

# Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Vorblatt -

Vorlage Nr.: 20120086

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	öffentlich	

Bezeichnung der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 940 - Alte Wittener Straße - hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Durchführung im beschleunigten Verfahren c) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschriften		
§§ 2 ff BauGB		
Beschlussorgan		
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung		
Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung Bezirksvertretung Bochum-Ost	18.01.2012 23.02.2012	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Anlagen
Übersichtsplan

Zusatzinformationen	
Finanzielle Auswirkungen	N
Beteiligungspflichtige Angelegenheit	N
Personalrat wurde beteiligt	N
Grundsatzentscheidung	N

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Begründung - Seite 1

Vorlage Nr.: 20120086

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung des zweiten Bauabschnittes eines Multi-Service-Centers an der Alten Wittener Straße auf dem Grundstück der Adam Opel AG. Angesiedelt werden sollen hier ein Tierfutter-Discounter, ein Metall- und Eisenwaren-Handel, Bürobedarf-Handel, ein Fitnessstudio, ein Solarium, ein Hotel, ein Schnellrestaurant sowie ein Lebensmittel-Discounter.

Die geplanten Nutzungen entsprechen jedoch nur zum Teil den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum für diesen Standort, wie die Ansiedlung eines Hotels sowie weiterer Betriebe, die dem gewerblichen bzw. Dienstleistungssektor zuzuordnen sind, nicht aber die geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Die Entwicklung im Einzelhandel war in den letzten Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen und der Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau, Versorgung der Bevölkerung und wirtschaftliche Strukturveränderungen erforderten ein entsprechendes Handlungskonzept.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet werden durch den vom Rat der Stadt Bochum als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 definiert. Den Zielsetzungen entsprechend, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den im Masterplan definierten Versorgungszentren angesiedelt werden.

Der Standort des geplanten Multi-Service-Centers an der Wittener Straße wird im Masterplan jedoch nicht als Versorgungszentrum dargestellt. Aufgrund der siedlungsräumlichen Randlage und gewerblichen Prägung kann dieser Standort auch nicht als ergänzende integrierte Nahversorgungslage eingestuft werden. Vielmehr lässt die verkehrsgünstige Lage den Standort in räumliche Konkurrenz zu den Versorgungszentren Altenbochum und Laer treten, was dem im Masterplan niedergelegten städtebaulichen Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zuwider laufen würde. Insbesondere das Nahversorgungszentrum Laer bedarf einer weiteren Stärkung, um seiner Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Darüber hinaus besteht zu befürchten, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie der Fachmärkte der Standort eine Vorprägung als Einzelhandelsstandort erfährt, wodurch weitere Einzelhandelsansiedlungen, die in ihrer Summe eine durchaus zentrenschädigende Dimension erlangen könnten, mit planungsrechtlichen Mitteln nicht mehr zu unterbinden wären.

Diese einzelhandelsfachliche Einschätzung wird auch durch den Bochumer Konsultationskreis Einzelhandel bei der IHK Mittleres Ruhrgebiet geteilt.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 2

Vorlage Nr.: 20120086

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Des Weiteren widerspricht die Bauvoranfrage der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der langfristigen Sicherung von Flächen für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Aufgrund der geringen Flächenpotenziale im Stadtraum Bochums sollen bereits verfügbare Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen wie Einzelhandel oder Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und an einer Hauptausfallstraße sind solche Verdrängungsprozesse im Bebauungsplangebiet in besonderen Maße zu befürchten.

Da nach geltendem Planungsrecht Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten jedoch ggfs. zu genehmigen wären, deren Ansiedlung aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht an diesem Standort jedoch nicht erwünscht sind, soll der Bebauungsplan steuernd eingreifen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die stadtentwicklungsplanerischen Ziele der Stärkung der Versorgungszentren sowie der langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen zu sichern.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Laer. Begrenzt wird das Plangebiet nördlich durch die „Alte Wittener Straße“, südlich von der Wittener Straße und östlich von der Eisenbahntrasse. Zur Zeit werden dort bereits Nutzungen des Multi-Service-Centers realisiert (u.a. Tankstelle, Systemgastronomie).

## 3. Inhalte des Bebauungsplanes

Inhalt des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen. Ausgeschlossen werden sollen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

## 4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Plangebietsbereich ist bereits nahezu vollständig versiegelt, daher sind keine wesentlichen Umwelteinwirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Mit Festsetzungen zum Immissionsschutz soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Begründung - Seite 3

Vorlage Nr.: 20120086

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) entspricht sowohl der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ des am 03.05.2010 in Kraft getretenen RFNP, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Hier ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderung des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauBG). Demgemäß hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

## 5. **Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung wurde zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan vorraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Auf eine Bürgerversammlung soll verzichtet werden, jedoch soll die Planung während des Verfahrens mit den betroffenen Eigentümern erörtert werden.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20120086

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bezeichnung der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 940 - Alte Wittener Straße - hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Durchführung im beschleunigten Verfahren c) Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu a): Für ein Gebiet nördlich der Wittener Straße, südlich der Alten Wittener Straße und westlich der Eisenbahntrasse ist der Bebauungsplan Nr. 940 - Alte Wittener Straße - aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus einer Karte, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung der Versorgungszentren sowie die langfristige Sicherung von Gewerbeflächen.

Zu b): Der Bebauungsplan Nr. 931 wird im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

Zu c): Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

# Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 940 - Alte Wittener Straße -

