes. Der Masterplan wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des Rates als maßgeblich festgehalten. Dass nicht die Verkaufsfläche, sondern nur die Lagerflächen außerhalb dieser Grenzziehung liegen, ist angesichts der einheitlichen Bestimmung des Gesamtvorhabens zu Zwecken der Einzelhandelsnutzung als Umgehung zu werten.

8)

Im Planentwurf werden, anders als baurechtlich (Einzelhandelserlass NRW) vorgegeben, die tatsächlich zugänglichen Verkehrsflächen nicht zur Verkaufsfläche gerechnet. Dies ergäbe bei rechtlich zutreffender Betrachtung eine Verkaufsfläche von 1.800 qm. Überdies ist das Verhältnis von Verkaufs- zu sonstigen, insbesondere Lagerflächen (beinahe 1:1) derart unrealistisch, dass hier mit tatsächlichen Abweichungen zu rechnen ist.

Sollte der Bebauungsplan nach dem Entwurf umgesetzt werden, werde ich gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

.....



[REDACTED]

Einspruch gegen Bebauungsplan 965

[REDACTED]

Bochum, 10.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt

Bochum



EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Die Karl-Friedrich-Str. ist jetzt schon sehr stark befahren. Durch die vielen Neubauten (Holtbrügge, Franziskusstr. , Am Kuhlenkamp....) wird der Verkehr noch erheblich zunehmen. Wir haben schon jetzt Angst um unsere Kinder und die vielen anderen Kinder, die diese Straße als Schulweg benutzen. Durch die enge Kurve kann man die Straße schlecht einsehen. Zwar ist Tempo 50 erlaubt (was wirklich unverständlich ist), aber die kann man nur fahren, wenn man in Kauf nimmt, Menschen und Radfahrer zu überfahren. Eigentlich müsste diese Straße eine Tempo 10 Zone werden. Wenn Edeka gebaut wird, befürchten wir, dass der Verkehr zusammenbricht. Bitte denken Sie an die vielen Kinder, deren Leben gefährdet ist. Im Umkreis befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten.
2. Wir brauchen Edeka nicht. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, sogar mehrfach. Durch den Bau würden viele Geschäfte wegen Insolvenz schließen und wir hätten Lehrstände oder Schrottgeschäfte wie auf der unteren Kortumstraße.
3. Bochum möchte eine radfahrerfreundliche Stadt werden. Dann versuchen Sie bitte mal von der Karl-Friedrich-Str. , von der Heinrich-König-Str. . kommend, gefahrlos links in die Neulingstr. abzubiegen?
4. Wir legen viel Wert auf reine Luft und wenig Lärm. Da ist der Bau von Edeka kontraproduktiv. In Weimar wurde schon viel Natur zerstört (Holtbrügge , Flüchtlingscamp Am Kuhlenkamp). Das kann so nicht weitergehen.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Datum 16.9.16

Stadt Bochum

19. Sep. 2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum

44777 Bochum

EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Str.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende
Einwände vorbringen:

1. Der geplante EDEKA-Markt ist über die Maßen zu groß dimensioniert
2. Die verkehrstechnische Anbindung ist abzulehnen (Sicherheit, Sicherheit, Sicherheit)
3. Das dann ankommende Verkehrsaufkommen (Kinder, Rollstühle, etc.)
ist nicht machbar

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte
mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Absender:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bochum, den 14.09.2016

Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt Bochum
Städtebau und Mobilität
Technisches Rathaus

STADT BOCHUM

20. Dez. 2016

[REDACTED]

Betreff: EDEKA-Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 25.7.2016 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 965 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Enorme Verkehrs-, Lärm- und Immissionsbelastung
- Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge in bzw. aus der Tiefgarage über die beengte Karl-Friedrich-Straße kann nicht funktionieren.
- Anlieferungsverkehr von Edeka wird zu einem Verkehrschaos führen.
- Wo bleiben die Radfahrer, die Fußgänger vor allem Kinder und ältere Menschen mit Rollatoren?
- Anlieferungsverkehr der 5 Shops (500 QM) wird nicht geregelt.

[REDACTED]

Stellungnahme(n) (Stand: 26.06.2020)

Sie betrachten: 0965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB
Zeitraum: 26.05.2020 - 03.07.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 25.06.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich wohne nicht nur unter der genannten Adresse im betreffenden Stadtteil Weitmar-Mark, sondern betreibe dort auch ein Einzelhandelsgeschäft.</p> <p>Ich möchte an dieser Stelle bestätigen, dass ich sowohl privat also auch geschäftlich die betreffende Maßnahme für den Edeka-Markt ausdrücklich begrüße. Damit vertrete ich einen anderen Standpunkt als die sog. „Bürgergemeinschaft B-W-M-S“. Trotzdem begrüße ich das ehrenamtliche Engagement der vorgenannten Initiative. Schließlich haben wir bei der betreffenden Maßnahme „nur einen Schuss, und der muss sitzen“. Vor diesem Hintergrund befürworte ich eine kritische Debatte im Vorfeld, wobei meiner Meinung nach nicht nur das „ob“, sondern vielmehr das „wie“ dabei Priorität haben sollte.</p> <p>Meiner Meinung gibt es einen deutlichen Bedarf für ein größeres Angebot für hochwertige Lebensmittel am Standort. Seit der Schließung des Kaiser-Supermarktes hat sich gezeigt, dass u.a. der ReWe-Markt mit seiner kleinen Fläche und seinem „alten“ Konzept und auch nicht der BIO-Markt die Nachfrage bei Weitem nicht erfüllen können. Wir, viele Nachbarn und viele unserer Kundinnen, insbesondere aus Weitmar-Mark, Stiepel, Weitmar-Mitte, erledigen einen Großteil Ihrer Lebensmitteleinkäufe mit dem PkW in anderen Stadtteilen, u.a. im Edeka-Markt Bukowski in der Innenstadt. Aus meiner Sicht sehe ich daher den o.g. Bedarf in der Nahversorgung bestätigt und u.a. ein erhebliches Potential, unnötig weite Wege mit dem PkW auch aus Umweltgründen einzusparen.</p> <p>Wichtig ist natürlich, dass mit einem hören Verkehrsaufkommen insbesondere an LkWs und PkWs, aber auch von Fahrradfahrer*innen zu rechnen ist. Insbesondere für die Belieferung des Edeka-Marktes (auch ggf. nachts) sollten die Lärm- und sonstigen Belastungen so gering wie möglich im Rahmen der Verhältnismäßigkeit gehalten werden. Aber soweit mir bekannt, sind auch in dieser Hinsicht, u.a. durch die Schaffung des Kreisverkehrs im „Ortskern“ und der damit verbundenen Umgestaltung, bereits sinnvolle Maßnahmen zur vorzeitigen Umsetzung vorgesehen. Dennoch empfehle ich der Verwaltung und/oder dem Investor auch hierzu noch besser aktiv zu kommunizieren, vielleicht auch durch aktiviere Maßnahmen zur Einladung zum „Bürger*innen-Dialog“ und es nicht nur der sog. „Bürgergemeinschaft B-W-M-S“ zu überlassen, aktiv den Meinungsbildungsprozess zu beeinflussen. Es könnte der Eindruck entstehen, dass die o.g. Initiative die Mehrheit der „Volksmeinung“ repräsentiert; dieses bezweifle ich aber sehr.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre gute Arbeit bis hierhin und wünsche Ihnen eine glückliche Hand für die weiteren Projektschritte, damit diese einmalige Chance im Sinne des gesellschaftlichen Mehrheitsinteresses gut gelingt. Den es geht darum, was für den Stadtteil zukünftig im Sinne der Bürgerschaft wichtig ist und nicht um Einzelinteressen.</p> <p>Bleiben Sie tapfer & stark!</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p>

Stellungnahme(n) (Stand: 02.07.2020)

Sie betrachten: 0965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB
Zeitraum: 26.05.2020 - 03.07.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	Erstellt am: 02.07.2020 Ich bin für die Umsetzung des Vorhabens! Anhänge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 03.07.2020)

Sie betrachten: 0965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB
Zeitraum: 26.05.2020 - 03.07.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	Erstellt am: 02.07.2020 Eine Datei mit der Stellungnahme wird mitgeschickt. Anhänge: Einwendungen [REDACTED] 3Seiten.pdf (bb [REDACTED] _einwendungen [REDACTED] 3seiten.pdf)

Bochum, den 1.7.2020

An
Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Bebauungsplanung -
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Einwendungen gegen Bebauungsplan 965 Karl-Friedrich-Straße, Weitmar-Mark
Sehr geehrte Damen und Herren,

als [REDACTED] erhebe ich Einwendungen gegen den von der Stadt Bochum veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße in Bochum.

1. Historische Bebauung und Gestaltungsrichtlinien

Das geplante Gebäude passt nicht in die unmittelbare Umgebung und Bebauung. Der historische Kern der Karl-Friedrich-Straße von der Kreuzung mit der Markstraße bis zur Hausnummer 98 besteht aus Häusern, die um 1900 errichtet worden sind. Ein Teil der Gebäude ist fast noch original erhalten. Der Neubau in der geplanten Form und Aussehen ist da ein völliger Fremdkörper, der in das historische Häuserensemble nicht integriert ist. Der individuelle, heimat- und geschichtsbezogene Charakter der Straße wird dadurch zerstört. Außerdem wird ein weiteres historisches Gebäude - das gut restaurierte Haus Nr. 104a - abgerissen. Es entsteht hier eine nichtssagende Architektur, die keinerlei Identifikation mit dem Wohnort, mit dem individuellen Umfeld aufkommen lässt. Gerade in den heutigen, schwierigen Zeiten ist das Pflegen eines Heimatgefühls ein dringendes gesellschaftliches Ziel. Die Planung entspricht nicht den Gestaltungsrichtlinien der Stadt Bochum, sie hat eine erdrückende, abriegelnde Wirkung.

2. Neue Konzepte zum Bau von Einkaufsmärkten in direkter Kombination mit Wohnbebauung

Diese Konzepte sehen vor, Supermärkte / Einkaufsmärkte nur noch mit direkt kombinierter Wohnbebauung durchzuführen. So werden Flächen optimal genutzt, Wohnraum wird geschaffen und der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten. Dies findet ja in Bochum auch schon Anwendung. Daher sollte es auch hier geschehen.

3. Lärmbelastung

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (s. Verkehrsgutachten) verstärkt sich die Lärmbelastung in der Karl-Friedrich-Straße. (s. Lärmgutachten)

Diese ist jetzt schon bei einem hohen Wert und steigt dann um eine Stufe auf die höchste Kategorie an. Es wird ein passiver Lärmschutz erforderlich. Da ein Flüsterasphalt auf diesem Bereich der Straße schon aufgetragen wurde, bedeutet das für die Anwohner, sie können ihre Fenster nicht mehr öffnen, müssen Lärmschutz und Lüftungsschutz einbauen - die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist erheblich. Der Lärm kann durch die Klimaanlage des Betriebes für direkte Nachbarn noch höher werden. Außerdem wird ein Öffnen der Fenster in den Sommermonaten zur Temperaturreduktion in den Wohnräumen in den umliegenden Häusern nicht mehr möglich sein wegen des Lärms und der Abgase.

Weil erhöhter Lärm gesundheitsgefährdend ist, ist zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des geplanten Supermarktes zu begrenzen.

4. Immissionenbelastung: Feinstaub, NO2 und CO2

Durch den erhöhten Autoverkehr und Verkehrsrückstau in der Einfahrt zum geplanten Edeka-Markt erhöhen sich die Immissionen mit Feinstaub, NO2 und CO2. Die ungünstige Kurvenlage der Einfahrt in den Markt an der engsten Stelle der Straße verhindert zudem eine „Durchlüftung“. Die hauptsächlich vorherrschenden West- oder Ostwinde können nicht zur Wirkung gelangen, da die vorhandene Bebauung an der Karl-Friedrich-Straße wegen Nord-Süd-Ausrichtung dies verhindert. Insbesondere die Feinstaubbelastung ist als gesundheitsgefährdend einzustufen, daher ist zugunsten der Anwohner zu entscheiden und das Verkehrsaufkommen durch Verkleinerung des Supermarktes zu begrenzen. Auch die Klimabelastung durch CO2 wird so verringert.

5. Klima-Hotspot (gemäß Klimakarte der Stadt Bochum)

Zusätzliche Belastung des Klima-Hotspot der Kreuzung Mark-/ Kennader-/ Heinrich-König-/ Karl-Friedrich-Straße entsteht durch das Abholzen des Baumbestandes auf dem Flurstück 613 und die Bebauung der Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes. Das ist nach Expertenmeinung auch nicht zu kompensieren durch Dachbegrünung und einige wenige neue „Bäumchen“ vor Ort. Neue Kompensationsflächen an anderen Stellen in Bochum nutzen gegen Klimahotspot hier vor Ort dabei nicht.

Hinzu kommt, dass die Frischluftschneise an der Heinrich-König-Str. wegen der vollständigen und mehrgeschossigen neuen Bebauung der dortigen Wiese zusätzlich reduziert worden ist. Daher ist zugunsten des Klimaplanes („Handlungskonzept Klimaschutz Bochum“) zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern.

6. Flächenversiegelung

Durch die Bebauung mit dem Supermarkt werden Flächen auf dem Flurstück 613 auf rd. 690 m² und den Gartenbeet-Flächen des bisherigen Gartenbetriebes neu versiegelt. Die Neuversiegelung von Flächen ist nach Vorstellung der Landesregierung NRW zu verhindern. Daher ist zugunsten des Vorgaben der Landesregierung zu entscheiden und die durch den Markt überbaute Fläche wesentlich zu verkleinern.

7. Verkehrsproblematik und -sicherheit

Der Kunden- und Lieferverkehr wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Allein hierdurch wird die Verkehrssicherheit stärker als bisher gefährdet.

