

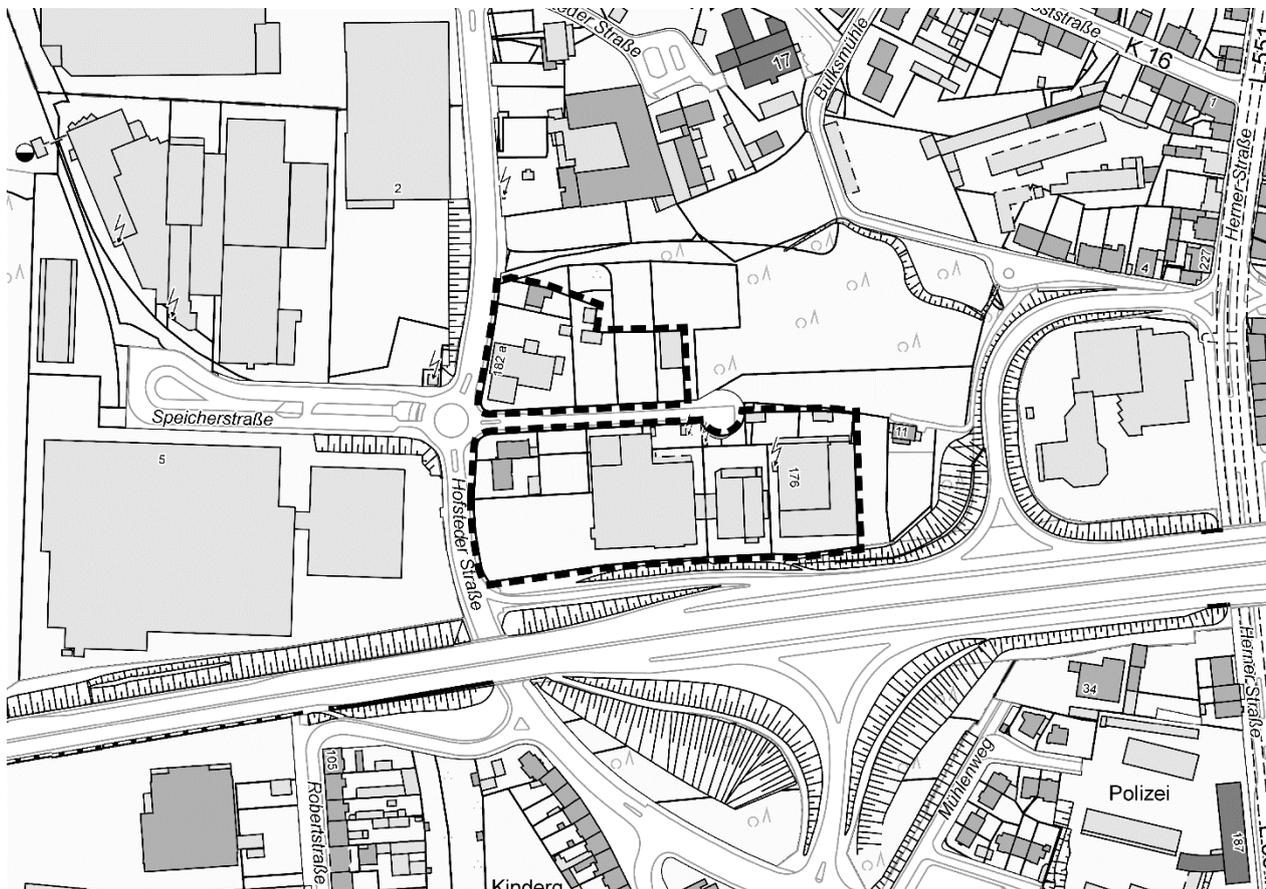
# **Bebauungsplan Nr. 1007 – Hofsteder Straße –**

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

## **BEGRÜNDUNG** gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für  
den Satzungsbeschluss

[16.02.2023]



**Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Verfahrensart .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Ziele der Stadtentwicklung: Masterplan Einzelhandel Bochum.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Planinhalt.....</b>	<b>13</b>
<b>8. Untersuchung der Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>

## **1. VERFAHRENSART**

Mit Schreiben vom 01.12.2021 reichte die Betreiberin einer Lebensmitteldiscounterkette beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen Klage ein und forderte die Erteilung des beantragten Bauvorentscheids für das Grundstück Hofsteder Straße 170-172. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen stellte in der mündlichen Verhandlung am 30.06.2022 fest, dass die Flächen im nord-östlichen Teilbereich des Plangebiets südlich der Straße Bulksmühle und westlich der Autobahnauffahrt planungsrechtlich dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Das Verfahren wurde aufgrund noch vorzulegender Unterlagen durch die Klägerseite noch nicht abgeschlossen.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB können dem Wortlaut nach nur für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)“ Festsetzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 1007 leidet damit gemäß § 124 BauGB an einem erheblichen Mangel, weil das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB angewendet wurde, obwohl die Anwendungsvoraussetzungen nicht vollumfänglich gegeben waren. Der Fehler ist bereits zum Aufstellungsbeschluss erfolgt.