Zusätzlich wird die Situation verschärft, weil fast alle, die in das Parkhaus fahren wollen, von der Karl-Friedrich-Straße links abbiegen müssen. Drei von vier Anfahrtsrichtungen (Stiepel, Brenschede, Weitmar-Mitte) kommen vom „oberen“ Ende der Karl-Friedrich-Straße, biegen daher links ab in den Markt und sorgen für Rückstau auf der Straße – auch bis in den zukünftigen Kreisverkehr. Ein Rückstau von Anlieferungs-LKW entsteht ebenfalls: wenn 2 LKW gleichzeitig kommen, so müssen sie auf der Straße warten, da im Parkhaus nur Platz für einen LKW ist. Zudem gibt es auf der Straße jetzt schon haltende LKW mit Anlieferung für dortige Geschäfte.

Aus diesen Gründen ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an der jetzt schon engsten und unübersichtlichsten Stelle der Karl-Friedrich-Straße nicht mehr gewährleistet. Es wird kein schlüssiges Konzept vorgelegt wie insbesondere die Schulkinder (Natorpschule, Neulingschule, 2 Kindergärten) und auch die Senioren die Parkhausausfahrt sicher passieren können.

Der Fahrradverkehr ist noch stärker gefährdet durch Linksabbieger und Rückstau als bisher. Der Kreisverkehr wird dabei keine Entlastung bringen, da ein zügiger Verkehrsfluss wegen der vielen Fußgängerüberquerungen nicht möglich ist.

Es sollte ein 2. aktuelles Gutachten von der Stadt - nicht vom Bauherren EDEKA - in Auftrag gegeben werden, das ergebnisoffen die Situation noch einmal beurteilt. Eine Abwägung der Interessen aufgrund des jetzigen Gutachtens stellt für die Verwaltung und die Bürger ein zu hohes Risiko dar: Da es sich hier um ein hohes zu schützendes Gut („Gefahr an Leib und Leben“ für Fußgänger, Kinder und Senioren und Radfahrer) handelt, ist es unabdingbar, vor einer

Genehmigung des Plans Gewissheit zu haben, dass die Verkehrsgefährdung gering ist. Ist der Markt erst einmal gebaut und dann die Verkehrsgefährdung tatsächlich zu hoch, so kann diese Situation nicht wesentlich verändert werden. Es kann der Stadt dann grobe Fahrlässigkeit bei der Abwägung unterstellt werden.

Als generelle Maßnahmen sind das Tempo auf 30 km/h zu begrenzen und der Markt zu verkleinern. Die Verkehrssicherheit für Schulkinder ist durch ein Anlieferungsverbot für LKW vom 7 bis 9:30 Uhr – gegebenenfalls per Verkehrsschild - zu verbessern.

(Anmerkung: Die Bedenken der BoGeStra bezüglich der Verlängerung der Fahrzeiten können nicht geteilt werden, da die Temporeduzierung auf einer Strecke von 200 Metern nur zu einer Zeitverzögerung von rd. 10 Sekunden führt.)

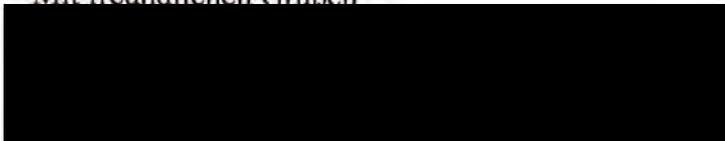
8. Der Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan bescheinigt Weitmar-Mark eine gute Versorgungssituation, daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht erforderlich, der Supermarkt muss dann verkleinert werden - wie es auch die Bezirksvertretung Südwest gefordert hat.

Damit reduziert sich der Autoverkehr insgesamt, wie z.B. der Anreiseverkehr aus Stiepel, Brenschede und Weitmar-Mitte, die ja selber bereits größere Supermärkte haben. Es soll ja wegen des Klimawandels der CO2-Ausstoß gemindert werden, dann ist dies eine gute Maßnahme, neuen zusätzlichen Auto-Verkehr zu vermeiden. Denn mit dem Fahrrad werden nicht viele Kunden eines Einkaufsmarktes von weiter her anfahren.

Da der Masterplan dem Stadtbezirk Süd – also auch Stiepel - bereits jetzt schon eine zu geringe Auslastung bescheinigt, wird so ein noch weiteres Absinken der dortigen Auslastung aufgehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme(n) (Stand: 03.07.2020)

Sie betrachten: 0965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB
Zeitraum: 26.05.2020 - 03.07.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 02.07.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>da der vorliegende B-Plan weitgehend lediglich eine Neukolorierung des B-Planes von 2016 darstellt (warum braucht man dafür so viele Jahre?), kann ich im Wesentlichen auf meine Stellungnahme vom 11.09.2016 verweisen. Die auch heute noch zutreffenden Punkte sind: Wie erklären sie mir die überdimensionierte Lagerfläche (normales Verhältnis Verkaufsfläche : Lagerfläche = 80:20)? Woher nehmen sie die Gewissheit, dass die recht schmale Karl-Friedrich-Str. den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, insbesondere hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtsituation? Bitte erläutern sie konkret, auf welche Weise sie das Linksabbiegen in den Edeka hinein und aus dem Edeka heraus für die Fußgänger (und Autofahrer) gefahrlos gestalten wollen. Bitte erläutern sie, mit welcher Begründung die Stadt Bochum durch eine Neuansiedlung die bestehende - und gut funktionierende Versorgungs-Infrastruktur gefährdet? Ist die Stadt Bochum der Auffassung, dass zukünftig ein einziger „moderner“ großer Markt (möglicherweise mit einem Alleinstellungsmerkmal) eine bessere Versorgungslage darstellt? Das Vorhaben überplant Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt sind. Durch das Vorhaben gehen schätzungsweise 10 Wohnungen verloren. Ich rege an, dass eine Planung mit einem deutlich kleineren Markt erfolgt, ohne Ausweisung eines Sondergebietes und innerhalb der Grenzen des Masterplanes der Stadt Bochum. Er sollte m. E. zudem weiterhin zusätzlich zum Markt, z. B. in den oberen Stockwerken oder im Bereich Richtung Bergwerkstraße, Wohnnutzungen bereithalten.</p> <p>Weiterhin ist keine Aktualisierung der Artenschutzprüfung erfolgt. Bitte beachten sie, dass das Alter einer artenschutzrechtlichen Erhebung nach den Vorgaben des Landes (MKULNV) aufgrund der ständigen Veränderung natürlicher Gegebenheiten nicht zu hoch sein darf. So könnten sich insbesondere gebäudebewohnende Fledermäuse in den Bestandsgebäuden in den letzten Jahren angesiedelt haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p>

[REDACTED]

Stadt Bochum
Amt 61
44777 Bochum

vorab per E-Mail: amt61@bochum.de

[REDACTED]

Köln, den 1. Juli 2020

**Einwendungen im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
Nr. 965 – „Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ der Stadt Bochum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

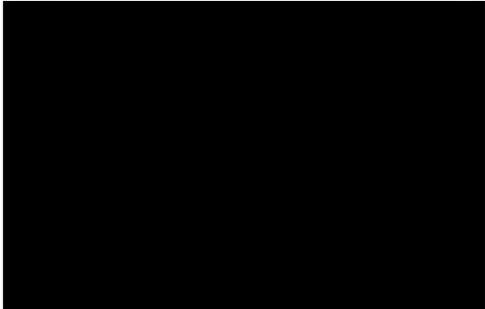
[REDACTED]

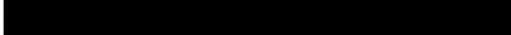
[REDACTED]

den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs [REDACTED] der derzeit er-
neut offengelegt wird. In der ersten Offenlage haben wir [REDACTED] bereits Ein-
wendungen gegen den Entwurf vorgebracht.

[REDACTED] nach wie vor die Zu-
fahrt zur Tiefgarage, die sowohl die Kundenstellplätze als auch den Anlieferbereich andient,
geplant. Nicht nur auf Grund der erheblichen Belästigungen, [REDACTED]
[REDACTED] wendet sich gegen die Planung. Diverse Aspekte, [REDACTED]
[REDACTED] bereits mit Schreiben vom 15.09.2016 im Rahmen der ersten Auslegung des

[REDACTED]



Bebauungsplanentwurfs vorgebracht haben, wurden nicht geändert und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen  nicht abgestellt. Zudem bringen wir  weitere Mängel vor.

1. Keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Planung verstößt gegen Ziele der Raumordnung, obwohl sie an diese nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sein müsste.

a) Ziel 6.5-2 des LEP NRW lautet:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 34 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden.“

Gegen dieses Ziel verstößt die Planung, da der Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt gerade nicht vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ liegt. In der Planzeichnung wird offensichtlich, dass ein erheblicher Flächenanteil des Vorhabens außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, nämlich westlich und südwestlich davon, liegt. Es handelt sich schätzungsweise um 30 % der Fläche.

Die eindeutige Formulierung des Ziels, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe **nur** in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, verbietet eine solche Überschreitung der Grenzen des Versorgungsbereichs. Die parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche soll gerade solche Zerfaserungstendenzen, die regelmäßig an den Rändern der zentralen Versorgungsbereiche zu beobachten sind, strikt verhindern. Ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels muss sich daher vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan großzügige Lagerflächen vorsieht. Das Verhältnis von Verkaufs- zu Lagerfläche ist in dem geplanten Vorhaben in ungewöhnlichem Maße zugunsten der Lagerflächen verschoben. Den Grund hierfür weist der Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls aus: In der Planung versuchte man offenbar, zumindest die Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, den der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum aus-



weist, zu halten. Dabei handelt es sich jedoch um einen untauglichen Versuch, denn es ist nicht ausreichend, dass lediglich die Verkaufsflächen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Vielmehr kommt es darauf an, dass der komplette Einzelhandelsbetrieb sich an einem zulässigen Standort, also innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, befindet. Die hier versuchte Differenzierung zwischen Verkaufs- und Lagerflächen ist künstlich, und es lässt sich hierfür nirgendwo in der Literatur und Rechtsprechung ein Vorbild finden. Vielmehr liegt der Verdacht nahe, dass im weiteren Verlauf die Grenze zwischen Lager- und Verkaufsflächen zugunsten der Verkaufsflächen verschoben werden wird.

Um Zielkonformität herzustellen, besteht nicht nur die Möglichkeit, das Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich zu verschieben, sondern auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu ändern. Soweit ersteres nicht ins Auge gefasst wird, regen wir zumindest an,

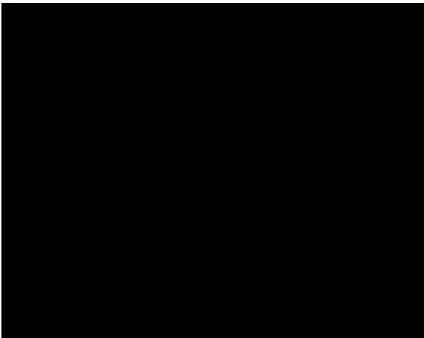
den Masterplan Einzelhandel hinsichtlich des Zuschnitts des einschlägigen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ zu ändern.

Dies ist Voraussetzung zur Fortsetzung des hier vorliegenden Planverfahrens.

- b) Der soeben geschilderte Sachverhalt führt zudem zu einem Verstoß gegen das zum LEP NRW wortgleiche Ziel Nr. 1.11-2 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr.
- c) Überdies liegt ein Verstoß gegen das Ziel 6.5-3 des LEP NRW „Beeinträchtungsverbot“ vor, welches lautet:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Planung beeinträchtigt nämlich das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, weil das Vorhaben erstens nur teilweise darin liegt und zweitens für diesen zentralen Versorgungsbereich überdimensioniert ist.

- 
- aa) In der Begründung des Bebauungsplans auf S. 30 f. wird zwar ausgeführt, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen könne. Auf S. 31 wird demgegenüber ausdrücklich dargestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ entstehen können, wenn es durch Verlagerung und Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben zu Kaufkraftabfluss und hierdurch zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum kommt.

Es ist zwar korrekt, dass es keinen Wettbewerbsschutz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt, doch befindet sich der nun geplante neue Einzelhandelsbetrieb gerade nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sondern er liegt teilweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dass es räumlich nicht möglich ist, ihn vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu platzieren, spricht ja gerade für die Überdimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Daraus wiederum resultiert dann auch eine schädigende Wirkung auf das Stadtteilzentrum. Somit kann hier die Rechtsprechung, ein zentraler Versorgungsbereich könne sich selbst nicht schädigen, nicht angewendet werden.

- bb) Das Vorhaben widerspricht den Größenvorgaben für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und führt aufgrund dieser Überdimensionierung zu einer Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

An mehreren Stellen der Bebauungsplan-Unterlagen wird behauptet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben habe eine Verkaufsfläche $< 2.000 \text{ m}^2$. Dies ist schlicht nicht korrekt. In den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1 wird eine Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m^2 festgesetzt. Es heißt dort wörtlich:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (...) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm .“

In der Begründung wird behauptet, es werde kein einzelner Einzelhandelsbetrieb geplant, der größer als 2.000 m^2 sei. Dies ist laut dem eindeutigen Wortlaut der textlichen Festsetzungen nicht korrekt, in denen von **einem** großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m^2 die Rede ist.

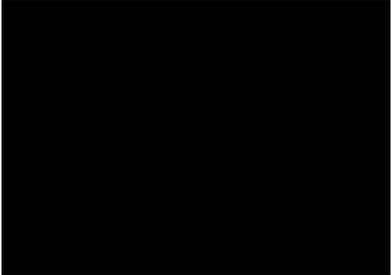


Dies ist rechtlich auch korrekt, da die Verkaufsflächen der beiden Shops in der Eingangszone mit derjenigen des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen sind. Die Rechtsprechung hat bereits des Öfteren vergleichbare Konstellationen beurteilt und Kriterien entwickelt, nach denen Shops in der Eingangszone dem Hauptbetrieb zugerechnet werden müssen.

Dies kann sich bereits nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten ergeben, wofür die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten ausschlaggebend sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14/04, zitiert nach BeckOnline, Rn. 20). Eine Verkaufsstätte kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie selbständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben, genutzt werden kann, wofür sie jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben muss, damit sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden kann (ebd.).