§ 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht die Heilung eines Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren, wenn die grundsätzliche Planungskonzeption [hier: Einzelhandelssteuerung] erhalten bleibt. Diese Heilungsmöglichkeit kann während gerichtlicher Verfahren stattfinden. Das ergänzende Verfahren stellt eine Wiederaufnahme des fehlerhaften Bebauungsplanverfahrens dar. Die Wiederaufnahme des Verfahrens beginnt an der Stelle, an der der Fehler passiert ist (vgl. BVerwG Beschl. v. 8.3.2010 – 4 BN 42.09).

Im ergänzenden Verfahren werden Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in einem Verfahrensschritt wiederholt und somit der Fehler durch die Herausnahme der Außenbereichsflächen behoben. Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 16.08.2022 die Fehlerbehebung des Bebauungsplanes Nr. 1007 im ergänzenden Verfahren, den Aufstellungsbeschluss, die Durchführung im vereinfachten Verfahren, den Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und den Auslegungsbeschluss beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung fand in der Zeit vom 06.09.2022 bis 06.10.2022 (einschließlich) statt.

## **2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich der Autobahn A 40 und beiderseits der Erschließungsstraße zu den Grundstücken Hofsteder Straße Nrn. 170 bis 178. Im Westen wird es durch die Hofsteder Straße und im Süden durch die A 40 begrenzt. Im Norden und Osten reicht es jeweils bis an das Ende des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es erstreckt sich insgesamt auf Flächen, die dem baulichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen sind.

Da § 9 Abs. 2a BauGB u.a. keine Ermächtigungsgrundlage für die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen enthält, wurde die Hofsteder Straße aus dem Geltungsbereich ausgespart. Im Ergebnis entsteht nördlich und südlich der Hofsteder Straße ein zweigeteiltes Plangebiet.

## **3. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

### **3.1 Anlass der Planung**

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch andere, nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv. Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels führt langfristig zu einer allgemeinen Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Für das Grundstück Hofsteder Straße 170/172 liegt der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> und die Errichtung eines Renovierungs-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 3.100 qm vor. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1007 – Hofsteder Straße – wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage von § 15 BauGB für den Zeitraum von einem Jahr zurückgestellt. Nach Rechtskraft der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1007 wurde das Vorhaben auf Grundlage von § 14 BauGB abgelehnt.

Um das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten räumlich und inhaltlich zu steuern. Der Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017, am 14.12.2017 durch den Rat der Stadt Bochum als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bildet hierzu die stadtentwicklungsplanerische Grundlage. Die strategischen Bausteine dieses Masterplans sind auf die Förderung der integrierten Zentrenstruktur ausgerichtet.

### **3.2 Erfordernis der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum erarbeitet. Dessen strategische Bausteine stellen den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum dar.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte sicherzustellen und
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren, etwa durch Neuan siedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Versorgungszentren, sollen vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen von erheblicher Bedeutung. Der Bebauungsplan Nr. 1007 ist auf Grundlage des unter Pkt. 2.1 beschriebenen Antrags auf Vorbescheid erforderlich, um die städtebaulichen Zielvorstellungen umzusetzen.

### **3.3 Zielsetzung der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1007 - Hofsteder Straße - ist es, die zentralen Versorgungsbe-  
reiche zu schützen und zu entwickeln. Dazu ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben  
mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet außerhalb der  
definierten Zentren des Masterplanes Einzelhandel zu unterbinden.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der von der Stadt Bochum beschlos-  
sene Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Dieser Bebauungsplan setzt damit die  
Ziele des Masterplans Einzelhandel um und unterstützt die in Pkt. 3.2 genannte planerische  
Entwicklung.

#### **4. BESTANDSAUFNAHME UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET**

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn A 40 und ist über die Abfahrt Bochum-  
Zentrum / Hofstede direkt erreichbar. Die Buslinie 352 tangiert im westlichen Bereich das  
Plangebiet. Die Haltestelle „Speicherstraße“ liegt in direkter Zuordnung zum Plangebiet.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 1007 ist überwiegend gewerblich geprägt und weist bisher u.a.  
folgende Betriebe auf: Autohaus, Kfz-Handel, Großhandel, Kunststoffverarbeitung und einen  
großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Renovierungs-Discounter) mit einem Anteil an Verkaufs-  
fläche für zentrenrelevante Sortimente. An der Hofsteder Straße 166, 168 und 182 ist auch  
Wohnbebauung vorhanden. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet bisher nicht.