Die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weisen lediglich einen Eingang aus, der Lebensmittelmarkt und Shops bedienen soll, und auch nur eine Anlieferzone. Personalräume werden nicht gesondert ausgewiesen. Die Shops sollen nach der Planung also über denselben Eingang wie der Lebensmittelmarkt betreten werden und können daher nicht unabhängig geöffnet und geschlossen werden. Somit wären ihre Verkaufsflächen schon aus baulichen und betrieblich-funktionellen Gründen mit der des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen, so dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ergibt.

Selbst wenn der Lebensmittelmarkt und die Shops baulich und funktionell eigenständige Betriebe wären, wären die Verkaufsflächen dennoch zu einem großflächigen Betrieb zusammenzurechnen. Voraussetzungen dafür sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (ebd., Rn. 21). Kriterien sind u. a. das Verhältnis der Flächen der beiden Betriebe sowie die Verkehrsanschauung dahingehend, ob es sich lediglich um ein ergän-



zendes Angebot handelt, das in dem kleineren Bereich angeboten wird und ebenso gut in die Verkaufsfläche des größeren Betriebes einbezogen sein könnte (ebd.).

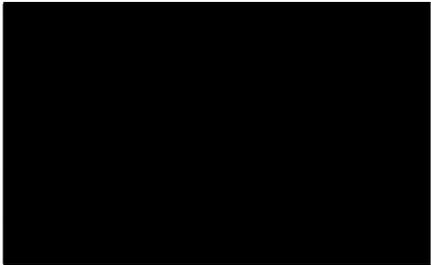
Dass die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe in der Eingangszone gerade Ergänzungsangebote zum großen Lebensmittelmarkt anbieten, wird in der Begründung auf S. 31 explizit dargestellt. Daher sind die Verkaufsflächen zu einem Betrieb zusammenzurechnen.

Die Kriterien der Rechtsprechung für eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Shops sind hier also sämtlich gegeben. Daher handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m², wie dies auch die textlichen Festsetzungen korrekterweise ausweisen. Die gewollte Konstellation ist daher nur zu erreichen durch die gewählte Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der genannten Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m².

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² ist aber die für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs (Typ III – Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“) im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegte Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von 2.000 m² überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten, der lautet:

„Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.“

Es heißt auf S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan fälschlicherweise, die Planung für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelbetriebes sehe eine Verkaufsfläche von 1.997 m² vor und liege damit als Haupt- und Ankerbetrieb im Rahmen der Obergrenze des Zentrentyps 3 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Da jedoch, wie dies auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eindeutig ausweisen, die Flächen der beiden Shops in der Eingangszone zur Verkaufsfläche des Le-



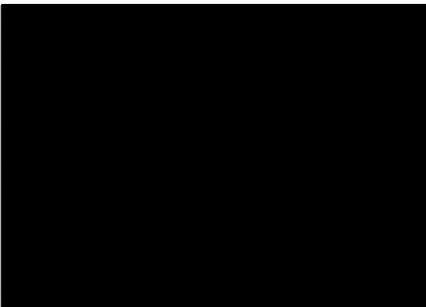
bensmittelmarktes hinzuzurechnen sind, wird die Obergrenze von 2.000 m² für einen Einzelbetrieb deutlich überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten.

In der Begründung auf S. 54 heißt es:

„Um eine potenzielle Schwächung des übrigen zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“ auszuschließen und das bestehende Einzelhandelsangebot für „Weitmar-Mark“ insgesamt aufzuwerten, sieht das Planungskonzept, neben städtebaulichen Zielsetzungen, eine qualifizierte Beschränkung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich vor, welche sich an den im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben als Hauptbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Stadtteilzentren orientiert.“

Jedoch wird diese Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche gerade überschritten. Aufgrund dieser Überdimensionierung der Verkaufsfläche ist folglich von einer Schwächung und Beeinträchtigung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ auszugehen.

- d) Zudem hätte nach dem regionalen Einzelhandelskonzept ein regionaler Konsens eingeholt werden müssen, was nicht erfolgt ist, da in der Begründung des Bebauungsplans davon ausgegangen wird, das Einzelhandelsvorhaben habe eine geringere Verkaufsfläche als 2.000 m² (S. 27).
- e) Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Ziel 1.11-11 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr vor, wonach neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden sollen. Hier wird der einschlägige zentrale Versorgungsbereich faktisch erweitert, ohne dass hierfür das erforderliche Verfahren der Änderung des Masterplans Einzelhandel und der Beteiligung der Regionalplanungsbehörde durchgeführt wird. Dieses Verfahren wäre einzuhalten und der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ mit den entsprechenden Beteiligungen und Abstimmungen zu erweitern.
- f) Es fragt sich in diesem Zusammenhang erneut, warum der Masterplan Einzelhandel nicht entsprechend geändert worden ist. Eine solche Änderung drängt sich sowohl be-

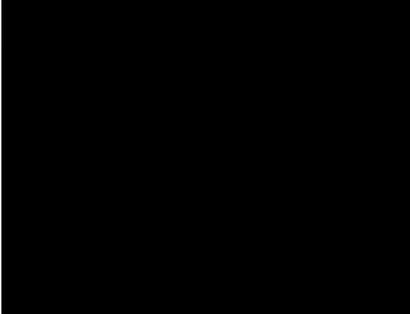


züglich des genannten Haupt-Grundsatzes 1 mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit 2.000 m² in Zentrentyp 3 auf als auch bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“. Die vorliegende Planung kann erst weiterverfolgt werden, wenn eine entsprechende Änderung des Masterplans Einzelhandel erfolgt ist. Sollte die Planung ohne eine solche Änderung fortgeführt werden, liegt bezüglich der genannten zwei Aspekte ein Verstoß gegen den Masterplan Einzelhandel vor. Dies würde die Bedeutung des Masterplans Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB empfindlich schwächen. Hält sich eine Kommune selbst nicht an ihr Einzelhandelskonzept, so kann sie es in der Zukunft schwerlich Investoren entgegenhalten, deren Planungen ebenfalls gegen die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts verstoßen. Die Rechtsprechung stellt an Kommunen strenge Anforderungen bezüglich der Konsequenz in der Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

2. Keine Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist, wie wir bereits in der ersten Auslegung vorgetragen haben, nach wie vor einen Rechtsfehler auf, weil er nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im regionalen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche/allgemeiner Siedlungsbereich und teilweise als Wohnbaufläche/allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Sonderbaufläche ist nicht ausgewiesen. Dementsprechend kann aus den Darstellungen auch kein Sondergebiet wirksam entwickelt werden.

Die entgegenstehende Argumentation in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 22 ff. kann nicht überzeugen. Hier wird referiert (S. 23), Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem RFNP sei, dass die städtebauliche Ordnung gesichert sei. Dies ist korrekt, doch kann dies gerade im vorliegenden Fall nicht hinreichend dargelegt werden. Dazu zähle, so die Begründung, dass die Funktion und die Wertigkeit einer Fläche, aus der eine vermeintlich abweichende Nutzung entwickelt werde, in ihrer Substanz gewahrt bleibe. Dies sei hier hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen zutref-



fend, da durch dessen Entwicklung die Wohngebiete westlich und südlich der Bergwerksstraße nicht in Frage gestellt würden.

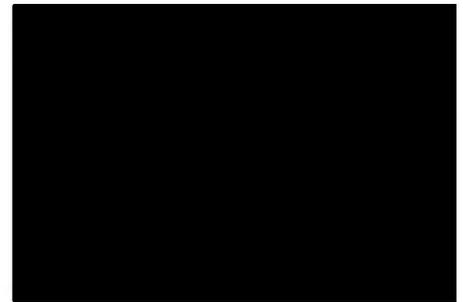
Es kann jedoch gerade nicht hinreichend dargelegt werden, dass die Wertigkeit dieser Flächen erhalten bleibt, wie es, so beschreibt es die Begründung selbst, ja Voraussetzung wäre. Die Wohngebiete in der Umgebung des Einzelhandels werden durch die erheblichen Immissionen in großer räumlicher Enge deutlich beeinträchtigt.

Dies gilt auch für die Mischbauflächen an der Karl-Friedrich-Straße und somit insbesondere für das unmittelbar angrenzende Grundstück unseres Mandanten. Mischbauflächen haben auch und gerade Wohnfunktion. Hier kann nicht ernsthaft behauptet werden, dass diese Funktion und Wertigkeit trotz des in dieser räumlichen Enge geplanten Einzelhandels erhalten bleibt. Insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, die von Kunden und Anlieferfahrzeugen frequentiert werden soll, beeinträchtigt die Funktion und Wertigkeit der Mischbauflächen an der Karl-Friedrich-Straße erheblich.

3. Unklares Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist unklar. Die entsprechenden Überschriften auf der Planzeichnung legen nahe, dass alle Planzeichnungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan angehören. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sich entsprechen. Dann gibt es jedoch keine Umsetzungsspielräume, sondern das Vorhaben muss in der festgesetzten Form umgesetzt werden. Dem entgegen heißt es jedoch in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 63, dass Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen vorliege. Es ist unklar, worin dieser Spielraum bestehen soll. Alles, was dem Vorhaben zuzurechnen ist, muss fest umgesetzt werden. Es ist bei der vorliegenden Planzeichnung nicht klar, was dem Vorhaben zuzurechnen ist und wo die genannten Spielräume bestehen sollen. Darin liegt ein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang heißt es auf S. 67, es würden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäu-



deplanung zu eröffnen. Worin dieser Spielraum bestehen soll, wenn Ansichten des Vorhabens festgesetzt werden und demnach umgesetzt werden müssen, ist unklar.

4. Unbestimmtheit von Festsetzungen

Diverse Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind unbestimmt und wären unwirksam, würden sie in dieser Form in Kraft treten.

- a) Dies gilt zunächst für die Festsetzung des Obergeschosses in Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit“ der textlichen Festsetzungen. Der zweite Satz der Festsetzung ist unklar, da er keine Höhendifferenzierung aufweist. Es heißt lediglich, außerhalb der Fläche für Obergeschosse seien Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse nicht zulässig. Dies kann so nicht korrekt sein, da die Planzeichnung außerhalb der Fläche für Obergeschosse zumindest einen eingeschossigen Baukörper vorsieht.
- b) Des Weiteren unbestimmt ist die Festsetzung unter Nr. 4 „Überbaubare Grundstücksflächen“. Welche der mehreren an der entsprechenden Seite vorhandenen Baugrenzen die „zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze“ sein soll, wird nicht deutlich.
- c) Auch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unbestimmt. So fehlt in Nr. 8.1, zweiter Absatz, bezüglich der Sträucher eine Anzahl, so dass theoretisch auch nur zwei Sträucher gepflanzt werden könnten. Des Weiteren wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2, zweiter Satz, nicht erläutert, was mit der „Dachfläche von ca. 2.500 m² Größe“ gemeint ist.

5. Zerstörung des Ortsbilds

Die Abwägung bezieht die Belange des Ortsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB nicht ein. Der Baukörper passt nicht in die Gestaltung des Ortsbildes. Er zerstört das historische Straßenbild mit noch fünf Häusern, die originalgetreu aus der Zeit um 1900 stammen.

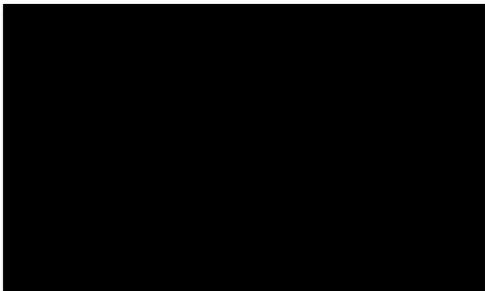
6. Diverse verkehrliche Probleme und Planungsmängel

- a) Prüft man das Verkehrsgutachten, wird deutlich, dass die Vorgaben an mehreren Stellen nur knapp eingehalten werden. So erhält die westliche Zufahrt Karl-Friedrich-Straße nur eine Verkehrsqualität der Stufe D. In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität von 70 Sekunden pro Fahrzeug überschritten. Insbesondere kann eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße nur dargestellt werden, wenn der Leistungsüberprüfung ein Kreisverkehr zu Grunde gelegt wird. Dessen Bau wird aber laut der Begründung zum Bebauungsplan lediglich „in Betracht gezogen“. Dieser Verbindlichkeitsgrad kann nicht ausreichen, um den Kreisverkehr bereits dem Verkehrsgutachten zu Grunde zu legen. Täte man dies nicht, wären jedoch die Verkehrsqualitäten, davon ist auszugehen, nicht mehr akzeptabel. Hierin liegt jedoch ein Abwägungsfehler, da folglich die tatsächlichen Verkehrsauswirkungen nicht hinreichend ermittelt wurden.

Hinzu kommt, dass der genannte Kreisverkehr für diese Kreuzung voraussichtlich nicht zu einer Entzerrung des Verkehrs beitragen kann, da viele Fußgänger die Zufahrten in den Kreisverkehr überqueren und somit den Verkehrsfluss verlangsamen. Eine gesicherte Abschätzung der Situation ist erst nach Fertigstellung des Kreisverkehrs und einer Erprobungsphase möglich.

Des Weiteren hätte das Verkehrsgutachten die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch andere Umsiedlungen berücksichtigen müssen wie etwa die Bebauung am Bahnhof Weimar, an der Heinrich-König-Straße, an der Karl-Friedrich-Straße sowie am ehemaligen Sägewerk in der Nähe des Bahnhofs Weimar.

- b) Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes in dieser räumlichen Enge wirft erhebliche verkehrliche Probleme auf. So ist das Gefälle der Einfahrt hier mit 8 % im Gegensatz zum normalen Gefälle von 6 % zu steil. Gerade bei einer Anlieferung mit Anhängern ist die räumliche Enge zu groß. Zudem liegt die Ausfahrt in einer Kurve. Ein anliefernder Lkw kann nicht zurückstoßen. Verlässt er die Anlieferzone, muss er zudem einen Fußweg, der gleichzeitig als Schulweg dient, kreuzen. Die Herausforderungen an die Kompetenzen eines Anlieferfahrers sind hier übergroß. Auch ist kein Ort vorhanden, wo die Lkw bei einer Anlieferung vor 6:00 Uhr warten können.

- 
- c) Ein Ziel der Planung war eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets. So hatte auch der Planungsausschuss vorgegeben, dass es eine Fußgängerverbindung von der Bergwerksstraße über das Plangebiet zur Karl-Friedrich-Straße geben muss. Diese ist zwar geplant, doch soll sie offenbar durch die Tiefgarage führen. Eine solche Fußgängerverbindung wird ihren Zweck mangels Aufenthaltsqualität nicht erfüllen können. Zudem steigt die Unfallgefahr beträchtlich, wenn eine regelmäßige Fußgängerverbindung durch eine Tiefgarage geführt wird. Vielmehr ist eine oberirdische Quermöglichkeit für Fußgänger zu finden.

7. Probleme bei ruhendem Verkehr

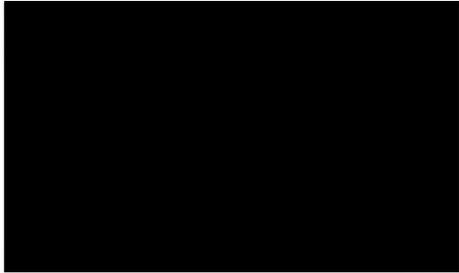
Auf S. 68 der Begründung heißt es, der mit der Umsetzung der Vorhabenziele verbundene Wegfall bestehender öffentlicher Parkplätze im Bereich der Karl-Friedrich-Straße werde deutlich kompensiert. Es ist jedoch unklar, wie dies geschehen soll, da im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze mehr, sondern lediglich Stellplätze für den Einzelhandel geplant sind.

In diesem Zusammenhang ist es nicht verständlich, warum es auf S. 69 der Begründung heißt, der Parkdruck in den umliegenden Straßen werde mit der Realisierung der Planung durch den ruhenden Verkehr der Kundenfahrzeuge nicht wesentlich erhöht. Es ist allenthalben bekannt, dass Einzelhandelskunden oberirdische Parkplätze deutlich vor Tiefgaragenstellplätzen bevorzugen. Daher ist sehr wohl davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen deutlich erhöhen wird.

8. Problem der Verkehrslärmerhöhung nicht bewältigt

Der Verkehrslärm erreicht in der Umgebung des Plangebiets bereits den grundrechtlich kritischen Bereich von über 70 dB(A) tagsüber. Wenn die Bestandsbelastung bereits derart hohe Werte annimmt, ist nach der Rechtsprechung jede Erhöhung des Verkehrslärms abwägungsrelevant. Hier führt das Vorhaben noch zu weiteren Verkehrslärmerhöhungen. Daher muss sich die Abwägung damit beschäftigen, wie für Abhilfe gesorgt werden kann.

Doch ist die Planung insofern nicht abwägungsgerecht, da sie letztlich nicht klärt, wo genau passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und ob sie baulich möglich sind. Es wird lediglich ins Baugenehmigungsverfahren verwiesen, wo eine entspre-

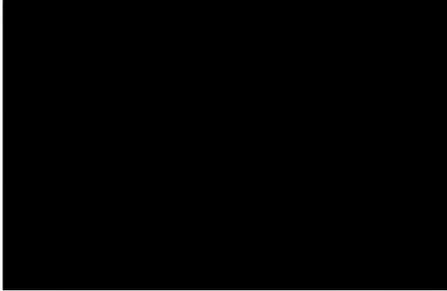


chende Untersuchung durchgeführt werden soll. Die Umsetzbarkeit solcher passiver Schallschutzmaßnahmen bei Verkehrslärm im grundrechtsrelevanten Bereich ist jedoch bereits im Planverfahren, nicht erst im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Nur so kann die Verpflichtung zur Durchführung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen dem Investor vertraglich im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Auf S. 36 der Begründung heißt es explizit, dass passive Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers angesehen werden können. Dann ist es aber ein Muss, dass dies im Planverfahren untersucht und dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages aufgegeben wird. Gerade wenn solche Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers in Betracht kommen, können sie nicht, wie dies aber offensichtlich beabsichtigt ist, in der Baugenehmigung auferlegt werden. Vielmehr besteht lediglich eine Regelungsmöglichkeit dieser Problematik im Rahmen des Durchführungsvertrages. Wird dies also nicht auf Ebene des Durchführungsvertrages erledigt, erfolgt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, da die Problematik nicht auf Baugenehmigungsebene geklärt werden kann. Zwar heißt es auf S. 40 der Begründung, es bestünden Möglichkeiten zur Minderung der Betroffenheiten durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen der unmittelbar betroffenen Gebäude. Doch bleibt völlig offen, wer dies wann plant, finanziert und durchführt.

9. Keine Vorsorge für Starkregenereignisse

An mehreren Stellen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (z. B. S. 12) heißt es, bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sei nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes fließe. Daher sei eine Überflutungsprüfung erforderlich. Es ist fraglich, warum eine solche nicht längst erfolgt ist. Hierin liegt ein weiterer Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Wann anders als auf der Ebene des Bebauungsplans kann eine solche Überflutungsprüfung sinnvoll durchgeführt werden und in der Planung Berücksichtigung finden? Auf der Ebene der Baugenehmigung ist dies zu spät, weil insbesondere die Höhenverhältnisse der Geschosse bereits feststehen. Da eine solche Prüfung offenbar nicht erfolgt ist, wird gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen.



Die Niederschlagswasserbeseitigung bei Starkregen hätte auch deswegen bereits ausführlich gutachterlich geprüft werden müssen, weil nach Erfahrungen unseres Mandanten dies hier bereits in der Vergangenheit Probleme aufgeworfen hat.

10. Fehler bei Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Unter den Hinweisen ist am Ende im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs eine Ersatzgeldzahlung erwähnt. Dies ist fehlerhaft. Eine Ersatzgeldzahlung ist nach § 15 Abs. 6 S. 1 BNatSchG erst dann zulässig, wenn eine Kompensation nicht möglich ist. Diese Voraussetzung für eine Ersatzgeldzahlung ist hier nicht erfüllt, da sowohl planintern als auch planextern eine Kompensation möglich ist.

11. Keine hinreichende Aktualität der Eingangsdaten

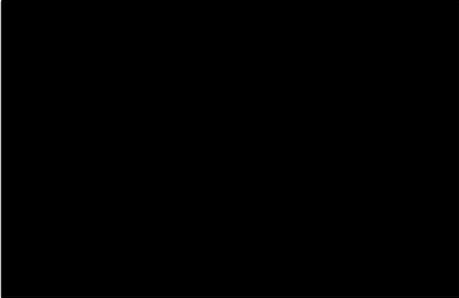
Eine weitere Problematik liegt in der Aktualität der Gutachten.

- a) Im Gegensatz zu diversen anderen Gutachten wurde das Artenschutzgutachten nicht aktualisiert. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet fanden bereits 2015 statt. Es ist sehr fraglich, ob diese nicht hätten aktualisiert werden müssen. Insbesondere berücksichtigt das Artenschutzgutachten nicht, dass die Fläche nun mehrere Jahre ungenutzt brachgelegen hat und sich weitere Arten angesiedelt haben können.
- b) In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die beiden Einzelhandelsgutachten sowie auch die ergänzende Stellungnahme dazu bereits aus dem Jahr 2015 stammen und weder hinsichtlich der Verkaufsflächengröße noch hinsichtlich der Betriebstypen des Einzelhandels die aktuelle Planung abbilden. Sie können daher nicht als Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels sowie der Anpassung an die Ziele der Raumordnung herangezogen werden. Sie hätten vielmehr aktualisiert und auf die vorliegende Planung bezogen erneut erstellt werden müssen.

12. Verfahrensrechtliche Probleme

Auch verfahrensrechtlich werden Probleme offenbar.

- a) In der Beschlussvorlage zum erneuten Auslegungsbeschluss ist bereits ein weiterer Beschluss zu einer nächsten erneuten Auslegung enthalten. Ein solcher Vorratsbeschluss ist äußerst ungewöhnlich. Vielmehr dient der Auslegungsbeschluss dazu, dass



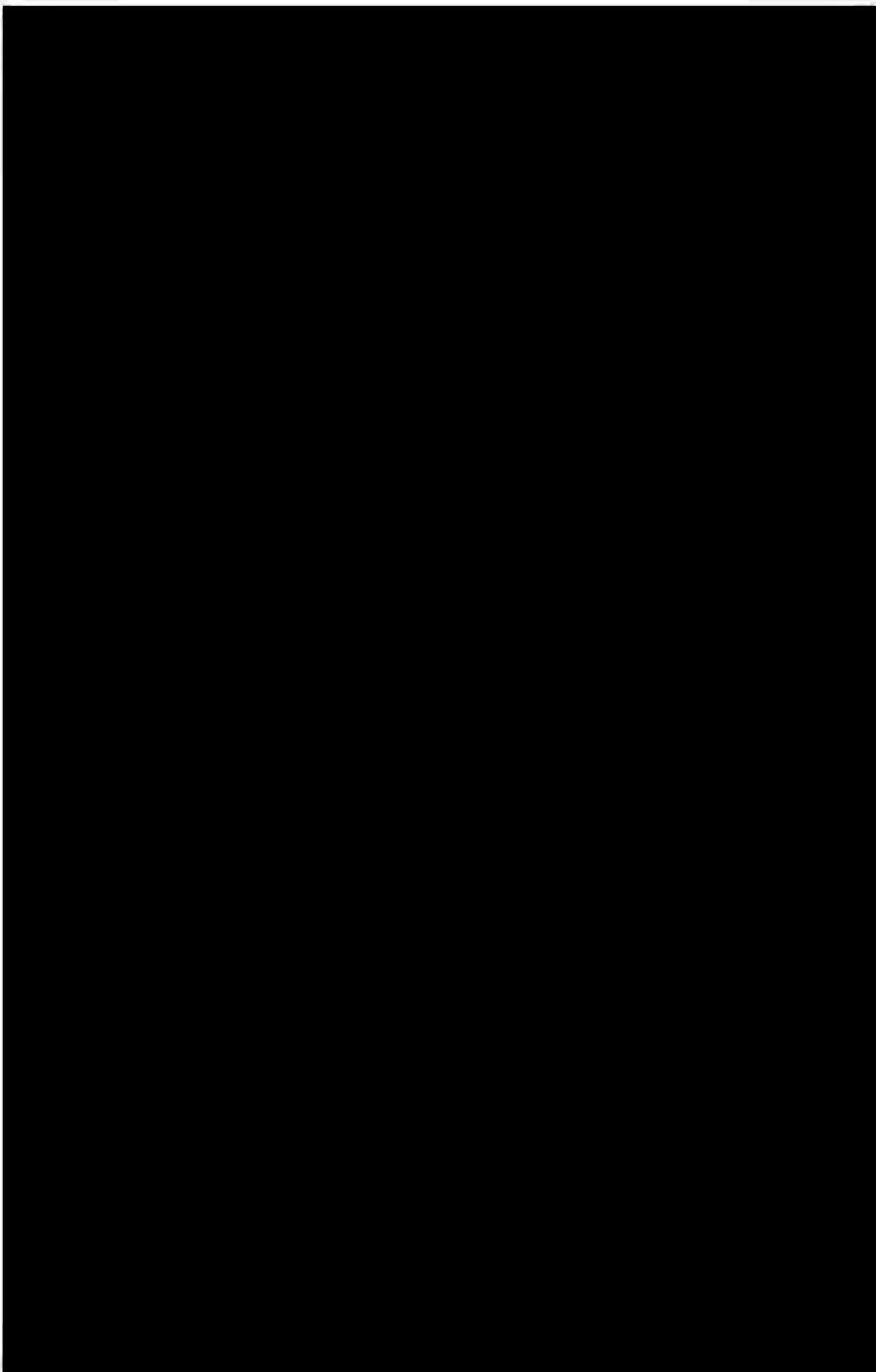
den politischen Gremien die Planung vorgelegt wird und sie die Änderungen nachvollziehen und beurteilen können. Bei einem solchen Vorratsauslegungsbeschluss ist für die politischen Gremien jedoch nicht erkennbar, welche Planung letztlich offengelegt werden wird.

- b) Zudem ist problematisch, dass die Auslegung während der Corona-Krise geschieht. Zumindest hätte dieser Aspekt eine deutliche Verlängerung der Auslegungsfrist begründen müssen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planung diverse rechtliche und planerische Mängel aufweist. Insbesondere eignet sich das Plangebiet mit seiner großen räumlichen Enge nicht zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit über 2.000 m² Verkaufsfläche, weiträumigen Lagerflächen und den notwendigen Stellplätzen sowie Anlieferungsbereichen. Daher sollte aus der Sicht unseres Mandanten von der Planung abgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen





[REDACTED]

Stadt Bochum
Amt 61
44777 Bochum

vorab per E-Mail: amt61@bochum.de

[REDACTED]

[REDACTED]

Köln, den 1. Juli 2020

**Einwendungen im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
Nr. 965 – „Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ der Stadt Bochum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED]

[REDACTED]

an den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs [REDACTED] der derzeit
erneut offengelegt wird.

[REDACTED] ist in ungewöhnlicher räum-
licher Enge die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Shopzone im Ein-
gangsbereich sowie Anliefer- und Stellplatzbereich in der Tiefgarage geplant. Das Vorhaben
wirkt wie „eingestanzt“ auf eine Fläche, die sich – unbefangen betrachtet – als schlicht zu klein
darstellt für die Errichtung eines solch flächen- und für die Nachbarschaft belästigungsintensi-

[REDACTED]



ven Vorhabens. Im Einzelnen bringen wir  Folgendes gegen die Planung vor.

1. Keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Planung verstößt gegen Ziele der Raumordnung, obwohl sie an diese nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sein müsste.

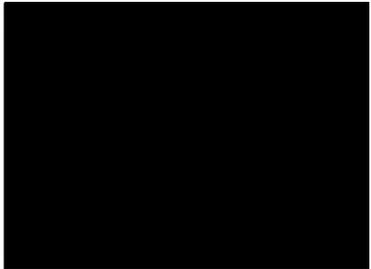
a) Ziel 6.5-2 des LEP NRW lautet:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 34 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden.“

Gegen dieses Ziel verstößt die Planung, da der Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt gerade nicht vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ liegt. In der Planzeichnung wird offensichtlich, dass ein erheblicher Flächenanteil des Vorhabens außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, nämlich westlich und südwestlich davon, liegt. Es handelt sich schätzungsweise um 30 % der Fläche.