Verkehrsintensive Betriebe überwiegend aus den Bereichen Groß- und Einzelhandel (Ra-  
tio/Edeka Food Service, Niggemann, Bauhaus, Media-Markt und Kaufland) haben sich in der  
Nähe des Plangebietes angesiedelt und bilden den Sonderstandort für nicht-zentrenrelevan-  
ten großflächigen Einzelhandel „Hofsteder Straße“ gemäß Masterplan Einzelhandel. In der  
näheren Umgebung bestehen aber auch autoaffine Betriebe in Form von Waschstraße, TÜV-  
Station und dem Straßenverkehrsamt mit zugeordneten Dienstleistern.

Westlich der Hofsteder Straße beiderseits der Speicherstraße besteht der Bebauungsplan  
Nr. 634 I, der 1993 Rechtskraft erlangt hat. Teilweise wurde sein Geltungsbereich durch ei-  
nen den Bebauungsplan Nr. 634 I b überplant. Im verbleibenden rechtsgültigen Planbereich  
Nr. 634 I sind überwiegend Sondergebiete für Großhandelsbetriebe festgesetzt. Ein Teilbe-  
reich des Bebauungsplanes Nr. 634 I, für den ursprünglich überwiegend ein Sondergebiet  
für großflächigen Handelsbetrieb (SB-Warenhaus) ausgewiesen war, wurde durch den Be-  
bauungsplan Nr. 634 I b überplant, der 2011 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr.  
634 I b weist ein SB-Warenhaus und für einen Baumarkt aus. Durch den Bebauungsplan Nr.  
634 I b wurde die im Bebauungsplan Nr. 634 I max. zulässige Verkaufsfläche für nahversor-  
gungs- und zentrenrelevante Sortimente erheblich reduziert.

#### **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen  
der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Program-  
men und Plänen benannt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in Landesentwicklungsplänen (LEP  
NRW) sowie im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städ-  
tereion Ruhr dargestellt und ausgeführt.

## **Landesentwicklungsplan NRW**

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 05.08.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und am Tag danach in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz. Bezogen auf das Plangebiet sind demnach besonders die Ziele über den Freiraum, den Klimaschutz und die Abgrenzung zum Siedlungsraum zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen für die Landesentwicklung sieht der LEP NRW folgende spezifischen Ziele für das Bochumer Stadtgebiet vor:

Bochum wird als Oberzentrum dargestellt; das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1007 als Siedlungsraum.

Da in dem Bebauungsplan Nr. 1007 – Hofsteder Straße – keine Festsetzung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung getroffen wird, stehen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zum bestehenden LEP.

### **5.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung zum Landesplanungsgesetz (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Regional- und Flächennutzungsplanung für die Region miteinander kombiniert, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Hofsteder Straße – überwiegend als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/gewerbliche Baufläche dargestellt. Den Bereich des bestehenden Renovierungsdiskonters stellt der RFNP als Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel dar.

In den textlichen Festsetzungen des RFNP sind zudem Grundsätze für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung definiert, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1007 handelt es sich konkret um folgende Grundsätze aus dem RFNP:

Grundsatz 14: Schutz der Zentren – Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

Die Kommunen sind angehalten, die Funktionsfähigkeit und Identität städtischer Zentren

durch rahmensetzende planerische Steuerung sicherzustellen, um u.a. die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, die Funktionsfähigkeit der Zentren und Standorte anderer – insbesondere gewerblicher – Nutzungen zu sichern und Verkehrsaufwand zu vermeiden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1007 wurden mit dieser Zielsetzung auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017 – getroffen.

Grundsatz 15: Nahversorgung – Die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB als Planungsleitlinie Aufgabe der Kommunen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang besonders die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Basisfunktion des Einzelhandels, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1007 dienen dieser Zielsetzung.

Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentrale Versorgungsbereiche – Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.

Der Grundsatz hält die Kommunen an, die informellen (kommunale Einzelhandelskonzepte) und formellen (Bebauungspläne) Planungsinstrumente aktiv zu nutzen. Dieser Forderung ist die Stadt Bochum mit der Erstellung des Masterplans Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017 – sowie u.a. der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1007 nachgekommen.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden zulässigen baulichen Nutzungen grundsätzlich weiter bestehen und schränkt diese nur teilweise, im Hinblick auf die Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, ein. Eine Baugebietsart wird nicht festgesetzt. Die Grundsätze für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aus den textlichen Festsetzungen des RFNP werden berücksichtigt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem RFNP entwickelt.