Die eindeutige Formulierung des Ziels, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe **nur** in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, verbietet eine solche Überschreitung der Grenzen des Versorgungsbereichs. Die parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche soll gerade solche Zerfaserungstendenzen, die regelmäßig an den Rändern der zentralen Versorgungsbereiche zu beobachten sind, strikt verhindern. Ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels muss sich daher vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan großzügige Lagerflächen vorsieht. Das Verhältnis von Verkaufs- zu Lagerfläche ist in dem geplanten Vorhaben in ungewöhnlichem Maße zugunsten der Lagerflächen verschoben. Den Grund hierfür weist der Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls aus: In der Planung versuchte man offenbar, zumindest die Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, den der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ausweist, zu halten. Dabei handelt es sich jedoch um einen untauglichen Versuch, denn es



ist nicht ausreichend, dass lediglich die Verkaufsflächen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Vielmehr kommt es darauf an, dass der komplette Einzelhandelsbetrieb sich an einem zulässigen Standort, also innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, befindet. Die hier versuchte Differenzierung zwischen Verkaufs- und Lagerflächen ist künstlich, und es lässt sich hierfür nirgendwo in der Literatur und Rechtsprechung ein Vorbild finden. Vielmehr liegt der Verdacht nahe, dass im weiteren Verlauf die Grenze zwischen Lager- und Verkaufsflächen zugunsten der Verkaufsflächen verschoben werden wird.

Um Zielkonformität herzustellen, besteht nicht nur die Möglichkeit, das Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich zu verschieben, sondern auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu ändern. Soweit ersteres nicht ins Auge gefasst wird, regen wir zumindest an,

den Masterplan Einzelhandel hinsichtlich des Zuschnitts des einschlägigen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ zu ändern.

Dies ist Voraussetzung zur Fortsetzung des hier vorliegenden Planverfahrens.

- b) Der soeben geschilderte Sachverhalt führt zudem zu einem Verstoß gegen das zum LEP NRW wortgleiche Ziel Nr. 1.11-2 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr.
- c) Überdies liegt ein Verstoß gegen das Ziel 6.5-3 des LEP NRW „Beeinträchtungsverbot“ vor, welches lautet:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Planung beeinträchtigt nämlich das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, weil das Vorhaben erstens nur teilweise darin liegt und zweitens für diesen zentralen Versorgungsbereich überdimensioniert ist.

- aa) In der Begründung des Bebauungsplans auf S. 30 f. wird zwar ausgeführt, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen könne. Auf S. 31 wird demgegen-



über ausdrücklich dargestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ entstehen können, wenn es durch Verlagerung und Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben zu Kaufkraftabfluss und hierdurch zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum kommt.

Es ist zwar korrekt, dass es keinen Wettbewerbsschutz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt, doch befindet sich der nun geplante neue Einzelhandelsbetrieb gerade nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sondern er liegt teilweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dass es räumlich nicht möglich ist, ihn vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu platzieren, spricht ja gerade für die Überdimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Daraus wiederum resultiert dann auch eine schädigende Wirkung auf das Stadtteilzentrum. Somit kann hier die Rechtsprechung, ein zentraler Versorgungsbereich könne sich selbst nicht schädigen, nicht angewendet werden.

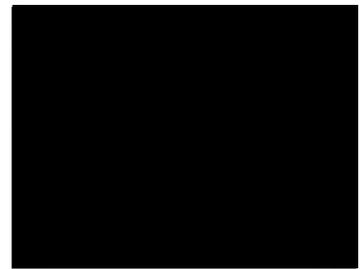
- bb) Das Vorhaben widerspricht den Größenvorgaben für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und führt aufgrund dieser Überdimensionierung zu einer Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

An mehreren Stellen der Bebauungsplan-Unterlagen wird behauptet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben habe eine Verkaufsfläche < 2.000 m². Dies ist schlicht nicht korrekt. In den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1 wird eine Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² festgesetzt. Es heißt dort wörtlich:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (...) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm.“

In der Begründung wird behauptet, es werde kein einzelner Einzelhandelsbetrieb geplant, der größer als 2.000 m² sei. Dies ist laut dem eindeutigen Wortlaut der textlichen Festsetzungen nicht korrekt, in denen von **einem** großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² die Rede ist.

Dies ist rechtlich auch korrekt, da die Verkaufsflächen der beiden Shops in der Eingangszone mit derjenigen des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen sind. Die



Rechtsprechung hat bereits des Öfteren vergleichbare Konstellationen beurteilt und Kriterien entwickelt, nach denen Shops in der Eingangszone dem Hauptbetrieb zugerechnet werden müssen.

Dies kann sich bereits nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten ergeben, wofür die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten ausschlaggebend sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14/04, zitiert nach BeckOnline, Rn. 20). Eine Verkaufsstätte kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie selbständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben, genutzt werden kann, wofür sie jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben muss, damit sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden kann (ebd.).

Die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weisen lediglich einen Eingang aus, der Lebensmittelmarkt und Shops bedienen soll, und auch nur eine Anlieferzone. Personalräume werden nicht gesondert ausgewiesen. Die Shops sollen nach der Planung also über denselben Eingang wie der Lebensmittelmarkt betreten werden und können daher nicht unabhängig geöffnet und geschlossen werden. Somit wären ihre Verkaufsflächen schon aus baulichen und betrieblich-funktionellen Gründen mit der des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen, so dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ergibt.

Selbst wenn der Lebensmittelmarkt und die Shops baulich und funktionell eigenständige Betriebe wären, wären die Verkaufsflächen dennoch zu einem großflächigen Betrieb zusammenzurechnen. Voraussetzungen dafür sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (ebd., Rn. 21). Kriterien sind u. a. das Verhältnis der Flächen der beiden Betriebe sowie die Verkehrsanschauung dahingehend, ob es sich lediglich um ein ergänzendes Angebot handelt, das in dem kleineren Bereich angeboten wird und ebenso gut in die Verkaufsfläche des größeren Betriebes einbezogen sein könnte (ebd.).



Dass die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe in der Eingangszone gerade Ergänzungsangebote zum großen Lebensmittelmarkt anbieten, wird in der Begründung auf S. 31 explizit dargestellt. Daher sind die Verkaufsflächen zu einem Betrieb zusammenzurechnen.

Die Kriterien der Rechtsprechung für eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Shops sind hier also sämtlich gegeben. Daher handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m², wie dies auch die textlichen Festsetzungen korrekterweise ausweisen. Die gewollte Konstellation ist daher nur zu erreichen durch die gewählte Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der genannten Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m².

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² ist aber die für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs (Typ III – Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“) im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegte Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von 2.000 m² überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten, der lautet:

„Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.“

Es heißt auf S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan fälschlicherweise, die Planung für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sehe eine Verkaufsfläche von 1.997 m² vor und liege damit als Haupt- und Ankerbetrieb im Rahmen der Obergrenze des Zentrentyps 3 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Da jedoch, wie dies auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eindeutig ausweisen, die Flächen der beiden Shops in der Eingangszone zur Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes hinzuzurechnen sind, wird die Obergrenze von 2.000 m² für einen Einzelbetrieb deutlich überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten.



In der Begründung auf S. 54 heißt es:

„Um eine potenzielle Schwächung des übrigen zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“ auszuschließen und das bestehende Einzelhandelsangebot für „Weitmar-Mark“ insgesamt aufzuwerten, sieht das Planungskonzept, neben städtebaulichen Zielsetzungen, eine qualifizierte Beschränkung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich vor, welche sich an den im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben als Hauptbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Stadtteilzentren orientiert.“

Jedoch wird diese Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche gerade überschritten. Aufgrund dieser Überdimensionierung der Verkaufsfläche ist folglich von einer Schwächung und Beeinträchtigung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ auszugehen.

- d) Zudem hätte nach dem regionalen Einzelhandelskonzept ein regionaler Konsens eingeholt werden müssen, was nicht erfolgt ist, da in der Begründung des Bebauungsplans davon ausgegangen wird, das Einzelhandelsvorhaben habe eine geringere Verkaufsfläche als 2.000 m² (S. 27).
- e) Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Ziel 1.11-11 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr vor, wonach neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden sollen. Hier wird der einschlägige zentrale Versorgungsbereich faktisch erweitert, ohne dass hierfür das erforderliche Verfahren der Änderung des Masterplans Einzelhandel und der Beteiligung der Regionalplanungsbehörde durchgeführt wird. Dieses Verfahren wäre einzuhalten und der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ mit den entsprechenden Beteiligungen und Abstimmungen zu erweitern.
- f) Es fragt sich in diesem Zusammenhang erneut, warum der Masterplan Einzelhandel nicht entsprechend geändert worden ist. Eine solche Änderung drängt sich sowohl bezüglich des genannten Haupt-Grundsatzes 1 mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit 2.000 m² in Zentrentyp 3 auf als auch bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“. Die vorliegende Pla-



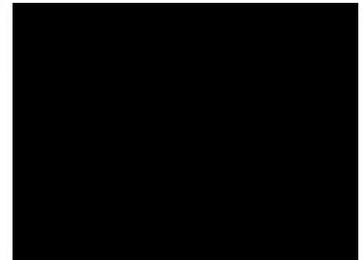
nung kann erst weiterverfolgt werden, wenn eine entsprechende Änderung des Masterplans Einzelhandel erfolgt ist. Sollte die Planung ohne eine solche Änderung fortgeführt werden, liegt bezüglich der genannten zwei Aspekte ein Verstoß gegen den Masterplan Einzelhandel vor. Dies würde die Bedeutung des Masterplans Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB empfindlich schwächen. Hält sich eine Kommune selbst nicht an ihr Einzelhandelskonzept, so kann sie es in der Zukunft schwerlich Investoren entgegenhalten, deren Planungen ebenfalls gegen die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts verstoßen. Die Rechtsprechung stellt an Kommunen strenge Anforderungen bezüglich der Konsequenz in der Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

2. Keine Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist, wie wir bereits in der ersten Auslegung vorgetragen haben, nach wie vor einen Rechtsfehler auf, weil er nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im regionalen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche/allgemeiner Siedlungsbereich und teilweise als Wohnbaufläche/allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Sonderbaufläche ist nicht ausgewiesen. Dementsprechend kann aus den Darstellungen auch kein Sondergebiet wirksam entwickelt werden.

Die entgegenstehende Argumentation in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 22 ff. kann nicht überzeugen. Hier wird referiert (S. 23), Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem RFNP sei, dass die städtebauliche Ordnung gesichert sei. Dies ist korrekt, doch kann dies gerade im vorliegenden Fall nicht hinreichend dargelegt werden. Dazu zähle, so die Begründung, dass die Funktion und die Wertigkeit einer Fläche, aus der eine vermeintlich abweichende Nutzung entwickelt werde, in ihrer Substanz gewahrt bleibe. Dies sei hier hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen zutreffend, da durch dessen Entwicklung die Wohngebiete westlich und südlich der Bergwerksstraße nicht in Frage gestellt würden.

Es kann jedoch gerade nicht hinreichend dargelegt werden, dass die Wertigkeit dieser Flächen erhalten bleibt, wie es, so beschreibt es die Begründung selbst, ja Vorausset-



zung wäre. Die Wohngebiete in der Umgebung des Einzelhandels werden durch die erheblichen Immissionen in großer räumlicher Enge deutlich beeinträchtigt.

Dies gilt auch für die Mischbauflächen an der Karl-Friedrich-Straße und somit insbesondere für das unmittelbar angrenzende Grundstück unserer Mandantin. Mischbauflächen haben auch und gerade Wohnfunktion. Hier kann nicht ernsthaft behauptet werden, dass diese Funktion und Wertigkeit trotz des in dieser räumlichen Enge geplanten Einzelhandels erhalten bleibt. Insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, die von Kunden und Anlieferfahrzeugen frequentiert werden soll, beeinträchtigt die Funktion und Wertigkeit der Mischbauflächen an der Karl-Friedrich-Straße erheblich.

3. Unklares Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist unklar. Die entsprechenden Überschriften auf der Planzeichnung legen nahe, dass alle Planzeichnungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan angehören. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sich entsprechen. Dann gibt es jedoch keine Umsetzungsspielräume, sondern das Vorhaben muss in der festgesetzten Form umgesetzt werden. Dem entgegen heißt es jedoch in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 63, dass Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen vorliege. Es ist unklar, worin dieser Spielraum bestehen soll. Alles, was dem Vorhaben zuzurechnen ist, muss fest umgesetzt werden. Es ist bei der vorliegenden Planzeichnung nicht klar, was dem Vorhaben zuzurechnen ist und wo die genannten Spielräume bestehen sollen. Darin liegt ein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang heißt es auf S. 67, es würden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen. Worin dieser Spielraum bestehen soll, wenn Ansichten des Vorhabens festgesetzt werden und demnach umgesetzt werden müssen, ist unklar.

4. Unbestimmtheit von Festsetzungen

Diverse Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind unbestimmt und wären unwirksam, würden sie in dieser Form in Kraft treten.



- a) Dies gilt zunächst für die Festsetzung des Obergeschosses in Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit“ der textlichen Festsetzungen. Der zweite Satz der Festsetzung ist unklar, da er keine Höhendifferenzierung aufweist. Es heißt lediglich, außerhalb der Fläche für Obergeschosse seien Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse nicht zulässig. Dies kann so nicht korrekt sein, da die Planzeichnung außerhalb der Fläche für Obergeschosse zumindest einen eingeschossigen Baukörper vorsieht.
- b) Des Weiteren unbestimmt ist die Festsetzung unter Nr. 4 „Überbaubare Grundstücksflächen“. Welche der mehreren an der entsprechenden Seite vorhandenen Baugrenzen die „zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze“ sein soll, wird nicht deutlich.
- c) Auch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unbestimmt. So fehlt in Nr. 8.1, zweiter Absatz, bezüglich der Sträucher eine Anzahl, so dass theoretisch auch nur zwei Sträucher gepflanzt werden könnten. Des Weiteren wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2, zweiter Satz, nicht erläutert, was mit der „Dachfläche von ca. 2.500 m² Größe“ gemeint ist.