## **5.2 Entwurf des Regionalplans Ruhr**

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für das gesamte Ruhrgebiet. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Hofsteder Straße – als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 1007 – Hofsteder Straße – nimmt keine Gebietsausweisung im Sinne des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Gemäß § 30 Abs. 3 richtet sich in einem einfachen Bebauungsplan die nähere Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das nach § 34 BauGB mögliche Nutzungsspektrum entspricht dem Charakter eines (gewerblich geprägten) Allgemeines Siedlungsbereiches. Der Bebauungsplan entspricht mit seinen geplan-

ten textlichen Festsetzungen den in Aufstellung befindlichen Vorgaben des Regionalplans Ruhr.

## **6. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG: MASTERPLAN EINZELHANDEL BOCHUM**

### **6.1 Grundsätze**

Die strukturellen Entwicklungen des Einzelhandels verursachen grundlegende Veränderungen bezüglich der Gestaltung und Funktion der Stadt. Betroffen sind hiervon auch zunehmend die Ausprägungen der Innenstädte, der Stadtteilzentren sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte stellen eine wesentliche und notwendige Grundlage - auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten - der Stadtplanung dar.

Die Stadt Bochum verfügt mit dem „Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012“ über ein vom Rat am 14. Februar 2013 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum und eine speziell auf die Situation in Bochum zugeschnittene Sortimentsliste.

Auf der Grundlage einer Totalerhebung des Einzelhandels in Bochum und deren Auswertung und Analyse ist festzustellen, dass die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt sichergestellt ist, aber einzelne Stadtbezirks-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel aufweisen. Diese Defizite sind auf die innerstädtische Verteilung der Einzelhandelsflächen zwischen den konkurrierenden integrierten und nicht-integrierten Standorten zurückzuführen. In Bochum liegt etwa die Hälfte des Verkaufsflächenangebots außerhalb der Zentren, wesentlich mehr als in vergleichbaren Städten. Dieser „räumlichen Schieflage“ innerhalb des Bochumer Stadtgebietes muss entgegengesteuert werden, um weitere zentrenschwächende Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurden im Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 folgende übergeordnete Ziele formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion.
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums.
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums:
  - Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte.
  - Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt.
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen.
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zum Erreichen dieser übergeordneten Ziele sieht der Masterplan folgende strategische Bausteine

vor:

- Ein hierarchisch abgestuftes Standortstrukturmodell, das die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in vier Stufen eingeordnet. Die drei Kategorien zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte stellen die wesentlichen Kategorien des Standortmodells dar. In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 liegt der aktuellen Einstufung jedoch eine um eine Hierarchiestufe reduzierte, vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche zugrunde:

Zentrale Versorgungsbereiche:

- Stufe I: Hauptgeschäftszentrum
- Stufe II: Stadtbezirkszentren
- Stufe III: Stadtteilzentren
- Stufe IV: Nahversorgungszentren

Neben den Zentren sind solitäre, schützenswerte Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Bochum.

- Eine für die Stadt Bochum definierte Sortimentsliste, die eine ortsspezifische Differenzierung des Einzelhandels in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente vornimmt.

**Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012)**

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke <sup>10</sup> Heimtierfutter Nahrungs- und Genussmittel <sup>11</sup>	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblumen Zeitung / Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel <sup>12</sup> Bekleidung Bettwäsche Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup> Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel <sup>3</sup> Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup> Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren <sup>2</sup> Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte <sup>13</sup> Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe <sup>14</sup> Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel /-geräte <sup>4</sup> Kamine / Kachelöfen Kinderwagen	Kfz <sup>5</sup> -, Caravan <sup>6</sup> - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel <sup>8</sup> Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte <sup>9</sup> Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)

\* Bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika.

**Erläuterungen**

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
12. ohne Schuhe und Bekleidung
13. Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte
14. inkl. Holz

Darüber hinaus sind im Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 für die Zielerreichung folgende Grundsätze mit Ausnahmeregelungen definiert:

Grundsatz 1:

*Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten*

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.

Ausnahme:

Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.

Grundsatz 2:

*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten*

a. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

b. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

Grundsatz 3:

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten*

a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip.

c. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht.

d. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einnehmen.

Am 14.12.2017 hat der Rat der Stadt Bochum das städtebauliche Entwicklungskonzept Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017 beschlossen.

Für die sachgemäße Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Bochumer Einzelhandels-

konzeptes wurde eine Anpassung an geänderte Rechtsgrundlagen und eine präzisierte Rechtsprechung erforderlich. Zudem haben sich sowohl die angebotsseitigen Strukturen als auch die ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen geändert, auf die der Masterplan Einzelhandel reagieren muss. In Würdigung dieser veränderten Rahmenbedingungen hat sich die Bauverwaltung im Frühjahr 2016 entschlossen, den Masterplan Einzelhandel zu überprüfen und zu aktualisieren. Dabei handelt es sich um eine „Nachjustierung“ der wesentlichen Steuerungsgrundsätze und nicht um eine vollständige Fortschreibung.

Als Ziel des Standortstrukturmodells hat der Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 u.a. benannt, dass großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel auf die bestehenden Sonderstandorte Castroper Hellweg, Dückerweg und Ottostraße konzentriert werden soll. Die drei Standortbereiche bieten dazu genügend räumliche Entwicklungspotentiale. Hingegen sind die Einkaufszentren Hannibal und Ruhrpark sowie der Sonderstandort Hofsteder Straße als Sonderstandorte ohne räumliche Entwicklungsperspektiven einzuordnen. Hier ist, u.a. aufgrund ihrer starken Prägung durch nahversorgungs-/ zentrenrelevante Anbieter, ein weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebotes über den genehmigten Bestand hinaus jeweils nicht zu befürworten. Eine Ausnahme bilden lediglich Zuwächse in Folge von Umnutzungen, bei denen nahversorgungs-/zentrenrelevante in nicht- zentrenrelevante Sortimente umgestellt werden.

Zudem wurde die Bochumer Sortimentsliste angepasst. Heimtierfutter ist gem. der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 jetzt als nicht- zentrenrelevant einzustufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1007 entsprechen den Entwicklungszielen des Masterplans Einzelhandel.

## **6.2 Lokale Situation**

Der Bebauungsplanbereich Nr. 1007 befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum, jedoch teilweise innerhalb des im Masterplan als Sonderstandort definierten Bereiches „Hofsteder Straße“, für den keine räumliche Entwicklungsperspektive vorgesehen ist.

Insgesamt liegen im Umkreis von nur zwei Kilometern um das Plangebiet vier Nahversorgungszentren gemäß Masterplan Einzelhandel.

Das Nahversorgungszentrum „Herner Straße“ liegt ca. 1.000 m südöstlich des Plangebietes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, vor allem westlich des Nahversorgungszentrums sehr dicht besiedelten Wohnbereiche. Der verbindende Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungsbereich ist recht locker und wird durch ca. 25 Dienstleistungsnutzungen ergänzt. Die o.g. Wohnbereiche liegen in Orientierung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1007, so dass eine Zulassung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Herner Straße schädigen oder stoppen könnte.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Nahversorgungszentrum „Dorstener Straße/Zechenstraße“ in ca. 1.100 m Entfernung. Laut Masterplan Einzelhandel zieht sich dieses als Bandstruktur mit relativ lockerem Einzelhandelsbesatz, ergänzt um insgesamt 18 Dienstleistungsbetriebe, entlang der Dorstener Straße zwischen den Einmündungen Robertstraße und Hofsteder Straße. Der Bereich übernimmt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> in seiner Gesamtheit eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, dicht besiedelten Wohngebiete. Auch dieses Nahversorgungszentrum wäre bei Zulassung von nahversor-

gungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1007 gefährdet bzw. in seiner Entwicklung gehemmt.

Das Stadtteilzentrum „Hamme“ liegt ca. 1,2 km südwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1007. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> handelt es sich dabei um eines der kleineren Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment sowie in Form sehr kleinteiliger Einheiten vorhanden. Insgesamt wurden im Masterplan Einzelhandel im Bereich rd. 36 Dienstleistungsbetriebe ermittelt. Insbesondere das Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereiches würde bei Zulassung von entsprechendem Einzelhandel im Plangebiet einer hohen Konkurrenz ausgesetzt, die durch Standortvorteile in Form von Flächenangebot und Pkw-Verkehrsanbindung geprägt wäre.

Nördlich des Plangebietes, in ca. 1,5 km Entfernung liegt das Stadtteilzentrum „Riemke“. Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei rd. 1.600 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt zudem, untypisch für ein Stadtteilzentrum, klar im langfristigen Bedarfsbereich, während der kurzfristige Bedarf mit einer Verkaufsfläche von rd. 550 m<sup>2</sup> schwach ausgeprägt ist. Gleichwohl sind ca. 50 Dienstleistungsbetriebe innerhalb der Abgrenzung des Stadtteilzentrums vorhanden. Die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Hofsteder Straße – könnte im Bereich Riemke die Ansiedlung von Einzelhandel behindern oder wesentlich erschweren, der auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet ist. Dabei ist auch darauf zu verweisen, dass ein hoher zu versorgender Bevölkerungsbereich südlich dieses Stadtteilzentrums liegt (Herner Straße, Verkehrsstraße, Grummer Straße) und damit in Richtung des Plangebietes, wodurch die Konkurrenzsituation verstärkt würde.