5. Zerstörung des Ortsbilds

Die Abwägung bezieht die Belange des Ortsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB nicht ein. Der Baukörper passt nicht in die Gestaltung des Ortsbildes. Er zerstört das historische Straßenbild mit noch fünf Häusern, die originalgetreu aus der Zeit um 1900 stammen.

6. Diverse verkehrliche Probleme und Planungsmängel

- a) Prüft man das Verkehrsgutachten, wird deutlich, dass die Vorgaben an mehreren Stellen nur knapp eingehalten werden. So erhält die westliche Zufahrt Karl-Friedrich-Straße nur eine Verkehrsqualität der Stufe D. In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität von 70 Sekunden pro Fahrzeug überschritten. Insbesondere kann eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße nur dargestellt werden, wenn der Leistungsfähigkeitsüberprüfung ein Kreisverkehr zu Grunde ge-



legt wird. Dessen Bau wird aber laut der Begründung zum Bebauungsplan lediglich „in Betracht gezogen“. Dieser Verbindlichkeitsgrad kann nicht ausreichen, um den Kreisverkehr bereits dem Verkehrsgutachten zu Grunde zu legen. Täte man dies nicht, wären jedoch die Verkehrsqualitäten, davon ist auszugehen, nicht mehr akzeptabel. Hierin liegt jedoch ein Abwägungsfehler, da folglich die tatsächlichen Verkehrsauswirkungen nicht hinreichend ermittelt wurden.

Hinzu kommt, dass der genannte Kreisverkehr für diese Kreuzung voraussichtlich nicht zu einer Entzerrung des Verkehrs beitragen kann, da viele Fußgänger die Zufahrten in den Kreisverkehr überqueren und somit den Verkehrsfluss verlangsamen. Eine gesicherte Abschätzung der Situation ist erst nach Fertigstellung des Kreisverkehrs und einer Erprobungsphase möglich.

Des Weiteren hätte das Verkehrsgutachten die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch andere Aufsiedelungen berücksichtigen müssen wie etwa die Bebauung am Bahnhof Weimar, an der Heinrich-König-Straße, an der Karl-Friedrich-Straße sowie am ehemaligen Sägewerk in der Nähe des Bahnhofs Weimar.

- b) Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes in dieser räumlichen Enge wirft erhebliche verkehrliche Probleme auf. So ist das Gefälle der Einfahrt hier mit 8 % im Gegensatz zum normalen Gefälle von 6 % zu steil. Gerade bei einer Anlieferung mit Anhängern ist die räumliche Enge zu groß. Zudem liegt die Ausfahrt in einer Kurve. Ein anliefernder Lkw kann nicht zurückstoßen. Verlässt er die Anlieferzone, muss er zudem einen Fußweg, der gleichzeitig als Schulweg dient, kreuzen. Die Herausforderungen an die Kompetenzen eines Anlieferfahrers sind hier übergroß. Auch ist kein Ort vorhanden, wo die Lkw bei einer Anlieferung vor 6:00 Uhr warten können.
- c) Ein Ziel der Planung war eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets. So hatte auch der Planungsausschuss vorgegeben, dass es eine Fußgängerverbindung von der Bergwerksstraße über das Plangebiet zur Karl-Friedrich-Straße geben muss. Diese ist zwar geplant, doch soll sie offenbar durch die Tiefgarage führen. Eine solche Fußgängerverbindung wird ihren Zweck mangels Aufenthaltsqualität nicht erfüllen können. Zudem steigt die Unfallgefahr beträchtlich, wenn eine regelmäßige Fußgängerverbindung durch eine Tiefgarage geführt wird. Vielmehr ist eine oberirdische Querungsmöglichkeit für Fußgänger zu finden.



7. Probleme bei ruhendem Verkehr

Auf S. 68 der Begründung heißt es, der mit der Umsetzung der Vorhabenziele verbundene Wegfall bestehender öffentlicher Parkplätze im Bereich der Karl-Friedrich-Straße werde deutlich kompensiert. Es ist jedoch unklar, wie dies geschehen soll, da im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze mehr, sondern lediglich Stellplätze für den Einzelhandel geplant sind.

In diesem Zusammenhang ist es nicht verständlich, warum es auf S. 69 der Begründung heißt, der Parkdruck in den umliegenden Straßen werde mit der Realisierung der Planung durch den ruhenden Verkehr der Kundenfahrzeuge nicht wesentlich erhöht. Es ist allenthalben bekannt, dass Einzelhandelskunden oberirdische Parkplätze deutlich vor Tiefgaragenstellplätzen bevorzugen. Daher ist sehr wohl davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen deutlich erhöhen wird.

8. Problem der Verkehrslärmerhöhung nicht bewältigt

Der Verkehrslärm erreicht in der Umgebung des Plangebiets bereits den grundrechtlich kritischen Bereich von über 70 dB(A) tagsüber. Wenn die Bestandsbelastung bereits derart hohe Werte annimmt, ist nach der Rechtsprechung jede Erhöhung des Verkehrslärms abwägungsrelevant. Hier führt das Vorhaben noch zu weiteren Verkehrslärmerhöhungen. Daher muss sich die Abwägung damit beschäftigen, wie für Abhilfe gesorgt werden kann.

Doch ist die Planung insofern nicht abwägungsgerecht, da sie letztlich nicht klärt, wo genau passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und ob sie baulich möglich sind. Es wird lediglich ins Baugenehmigungsverfahren verwiesen, wo eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden soll. Die Umsetzbarkeit solcher passiver Schallschutzmaßnahmen bei Verkehrslärm im grundrechtsrelevanten Bereich ist jedoch bereits im Planverfahren, nicht erst im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Nur so kann die Verpflichtung zur Durchführung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen dem Investor vertraglich im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Auf S. 36 der Begründung heißt es explizit, dass passive Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers angesehen werden können. Dann ist es aber ein Muss, dass dies im Planverfahren untersucht und dem Investor im Rahmen



des Durchführungsvertrages aufgegeben wird. Gerade wenn solche Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers in Betracht kommen, können sie nicht, wie dies aber offensichtlich beabsichtigt ist, in der Baugenehmigung auferlegt werden. Vielmehr besteht lediglich eine Regelungsmöglichkeit dieser Problematik im Rahmen des Durchführungsvertrages. Wird dies also nicht auf Ebene bzw. auf Ebene des Durchführungsvertrages erledigt, erfolgt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, da die Problematik nicht auf Baugenehmigungsebene geklärt werden kann. Zwar heißt es auf S. 40 der Begründung, es bestünden Möglichkeiten zur Minderung der Betroffenheiten durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen der unmittelbar betroffenen Gebäude. Doch bleibt völlig offen, wer dies wann plant, finanziert und durchführt.

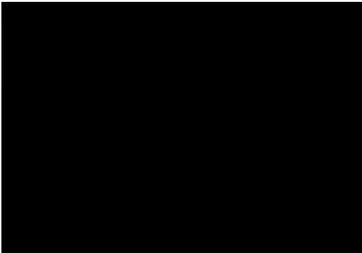
9. Keine Vorsorge für Starkregenereignisse

An mehreren Stellen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (z. B. S. 12) heißt es, bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sei nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes fließe. Daher sei eine Überflutungsprüfung erforderlich. Es ist fraglich, warum eine solche nicht längst erfolgt ist. Hierin liegt ein weiterer Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Wann anders als auf der Ebene des Bebauungsplans kann eine solche Überflutungsprüfung sinnvoll durchgeführt werden und in der Planung Berücksichtigung finden? Auf der Ebene der Baugenehmigung ist dies zu spät, weil insbesondere die Höhenverhältnisse der Geschosse bereits feststehen. Da eine solche Prüfung offenbar nicht erfolgt ist, wird gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bei Starkregen hätte auch deswegen bereits ausführlich gutachterlich geprüft werden müssen, weil nach Erfahrungen unserer Mandantin dies hier bereits in der Vergangenheit Probleme aufgeworfen hat.

10. Fehler bei Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Unter den Hinweisen ist am Ende im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs eine Ersatzgeldzahlung erwähnt. Dies ist fehlerhaft. Eine Ersatzgeldzahlung ist nach § 15 Abs. 6 S. 1 BNatSchG erst dann zulässig, wenn eine Kompensation nicht möglich



ist. Diese Voraussetzung für eine Ersatzgeldzahlung ist hier nicht erfüllt, da sowohl planintern als auch planextern eine Kompensation möglich ist.

11. Keine hinreichende Aktualität der Eingangsdaten

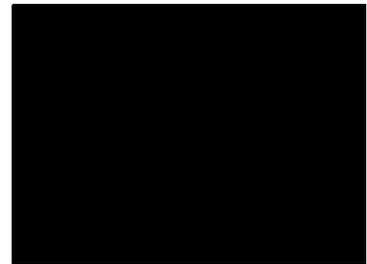
Eine weitere Problematik liegt in der Aktualität der Gutachten.

- a) Im Gegensatz zu diversen anderen Gutachten wurde das Artenschutzgutachten nicht aktualisiert. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet fanden bereits 2015 statt. Es ist sehr fraglich, ob diese nicht hätten aktualisiert werden müssen. Insbesondere berücksichtigt das Artenschutzgutachten nicht, dass die Fläche nun mehrere Jahre ungenutzt brachgelegen hat und sich weitere Arten angesiedelt haben können.
- b) In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die beiden Einzelhandelsgutachten sowie auch die ergänzende Stellungnahme dazu bereits aus dem Jahr 2015 stammen und weder hinsichtlich der Verkaufsflächengröße noch hinsichtlich der Betriebstypen des Einzelhandels die aktuelle Planung abbilden. Sie können daher nicht als Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels sowie der Anpassung an die Ziele der Raumordnung herangezogen werden. Sie hätten vielmehr aktualisiert und auf die vorliegende Planung bezogen erneut erstellt werden müssen.

12. Verfahrensrechtliche Probleme

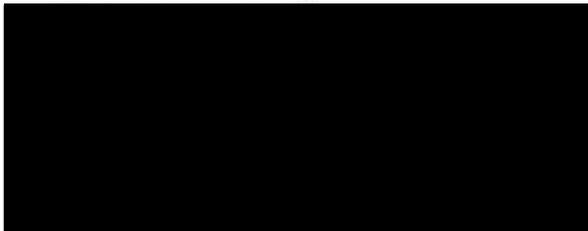
Auch verfahrensrechtlich werden Probleme offenbar.

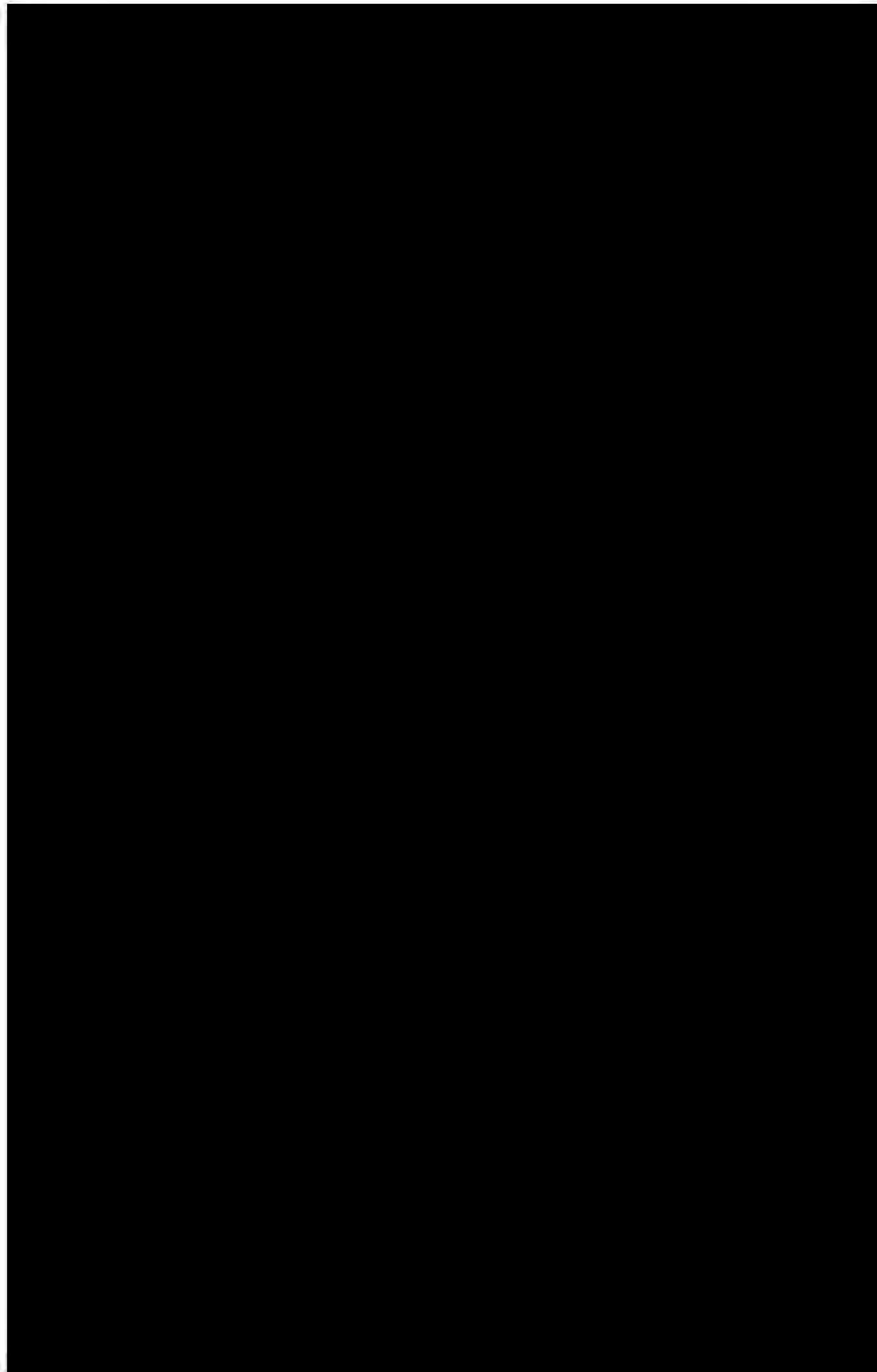
- a) In der Beschlussvorlage zum erneuten Auslegungsbeschluss ist bereits ein weiterer Beschluss zu einer nächsten erneuten Auslegung enthalten. Ein solcher Vorratsbeschluss ist äußerst ungewöhnlich. Vielmehr dient der Auslegungsbeschluss dazu, dass den politischen Gremien die Planung vorgelegt wird und sie die Änderungen nachvollziehen und beurteilen können. Bei einem solchen Vorratsauslegungsbeschluss ist für die politischen Gremien jedoch nicht erkennbar, welche Planung letztlich offengelegt werden wird.
- b) Zudem ist problematisch, dass die Auslegung während der Corona-Krise geschieht. Zumindest hätte dieser Aspekt eine deutliche Verlängerung der Auslegungsfrist begründen müssen.



Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planung diverse rechtliche und planerische Mängel aufweist. Insbesondere eignet sich das Plangebiet mit seiner großen räumlichen Enge nicht zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit über 2.000 m² Verkaufsfläche, weiträumigen Lagerflächen und den notwendigen Stellplätzen sowie Anlieferbereichen. Daher sollte aus der Sicht unserer Mandantin von der Planung abgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen





[REDACTED]

Stadt Bochum
Amt 61
44777 Bochum

vorab per E-Mail: amt61@bochum.de

[REDACTED]

Köln, den 1. Juli 2020

**Einwendungen im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
Nr. 965 – „Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße“ der Stadt Bochum**

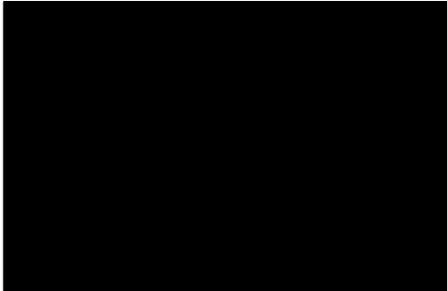
Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED]

[REDACTED] an
den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs [REDACTED] der derzeit er-
neut offengelegt wird.

[REDACTED] ist in ungewöhnlicher räum-
licher Enge die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Shopzone im Ein-
gangsbereich sowie Anliefer- und Stellplatzbereich in der Tiefgarage geplant. Das Vorhaben

[REDACTED]



wirkt wie „eingestanz“ auf eine Fläche, die sich – unbefangen betrachtet – als schlicht zu klein darstellt für die Errichtung eines solch flächen- und für die Nachbarschaft belästigungsintensiven Vorhabens. Im Einzelnen bringen wir  Folgendes gegen die Planung vor.

1. Keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Planung verstößt gegen Ziele der Raumordnung, obwohl sie an diese nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sein müsste.

a) Ziel 6.5-2 des LEP NRW lautet:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 34 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden.“

Gegen dieses Ziel verstößt die Planung, da der Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt gerade nicht vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ liegt. In der Planzeichnung wird offensichtlich, dass ein erheblicher Flächenanteil des Vorhabens außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, nämlich westlich und südwestlich davon, liegt. Es handelt sich schätzungsweise um 30 % der Fläche.

Die eindeutige Formulierung des Ziels, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe **nur** in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, verbietet eine solche Überschreitung der Grenzen des Versorgungsbereichs. Die parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche soll gerade solche Zerfaserungstendenzen, die regelmäßig an den Rändern der zentralen Versorgungsbereiche zu beobachten sind, strikt verhindern. Ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels muss sich daher vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan großzügige Lagerflächen vorsieht. Das Verhältnis von Verkaufs- zu Lagerfläche ist in dem geplanten Vorhaben in ungewöhnlichem Maße zugunsten der Lagerflächen verschoben. Den Grund hierfür weist der Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls aus: In der Planung versuchte man offenbar, zumindest die Verkaufsfläche innerhalb des zent-



ralen Versorgungsbereichs, den der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ausweist, zu halten. Dabei handelt es sich jedoch um einen untauglichen Versuch, denn es ist nicht ausreichend, dass lediglich die Verkaufsflächen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Vielmehr kommt es darauf an, dass der komplette Einzelhandelsbetrieb sich an einem zulässigen Standort, also innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, befindet. Die hier versuchte Differenzierung zwischen Verkaufs- und Lagerflächen ist künstlich, und es lässt sich hierfür nirgendwo in der Literatur und Rechtsprechung ein Vorbild finden. Vielmehr liegt der Verdacht nahe, dass im weiteren Verlauf die Grenze zwischen Lager- und Verkaufsflächen zugunsten der Verkaufsflächen verschoben werden wird.

Um Zielkonformität herzustellen, besteht nicht nur die Möglichkeit, das Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich zu verschieben, sondern auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu ändern. Soweit ersteres nicht ins Auge gefasst wird, regen wir zumindest an,

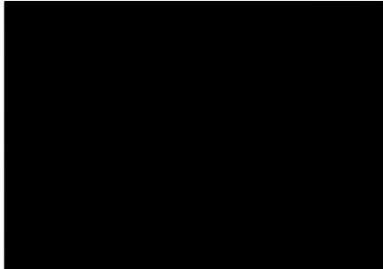
den Masterplan Einzelhandel hinsichtlich des Zuschnitts des einschlägigen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ zu ändern.

Dies ist Voraussetzung zur Fortsetzung des hier vorliegenden Planverfahrens.

- b) Der soeben geschilderte Sachverhalt führt zudem zu einem Verstoß gegen das zum LEP NRW wortgleiche Ziel Nr. 1.11-2 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr.
- c) Überdies liegt ein Verstoß gegen das Ziel 6.5-3 des LEP NRW „Beeinträchtungsverbot“ vor, welches lautet:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Planung beeinträchtigt nämlich das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, weil das Vorhaben erstens nur teilweise darin liegt und zweitens für diesen zentralen Versorgungsbereich überdimensioniert ist.

- 
- aa) In der Begründung des Bebauungsplans auf S. 30 f. wird zwar ausgeführt, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen könne. Auf S. 31 wird demgegenüber ausdrücklich dargestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ entstehen können, wenn es durch Verlagerung und Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben zu Kaufkraftabfluss und hierdurch zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum kommt.

Es ist zwar korrekt, dass es keinen Wettbewerbsschutz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt, doch befindet sich der nun geplante neue Einzelhandelsbetrieb gerade nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sondern er liegt teilweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dass es räumlich nicht möglich ist, ihn vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu platzieren, spricht ja gerade für die Überdimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Daraus wiederum resultiert dann auch eine schädigende Wirkung auf das Stadtteilzentrum. Somit kann hier die Rechtsprechung, ein zentraler Versorgungsbereich könne sich selbst nicht schädigen, nicht angewendet werden.

- bb) Das Vorhaben widerspricht den Größenvorgaben für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und führt aufgrund dieser Überdimensionierung zu einer Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

An mehreren Stellen der Bebauungsplan-Unterlagen wird behauptet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben habe eine Verkaufsfläche $< 2.000 \text{ m}^2$. Dies ist schlicht nicht korrekt. In den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1 wird eine Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m^2 festgesetzt. Es heißt dort wörtlich:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (...) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm .“

In der Begründung wird behauptet, es werde kein einzelner Einzelhandelsbetrieb geplant, der größer als 2.000 m^2 sei. Dies ist laut dem eindeutigen Wortlaut der textlichen Festsetzungen nicht korrekt, in denen von **einem** großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m^2 die Rede ist.

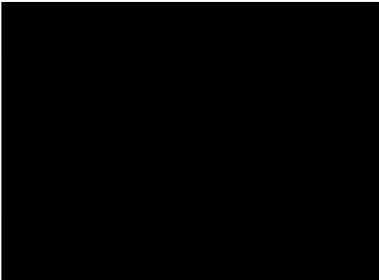


Dies ist rechtlich auch korrekt, da die Verkaufsflächen der beiden Shops in der Eingangszone mit derjenigen des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen sind. Die Rechtsprechung hat bereits des Öfteren vergleichbare Konstellationen beurteilt und Kriterien entwickelt, nach denen Shops in der Eingangszone dem Hauptbetrieb zugerechnet werden müssen.

Dies kann sich bereits nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten ergeben, wofür die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten ausschlaggebend sind (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14/04, zitiert nach BeckOnline, Rn. 20). Eine Verkaufsstätte kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie selbständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben, genutzt werden kann, wofür sie jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben muss, damit sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden kann (ebd.).

Die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weisen lediglich einen Eingang aus, der Lebensmittelmarkt und Shops bedienen soll, und auch nur eine Anlieferzone. Personalräume werden nicht gesondert ausgewiesen. Die Shops sollen nach der Planung also über denselben Eingang wie der Lebensmittelmarkt betreten werden und können daher nicht unabhängig geöffnet und geschlossen werden. Somit wären ihre Verkaufsflächen schon aus baulichen und betrieblich-funktionellen Gründen mit der des Lebensmittelmarktes zusammenzurechnen, so dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ergibt.

Selbst wenn der Lebensmittelmarkt und die Shops baulich und funktionell eigenständige Betriebe wären, wären die Verkaufsflächen dennoch zu einem großflächigen Betrieb zusammenzurechnen. Voraussetzungen dafür sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (ebd., Rn. 21). Kriterien sind u. a. das Verhältnis der Flächen der beiden Betriebe sowie die Verkehrsanschauung dahingehend, ob es sich lediglich um ein ergän-



zendes Angebot handelt, das in dem kleineren Bereich angeboten wird und ebenso gut in die Verkaufsfläche des größeren Betriebes einbezogen sein könnte (ebd.).

Dass die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe in der Eingangszone gerade Ergänzungsangebote zum großen Lebensmittelmarkt anbieten, wird in der Begründung auf S. 31 explizit dargestellt. Daher sind die Verkaufsflächen zu einem Betrieb zusammenzurechnen.

Die Kriterien der Rechtsprechung für eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Shops sind hier also sämtlich gegeben. Daher handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m², wie dies auch die textlichen Festsetzungen korrekterweise ausweisen. Die gewollte Konstellation ist daher nur zu erreichen durch die gewählte Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der genannten Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m².

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² ist aber die für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereichs (Typ III – Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“) im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegte Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von 2.000 m² überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten, der lautet:

„Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.“

Es heißt auf S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan fälschlicherweise, die Planung für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sehe eine Verkaufsfläche von 1.997 m² vor und liege damit als Haupt- und Ankerbetrieb im Rahmen der Obergrenze des Zentrentyps 3 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Da jedoch, wie dies auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eindeutig ausweisen, die Flächen der beiden Shops in der Eingangszone zur Verkaufsfläche des Le-



bensmittelmarktes hinzuzurechnen sind, wird die Obergrenze von 2.000 m² für einen Einzelbetrieb deutlich überschritten. Damit ist der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nicht eingehalten.

In der Begründung auf S. 54 heißt es:

„Um eine potenzielle Schwächung des übrigen zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“ auszuschließen und das bestehende Einzelhandelsangebot für „Weitmar-Mark“ insgesamt aufzuwerten, sieht das Planungskonzept, neben städtebaulichen Zielsetzungen, eine qualifizierte Beschränkung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich vor, welche sich an den im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 festgelegten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben als Hauptbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Stadtteilzentren orientiert.“

Jedoch wird diese Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche gerade überschritten. Aufgrund dieser Überdimensionierung der Verkaufsfläche ist folglich von einer Schwächung und Beeinträchtigung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ auszugehen.

- d) Zudem hätte nach dem regionalen Einzelhandelskonzept ein regionaler Konsens eingeholt werden müssen, was nicht erfolgt ist, da in der Begründung des Bebauungsplans davon ausgegangen wird, das Einzelhandelsvorhaben habe eine geringere Verkaufsfläche als 2.000 m² (S. 27).
- e) Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Ziel 1.11-11 des Entwurfs des Regionalplans Ruhr vor, wonach neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden sollen. Hier wird der einschlägige zentrale Versorgungsbereich faktisch erweitert, ohne dass hierfür das erforderliche Verfahren der Änderung des Masterplans Einzelhandel und der Beteiligung der Regionalplanungsbehörde durchgeführt wird. Dieses Verfahren wäre einzuhalten und der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ mit den entsprechenden Beteiligungen und Abstimmungen zu erweitern.
- f) Es fragt sich in diesem Zusammenhang erneut, warum der Masterplan Einzelhandel nicht entsprechend geändert worden ist. Eine solche Änderung drängt sich sowohl be-



züglich des genannten Haupt-Grundsatzes 1 mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit 2.000 m² in Zentrentyp 3 auf als auch bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“. Die vorliegende Planung kann erst weiterverfolgt werden, wenn eine entsprechende Änderung des Masterplans Einzelhandel erfolgt ist. Sollte die Planung ohne eine solche Änderung fortgeführt werden, liegt bezüglich der genannten zwei Aspekte ein Verstoß gegen den Masterplan Einzelhandel vor. Dies würde die Bedeutung des Masterplans Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB empfindlich schwächen. Hält sich eine Kommune selbst nicht an ihr Einzelhandelskonzept, so kann sie es in der Zukunft schwerlich Investoren entgegenhalten, deren Planungen ebenfalls gegen die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts verstoßen. Die Rechtsprechung stellt an Kommunen strenge Anforderungen bezüglich der Konsequenz in der Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

2. Keine Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist, wie wir bereits in der ersten Auslegung vorgetragen haben, nach wie vor einen Rechtsfehler auf, weil er nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im regionalen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche/allgemeiner Siedlungsbereich und teilweise als Wohnbaufläche/allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Sonderbaufläche ist nicht ausgewiesen. Dementsprechend kann aus den Darstellungen auch kein Sondergebiet wirksam entwickelt werden.

Die entgegenstehende Argumentation in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 22 ff. kann nicht überzeugen. Hier wird referiert (S. 23), Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem RFNP sei, dass die städtebauliche Ordnung gesichert sei. Dies ist korrekt, doch kann dies gerade im vorliegenden Fall nicht hinreichend dargelegt werden. Dazu zähle, so die Begründung, dass die Funktion und die Wertigkeit einer Fläche, aus der eine vermeintlich abweichende Nutzung entwickelt werde, in ihrer Substanz gewahrt bleibe. Dies sei hier hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen zutref-



fend, da durch dessen Entwicklung die Wohngebiete westlich und südlich der Bergwerksstraße nicht in Frage gestellt würden.