Die vier Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren befänden sich bei Zulassung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet in einer nicht gleichwertigen Konkurrenzsituation. Im Plangebiet liegende Wettbewerber hätten Standortvorteile in Form von günstigeren Miet- und Grundstückspreisen, optimalerem Flächenangebot und besserer Pkw-Erreichbarkeit (einschließlich Parkplatzangebot). Zum Schutz der gewachsenen Nahversorgungszentren und Stadtteilzentren einschließlich ihrer hohen Anzahl an Dienstleistungsbetrieben, die von Synergieeffekten mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben profitieren, kann auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel in Bochum – Nachjustierung 2017 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Hofsteder Straße – nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden.

Aufgrund der schon bestehenden räumlichen Schiefele zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die sich in einer tlw. Unterausstattung der genannten Zentren zeigt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt, ist diese restriktive Steuerung notwendig, um die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, zu schützen.

## **7. PLANINHALT**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW 490)

## 7.1 Planungsrechtliches Erfordernis der Festsetzungen

Für die Umsetzung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1007 – Hofsteder Straße – sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB und enthält Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a BauGB.

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem gemäß Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – definierten Versorgungszentrum. Der Planbereich kann auch nicht als „integrierte Lage“ gem. Masterplan betrachtet werden, liegt aber teilweise im Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel „Hofsteder Straße“ gemäß Masterplan Einzelhandel.

Der Masterplan Einzelhandel definiert eine „integrierte Lage“ wie folgt:

*„Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Masterplans Einzelhandel werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als einer Himmelsrichtung von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.“*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1007 kann auf Grundlage der fehlenden zuzuordnenden zusammenhängenden Wohnbebauung nicht als integrierte Lage angesehen werden. Die südlich der A 40 bestehende Wohnbebauung ist durch die städtebauliche Barriere der Autobahn getrennt und räumlich den Nachversorgungszentren „Hamme“ und „Dorstener Straße/Zechenstraße“ zuzuordnen. Weitere nennenswerte Wohnbebauung von einigem Gewicht ist in näherer Zuordnung nicht vorhanden. Auch die Wohnbebauung an der Poststraße und der Herner Straße ist nicht von Gewicht und kann den Nahversorgungszentren „Riemke“ und „Herner Straße“ zugerechnet werden. Darüber hinaus besteht mit dem Hannibal-Einkaufszentrum an der Riemker Straße und dem großflächigen Einzelhandelsmarkt Kaufland an der Hofsteder Straße ein im Übrigen ausreichendes Versorgungsangebot, das einerseits stark untergeordnet eine Versorgungsfunktion für die genannte Wohnbebauung übernimmt aber andererseits eine starke Konkurrenz zu den o. g. Zentren darstellt. Eine weitere Ausweitung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der im Masterplan definierten Bereiche kann daher im Plangebiet nicht zugelassen werden, um die o.g. Nahversorgungszentren nicht (weiter) zu schwächen und auch negative Auswirkungen auf die Bochumer Innenstadt zu vermeiden.

Eine Steuerung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wird nicht vorgenommen. Es dienen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, so dass ein Ausschluss von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel auf dieser Grundlage in Verbindung mit dem Masterplan Einzelhandel in Bochum definierten Zentrumschutz nicht

vorgenommen werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 1007 – Hofsteder Straße – bildet hierfür durch die folgenden Festsetzungen den erforderlichen bauleitplanerischen Rahmen.

## 7.2 Festsetzung

***Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Bochumer Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 unzulässig (§ 9 Abs. 2 a BauGB):***

*Back- und Fleischwaren  
Drogeriewaren Ge-  
tränke <sup>10</sup>  
Nahrungs- und Genussmittel <sup>11</sup>  
Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeu-  
tika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblu-  
men  
Zeitungen / Zeitschriften  
Angler- und Jagdartikel <sup>12</sup>  
Bekleidung  
Bettwäsche Bettwa-  
ren, Matratzen <sup>7</sup> Bild-  
und Tonträger Bücher  
Camping- und Outdoorartikel <sup>3</sup>  
Computer und Zubehör Elek-  
trokleingeräte  
Erotikartikel  
Fahrräder und technisches Zubehör  
Foto  
Gardinen Ge-  
schenkartikel  
Glas / Porzellan / Keramik <sup>1</sup>  
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle  
Haushaltswaren <sup>2</sup>  
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche  
Hörgeräte  
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen  
Künstlerartikel, Bastelzubehör Lam-  
pen, Leuchten, Leuchtmittel  
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme  
Musikinstrumente und Zubehör  
Optik, Augenoptik  
Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel  
Schuhe  
Spielwaren  
Sportartikel / -geräte <sup>13</sup>  
Sportbekleidung  
Sportschuhe  
Telekommunikation und Zubehör Uh-  
ren / Schmuck Unterhaltungselek-  
tronik und Zubehör  
Waffen*

*Erläuterungen:*

- <sup>1</sup> *Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße*
- <sup>2</sup> *Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und –geräte (ohne Elektrokleingeräte);  
Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoff-  
behälter und -schüsseln*
- <sup>3</sup> *zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne  
Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)*
- <sup>7</sup> *Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken,  
Matratzenschoner*
- <sup>10</sup> *inkl. Wein / Sekt / Spirituosen*
- <sup>11</sup> *inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren*
- <sup>12</sup> *ohne Schuhe und Bekleidung*
- <sup>13</sup> *Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte*

*Randsortimente dürfen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einnehmen.*

Der typische Charakter eines Einzelhandelsbetriebes wird von seinem Hauptsortiment (z. B. Möbel, Baumarkt) bestimmt. Zentrenrelevantes Randsortiment darf nur der Ergänzung des Angebotes dienen und muss sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Gardinen in einem Renovierungsdiscouter / Baumarkt). Das Kriterium der Untergeordnetheit wird in der Festsetzung durch eine relative und maximale Begrenzung des zulässigen Randsortiments entsprechend der Vorgaben des Masterplans Einzelhandel 2017 (siehe: Grundsatz 3d) umgesetzt. Neben dem Einzelhandelserlass NRW legt auch der Landesentwicklungsplan NRW ein Verhältnis von Verkaufsflächen für Kern- und Randsortiment fest. Hieran lehnt sich der Bebauungsplan bei der Festlegung des max. zulässigen prozentualen Randsortiments an. Auch die absolute Verkaufsflächenbegrenzung in Höhe von 2500 qm lässt sich auf den Grundsatz 6.5.6 des LEP NRW stützen: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zu den Aussagen des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Bochums kommen.

Aufgrund der schon bestehenden räumlichen Schieflage zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die sich in einer Unterausstattung zahlreicher Zentren zeigt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt, ist diese restriktive Steuerung notwendig, um die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, zu schützen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist notwendig, um die bestehenden, definierten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Weiterhin liegt das Plangebiet im definierten Sonder-

standort „Hofsteder Straße“, an dem kein räumliches Erweiterungspotential vorgesehen ist und zudem nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden soll.

Der Renovierungsdiscounter, Hofsteder Str. 170-172, umfasst großflächig ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment, das der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Der RFNP weist hier Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel aus. Der Masterplan Einzelhandel, Nachjustierung 2017, definiert diesen Bereich als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß der Genehmigung zum Austausch der Sortimente im Jahr 2002 weist der Betrieb bei 4.380 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eine Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente von ca. 2.280 m<sup>2</sup> aus und liegt damit über den Maßgaben des Masterplans Einzelhandel (vgl. Masterplan Einzelhandel 9.7.4 – Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten). Die genehmigten Einzelhandelsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen nicht bzw. nur auf Basis des Bebauungsplanes ausgeweitet werden können, da die Zunahme von diesen Sortimenten dem Masterplan Einzelhandel entgegensteht. Einer Nutzungsänderung oder Erweiterung von Einzelhandelsflächen mit bisher nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten in Einzelhandelsflächen mit anderen Sortimenten steht der Bebauungsplan nicht entgegen, so dass eine Entwicklung des vorhandenen Betriebes gegeben ist und diese mit den Grundzügen der Stadtplanung, konkretisiert im Masterplan Einzelhandel, korrespondiert.

Der typische Charakter eines Einzelhandelsbetriebes wird von seinem Hauptsortiment (z. B. Möbel, Baumarkt) bestimmt. Zentrenrelevantes Randsortiment darf nur der Ergänzung des Angebotes dienen und muss sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Gardinen in einem Renovierungsdiscounter / Baumarkt)

Die Entwicklungsperspektiven sowie die städtebauliche Zielsetzung des Schutzes der im Masterplan Einzelhandel definierten Zentrenstruktur lassen keine Spielräume für Vorhaben, Erweiterungsmöglichkeiten oder bauliche Umstrukturierungen zu, die zu einer Zunahme von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgeht bzw. zur Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Hauptsortimenten führt.