Es kann jedoch gerade nicht hinreichend dargelegt werden, dass die Wertigkeit dieser Flächen erhalten bleibt, wie es, so beschreibt es die Begründung selbst, ja Voraussetzung wäre. Die Wohngebiete in der Umgebung des Einzelhandels werden durch die erheblichen Immissionen in großer räumlicher Enge deutlich beeinträchtigt.

Dies gilt in besonderem Maße für die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zwischen Bergwerksstraße und Heinrich-König-Straße und somit insbesondere für das Grundstück unserer Mandantin. Als Wohnbauflächen haben diese Flächen selbstverständlich primär Wohnfunktion. Hier kann nicht ernsthaft behauptet werden, dass diese Funktion und Wertigkeit trotz des in dieser räumlichen Enge geplanten Einzelhandels erhalten bleibt. Insbesondere die sich eklatant verschlechternde Immissionssituation im besonders schutzwürdigen, derzeit ruhigen Hinterland dieser Grundstücke beeinträchtigt die Funktion und Wertigkeit dieser Wohnbauflächen erheblich.

3. Unklares Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Verhältnis zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist unklar. Die entsprechenden Überschriften auf der Planzeichnung legen nahe, dass alle Planzeichnungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan angehören. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sich entsprechen. Dann gibt es jedoch keine Umsetzungsspielräume, sondern das Vorhaben muss in der festgesetzten Form umgesetzt werden. Dem entgegen heißt es jedoch in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 63, dass Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen vorliege. Es ist unklar, worin dieser Spielraum bestehen soll. Alles, was dem Vorhaben zuzurechnen ist, muss fest umgesetzt werden. Es ist bei der vorliegenden Planzeichnung nicht klar, was dem Vorhaben zuzurechnen ist und wo die genannten Spielräume bestehen sollen. Darin liegt ein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 BauGB.



In diesem Zusammenhang heißt es auf S. 67, es würden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen. Worin dieser Spielraum bestehen soll, wenn Ansichten des Vorhabens festgesetzt werden und demnach umgesetzt werden müssen, ist unklar.

4. Unbestimmtheit von Festsetzungen

Diverse Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind unbestimmt und wären unwirksam, würden sie in dieser Form in Kraft treten.

- a) Dies gilt zunächst für die Festsetzung des Obergeschosses in Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit“ der textlichen Festsetzungen. Der zweite Satz der Festsetzung ist unklar, da er keine Höhendifferenzierung aufweist. Es heißt lediglich, außerhalb der Fläche für Obergeschosse seien Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse nicht zulässig. Dies kann so nicht korrekt sein, da die Planzeichnung außerhalb der Fläche für Obergeschosse zumindest einen eingeschossigen Baukörper vorsieht.
- b) Des Weiteren unbestimmt ist die Festsetzung unter Nr. 4 „Überbaubare Grundstücksflächen“. Welche der mehreren an der entsprechenden Seite vorhandenen Baugrenzen die „zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze“ sein soll, wird nicht deutlich.
- c) Auch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unbestimmt. So fehlt in Nr. 8.1, zweiter Absatz, bezüglich der Sträucher eine Anzahl, so dass theoretisch auch nur zwei Sträucher gepflanzt werden könnten. Des Weiteren wird in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2, zweiter Satz, nicht erläutert, was mit der „Dachfläche von ca. 2.500 m² Größe“ gemeint ist.

5. Zerstörung des Ortsbilds

Die Abwägung bezieht die Belange des Ortsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB nicht ein. Der Baukörper passt nicht in die Gestaltung des Ortsbildes. Er zerstört das historische Straßenbild mit noch fünf Häusern, die originalgetreu aus der Zeit um 1900 stammen.

6. Diverse verkehrliche Probleme und Planungsmängel

- a) Prüft man das Verkehrsgutachten, wird deutlich, dass die Vorgaben an mehreren Stellen nur knapp eingehalten werden. So erhält die westliche Zufahrt Karl-Friedrich-Straße nur eine Verkehrsqualität der Stufe D. In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität von 70 Sekunden pro Fahrzeug überschritten. Insbesondere kann eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Markstraße/Karl-Friedrich-Straße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße nur dargestellt werden, wenn der Leistungsüberprüfung ein Kreisverkehr zu Grunde gelegt wird. Dessen Bau wird aber laut der Begründung zum Bebauungsplan lediglich „in Betracht gezogen“. Dieser Verbindlichkeitsgrad kann nicht ausreichen, um den Kreisverkehr bereits dem Verkehrsgutachten zu Grunde zu legen. Täte man dies nicht, wären jedoch die Verkehrsqualitäten, davon ist auszugehen, nicht mehr akzeptabel. Hierin liegt jedoch ein Abwägungsfehler, da folglich die tatsächlichen Verkehrsauswirkungen nicht hinreichend ermittelt wurden.

Hinzu kommt, dass der genannte Kreisverkehr für diese Kreuzung voraussichtlich nicht zu einer Entzerrung des Verkehrs beitragen kann, da viele Fußgänger die Zufahrten in den Kreisverkehr überqueren und somit den Verkehrsfluss verlangsamen. Eine gesicherte Abschätzung der Situation ist erst nach Fertigstellung des Kreisverkehrs und einer Erprobungsphase möglich.

Des Weiteren hätte das Verkehrsgutachten die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch andere Aufsiedelungen berücksichtigen müssen wie etwa die Bebauung am Bahnhof Weimar, an der Heinrich-König-Straße, an der Karl-Friedrich-Straße sowie am ehemaligen Sägewerk in der Nähe des Bahnhofs Weimar.

- b) Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes in dieser räumlichen Enge wirft erhebliche verkehrliche Probleme auf. So ist das Gefälle der Einfahrt hier mit 8 % im Gegensatz zum normalen Gefälle von 6 % zu steil. Gerade bei einer Anlieferung mit Anhängern ist die räumliche Enge zu groß. Zudem liegt die Ausfahrt in einer Kurve. Ein anliefernder Lkw kann nicht zurückstoßen. Verlässt er die Anlieferzone, muss er zudem einen Fußweg, der gleichzeitig als Schulweg dient, kreuzen. Die Herausforderungen an die Kompetenzen eines Anlieferfahrers sind hier übergroß. Auch ist kein Ort vorhanden, wo die Lkw bei einer Anlieferung vor 6:00 Uhr warten können.



- c) Ein Ziel der Planung war eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets. So hatte auch der Planungsausschuss vorgegeben, dass es eine Fußgänger Verbindung von der Bergwerksstraße über das Plangebiet zur Karl-Friedrich-Straße geben muss. Diese ist zwar geplant, doch soll sie offenbar durch die Tiefgarage führen. Eine solche Fußgänger Verbindung wird ihren Zweck mangels Aufenthaltsqualität nicht erfüllen können. Zudem steigt die Unfallgefahr beträchtlich, wenn eine regelmäßige Fußgänger Verbindung durch eine Tiefgarage geführt wird. Vielmehr ist eine oberirdische Quermöglichkeit für Fußgänger zu finden.

7. Probleme bei ruhendem Verkehr

Auf S. 68 der Begründung heißt es, der mit der Umsetzung der Vorhabenziele verbundene Wegfall bestehender öffentlicher Parkplätze im Bereich der Karl-Friedrich-Straße werde deutlich kompensiert. Es ist jedoch unklar, wie dies geschehen soll, da im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze mehr, sondern lediglich Stellplätze für den Einzelhandel geplant sind.

In diesem Zusammenhang ist es nicht verständlich, warum es auf S. 69 der Begründung heißt, der Parkdruck in den umliegenden Straßen werde mit der Realisierung der Planung durch den ruhenden Verkehr der Kundenfahrzeuge nicht wesentlich erhöht. Es ist allenthalben bekannt, dass Einzelhandelskunden oberirdische Parkplätze deutlich vor Tiefgaragenstellplätzen bevorzugen. Daher ist sehr wohl davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen deutlich erhöhen wird.

8. Problem der Verkehrslärmerhöhung nicht bewältigt

Der Verkehrslärm erreicht in der Umgebung des Plangebiets bereits den grundrechtlich kritischen Bereich von über 70 dB(A) tagsüber. Wenn die Bestandsbelastung bereits derart hohe Werte annimmt, ist nach der Rechtsprechung jede Erhöhung des Verkehrslärms abwägungsrelevant. Hier führt das Vorhaben noch zu weiteren Verkehrslärmerhöhungen. Daher muss sich die Abwägung damit beschäftigen, wie für Abhilfe gesorgt werden kann.

Doch ist die Planung insofern nicht abwägungsgerecht, da sie letztlich nicht klärt, wo genau passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und ob sie baulich möglich sind. Es wird lediglich ins Baugenehmigungsverfahren verwiesen, wo eine entspre-



chende Untersuchung durchgeführt werden soll. Die Umsetzbarkeit solcher passiver Schallschutzmaßnahmen bei Verkehrslärm im grundrechtsrelevanten Bereich ist jedoch bereits im Planverfahren, nicht erst im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Nur so kann die Verpflichtung zur Durchführung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen dem Investor vertraglich im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Auf S. 36 der Begründung heißt es explizit, dass passive Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers angesehen werden können. Dann ist es aber ein Muss, dass dies im Planverfahren untersucht und dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages aufgegeben wird. Gerade wenn solche Schallschutzmaßnahmen nur als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers in Betracht kommen, können sie nicht, wie dies aber offensichtlich beabsichtigt ist, in der Baugenehmigung auferlegt werden. Vielmehr besteht lediglich eine Regelungsmöglichkeit dieser Problematik im Rahmen des Durchführungsvertrages. Wird dies also nicht auf Ebene bzw. auf Ebene des Durchführungsvertrages erledigt, erfolgt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, da die Problematik nicht auf Baugenehmigungsebene geklärt werden kann. Zwar heißt es auf S. 40 der Begründung, es bestünden Möglichkeiten zur Minderung der Betroffenheiten durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen der unmittelbar betroffenen Gebäude. Doch bleibt völlig offen, wer dies wann plant, finanziert und durchführt.

9. Keine Vorsorge für Starkregenereignisse

An mehreren Stellen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (z. B. S. 12) heißt es, bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sei nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes fließe. Daher sei eine Überflutungsprüfung erforderlich. Es ist fraglich, warum eine solche nicht längst erfolgt ist. Hierin liegt ein weiterer Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Wann anders als auf der Ebene des Bebauungsplans kann eine solche Überflutungsprüfung sinnvoll durchgeführt werden und in der Planung Berücksichtigung finden? Auf der Ebene der Baugenehmigung ist dies zu spät, weil insbesondere die Höhenverhältnisse der Geschosse bereits feststehen. Da eine solche Prüfung offenbar nicht erfolgt ist, wird gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen.



Die Niederschlagswasserbeseitigung bei Starkregen hätte auch deswegen bereits ausführlich gutachterlich geprüft werden müssen, weil nach Erfahrungen unserer Mandantin dies hier bereits in der Vergangenheit Probleme aufgeworfen hat.

10. Fehler bei Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Unter den Hinweisen ist am Ende im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs eine Ersatzgeldzahlung erwähnt. Dies ist fehlerhaft. Eine Ersatzgeldzahlung ist nach § 15 Abs. 6 S. 1 BNatSchG erst dann zulässig, wenn eine Kompensation nicht möglich ist. Diese Voraussetzung für eine Ersatzgeldzahlung ist hier nicht erfüllt, da sowohl planintern als auch planextern eine Kompensation möglich ist.

11. Keine hinreichende Aktualität der Eingangsdaten

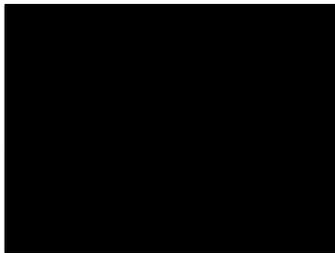
Eine weitere Problematik liegt in der Aktualität der Gutachten.

- a) Im Gegensatz zu diversen anderen Gutachten wurde das Artenschutzgutachten nicht aktualisiert. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet fanden bereits 2015 statt. Es ist sehr fraglich, ob diese nicht hätten aktualisiert werden müssen. Insbesondere berücksichtigt das Artenschutzgutachten nicht, dass die Fläche nun mehrere Jahre ungenutzt brachgelegen hat und sich weitere Arten angesiedelt haben können.
- b) In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die beiden Einzelhandelsgutachten sowie auch die ergänzende Stellungnahme dazu bereits aus dem Jahr 2015 stammen und weder hinsichtlich der Verkaufsflächengröße noch hinsichtlich der Betriebstypen des Einzelhandels die aktuelle Planung abbilden. Sie können daher nicht als Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels sowie der Anpassung an die Ziele der Raumordnung herangezogen werden. Sie hätten vielmehr aktualisiert und auf die vorliegende Planung bezogen erneut erstellt werden müssen.

12. Verfahrensrechtliche Probleme

Auch verfahrensrechtlich werden Probleme offenbar.

- a) In der Beschlussvorlage zum erneuten Auslegungsbeschluss ist bereits ein weiterer Beschluss zu einer nächsten erneuten Auslegung enthalten. Ein solcher Vorratsbeschluss ist äußerst ungewöhnlich. Vielmehr dient der Auslegungsbeschluss dazu, dass



den politischen Gremien die Planung vorgelegt wird und sie die Änderungen nachvollziehen und beurteilen können. Bei einem solchen Vorratsauslegungsbeschluss ist für die politischen Gremien jedoch nicht erkennbar, welche Planung letztlich offengelegt werden wird.

- b) Zudem ist problematisch, dass die Auslegung während der Corona-Krise geschieht. Zumindest hätte dieser Aspekt eine deutliche Verlängerung der Auslegungsfrist begründen müssen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planung diverse rechtliche und planerische Mängel aufweist. Insbesondere eignet sich das Plangebiet mit seiner großen räumlichen Enge nicht zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit über 2.000 m² Verkaufsfläche, weiträumigen Lagerflächen und den notwendigen Stellplätzen sowie Anlieferbereichen. Daher sollte aus der Sicht unserer Mandantin von der Planung abgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