Ohne diese Nutzungsausschlüsse bestünde auch aufgrund der Größe des Plangebiets die Gefahr, dass hier eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, sich manifestiert bzw. weiterentwickelt, die den Bestand und die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Da das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gesamtsituation, d.h., der Lage zu den Wohngebieten, der Lage zum ÖPNV und der Lage im Gesamtsystem der Zentrenstruktur als zentraler Versorgungsbereich im Vergleich zu den umliegenden, im Masterplan definierten Versorgungsbereichen nicht geeignet ist, soll eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verhindert werden, um so eine funktionsfähige Struktur von zentralen Versorgungsbereichen entwickeln und schützen zu können.

In Bezug auf die vorhandenen Verkaufsflächen des Renovierungsdiscounters für sein zentrenrelevantes Randsortiment bewirkt die Planung, dass der Betrieb für dieses Randsortiment lediglich Bestandsschutz genießt. Der Eingriff ist auch unter Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers aus städtebaulichen Gründen, hier zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Hamme, Dorstener Straße/ Zechenstraße, Herner Straße, Riemke und der Bochumer Innenstadt, gerechtfertigt. Die Vorgaben des Masterplans sehen zur Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den genannten Versorgungsbereichen vor, dass einem Ausbau des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebots an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konsequent restriktiv begegnet werden soll. Eine

Reduzierung des vorhandenen Bestands an zentrenrelevanten Randsortimenten zugunsten einer Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist im Rahmen einer Umstrukturierung unter Anwendung des sog. Umsatzäquivalenzprinzips möglich. Dieses Prinzip verschafft dem Betrieb städtebaulich vertretbare Entwicklungsperspektiven für den Fall eines Bauvorhabens „jenseits“ des Bestandsschutzes. Die Möglichkeit einer räumlichen Ausdehnung der Verkaufsfläche ist am Standort vorhanden.

### **7.3 Kennzeichnungen**

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Planverfahren werden nachrichtlich folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

#### **7.3.1 Altlasten**

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang Z0) nachzuweisen.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen wird.

#### **7.3.2 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Constantin“. Vor Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

#### **7.3.3 Methanausgasungen**

Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet.

Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitlichen Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlicher Sicherungsmaß-

nahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritten wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW – in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

#### **7.4 Hinweise**

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Planverfahren werden nachrichtlich folgende Hinweise aufgenommen:

##### **7.4.1 Kampfmittel**

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 5 vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen.

Vor Baubeginn müssen die Verdachtspunkte überprüft werden.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind zudem grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen.

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 (oder neuere Ausgabe) und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>).

Bei größerem Durchmesser ist eine rechtzeitige Information - ca. drei Wochen vor Beginn - erforderlich, da ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Bauherrn bzw. dessen Vertreter abgestimmt werden muss.

Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem

Ordnungsamt, Marienplatz 2, 44787 Bochum, Zimmer 122, Tel. 910 14 08 / 910 17 83  
E-Mail: [ordnungsamt@bochum.de](mailto:ordnungsamt@bochum.de)

ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen (gerne auch per Mail) und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Grundsätzlich gilt:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

##### **7.4.2 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung

zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **7.4.3 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Constantin“. Vor Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

#### **7.4.4 Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### **7.4.5 Anbauverbotszone A 40**

Es sind die Bestimmungen nach dem Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder geplanten Nutzungsänderungen ist die Autobahn GmbH des Bundes, grundsätzlich zu beteiligen. Dieses gilt auch für Werbungs- und Beleuchtungsanlagen jeder Art, die von der Autobahn eingesehen werden können.

#### **7.4.6 Masterplan Einzelhandel- Nachjustierung**

Die Sortimentsliste umfasst den Einzelhandel im engeren Sinn (inkl. Lebensmittelhandwerk), d.h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Arzneimitteln. Als Sortiment gilt die Gesamtheit der von einem Einzelhandelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten).

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 - kann im Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Str. 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage), während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## **8.     UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE**

Das Planverfahren enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und begründet dementsprechend keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB. Die nähere Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB. Bei der Vorhabenzulassung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Betroffenheit der Schutzgüter ermittelt und geprüft. Die Belange der Umwelt werden daher auf die nachgelagerte Planungsebene abgeschichtet.

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Negative Umwelt- und Klimaauswirkungen sind daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1007 nicht zu erwarten. Die im Rahmen der Beteiligungen mitgeteilten Hinweise und Kennzeichnungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass sie im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten zum Umgang mit Umweltbelangen sind nicht über die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB abgedeckt.

Ebenfalls gibt es keine Anhaltspunkte, dass durch die getroffenen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Es besteht ebenfalls kein Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind damit gegeben. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

„Im beschleunigten Verfahren gelten [...] Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung.