

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nr.: 20162826**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 02.11.2016  
**Verfasser/in:** Dirk Jamma  
**Fachbereich:** Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 692 N - Am Thie -

hier: a) Einleitungsbeschluss

b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschriften:

§ 12 BauGB

***Beratungsfolge:***

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid

Sitzungstermin:

29.11.2016

Zuständigkeit:

Anhörung

Ausschuss für Planung und Grundstücke

13.12.2016

Entscheidung

***Beschlussvorschlag:***

Zu a) Für ein Gebiet östlich der Eppendorfer Straße, nördlich der vorhandenen Bebauung im Kattenhagen, westlich Am Thie und südlich der landwirtschaftlichen Fläche ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 692 N - Am Thie - aufzustellen (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch).

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 692 N sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem vorhandenen Lebensmittelmarkt eine mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel abgestimmte städtebaulich verträgliche Entwicklung sowie eine Vergrößerung der Stellplatzanlage auf 105 Plätzen zu ermöglichen.

Zu b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Planauslage im Technischen Rathaus Bochum. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich dort über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

## **Begründung:**

### **1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das Nahversorgungszentrum Eppendorf übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche mit ca. 5.000 Einwohnern. Innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums gemäß dem Masterplan Einzelhandel 2012 liegt im nördlichen Randbereich des Zentrums der Rewe-Lebensmittelmarkt „Am Thie“. Im Masterplan Einzelhandel werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums Eppendorf positiv gewürdigt. Hervorgehoben wird ein eher dörfliches, gepflegtes Erscheinungsbild mit einer guten Aufenthaltsqualität. Dem Rewe-Markt wird eine Magnetfunktion bescheinigt, der trotz der Randlage eine gute funktionale wie räumliche Anbindung an den sonstigen, überwiegend sehr kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbestand aufweise.

Der Rewe-Markt verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung entspricht nicht mehr der marktgängigen Größenordnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Im Hinblick auf eine dauerhafte Standortsicherung des Marktes wird daher seitens des Vorhabenträgers und Betreibers des Rewe-Marktes eine Erweiterung des Verkaufsflächenangebots auf eine an den Masterplan Einzelhandel angepasste Größenordnung angestrebt. Neben einer Ausweitung und Differenzierung des Sortimentsangebotes soll eine den gestiegenen Kundenansprüchen entsprechende großzügigere Raumaufteilung erfolgen.

Die beabsichtigte Erweiterung des Rewe-Marktes dient der langfristigen Funktionssicherung des Nahversorgungszentrums Eppendorf, da die Attraktivität dieses Magnetbetriebs einen unmittelbaren Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit ausübt.

Der vorhandene Rewe-Markt mit den zugehörigen Stellplätzen wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des am 22.02.1996 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 „Am Thie“ errichtet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 E „Am Thie“ (Rechtskraft am 07.08.2001) wurde eine Erweiterung der Stellplatzanlage in westliche Richtung vorgenommen. Die nunmehr geplante Erweiterung des Gebäudes und der Stellplatzanlage kann auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht genehmigt werden. Daher wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692N „Am Thie“ erforderlich.

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung des geplanten großflächigen Vollsortimenters mit ca. 105 Kundenstellplätzen sowie dessen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Der Antrag des Vorhabenträgers vom 24.10.2016 zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist der Mitteilung im nicht öffentlichen Teil dieser Sitzung zu entnehmen.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortszentrums Eppendorf. Trotz der Ortsrandlage ist der Standort unmittelbar an den Ortskern Eppendorfs angebunden und bildet mit diesem eine städtebauliche Einheit. Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt in dem für die geplante bauliche Erweiterung einschl. der Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlichem Umfang. Einbezogen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die vorhandene Bestandsbebauung und die bestehende Stellplatzanlage sowie die für die bauliche Entwicklung und die Erweiterung der Stellplatzanlage benötigten Flächen im Norden und Nordwesten. Die Erweiterungsfläche greift in den vorhandenen Gehölz- und Heckenbestand am Nordrand des Plangebiets ein. Zur Kompensation dieses Eingriffs ist vorgesehen, eine entsprechende Ersatzpflanzung auf der unmittelbar nördlich anschließenden ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen. Entsprechend wird dieser Flächenstreifen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Der vorhandene Rewe-Markt ist auf dem Areal einer bereits früher aufgegebenen Hofstelle entstanden. Das bestehende Marktgebäude schließt an das ehemalige zweigeschossige Wohnhaus dieser Hofstelle an, so dass die frühere Nutzung noch erkennbar ist. Zusammen mit einer markanten, als Naturdenkmal eingetragenen Buche und dem aus Fachwerk und Naturstein errichteten ehemaligen Wohnhaus ist noch eine gewisse dörfliche Prägung auf dem Grundstück ablesbar. Das frühere Wohngebäude beherbergt heute im Erdgeschoss den zum Markt gehörigen Weinverkauf und im Obergeschoss die Büroräume des Vorhabenträgers. Westlich der Stellplatzanlage schließt ein waldartiger Baumbestand an, der sich bis zur Eppendorfer Straße ausweitet. Die Erschließung des Marktes erfolgt über zwei Anbindungspunkte an das örtliche Verkehrsnetz. Im Westen über eine Zu- und Abfahrt an die Eppendorfer Straße und im Südosten über die Anbindung Am Thie zur Hauptstraße Im Kattenhagen. Diese Anbindung kann ausschließlich als Zufahrt im Einrichtungsverkehr genutzt werden, so dass der abfließende Verkehr grundsätzlich über die Anbindung an die Eppendorfer Straße erfolgt.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist durch kleingewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung geprägt. Südlich des Marktes befindet sich eine gastronomische Nutzung in einem historischen Fachwerkhaus, hieran westlich anschließend ein Elektrohandwerksbetrieb. Östlich Am Thie schließt eingeschossige Wohnbebauung an. Unmittelbar nördlich schließen großflächig ackerbaulich genutzte Flächen an, wobei die am Nordrand des Plangebiets verlaufende Baumhecke einen Ortsrandabschluss im Übergang zum freien Landschaftsraum bildet.

## **3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Zur Bestimmung der zulässigen Verkaufsfläche und der Warensortimente soll das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Vollsortimenter“ und einer maximalen Verkaufsfläche festgesetzt werden. Neben der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird auch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung bestimmt. Weiterhin werden die Flächen für Stellplätze definiert und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Der abgestimmte Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser sieht in Anpassung an die Bestandssituation einen im Norden angegliederten Gebäudekörper mit Satteldachausbildung vor. Weiterhin wird im südöstlichen Grundstücksbereich im Bereich des Eingangs das Leergutlager angeordnet und ein Bäckereicafe angeschlossen, welches als eingeschossiger Flachdachbau ausgebildet wird.

#### **4. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit dem vergrößerten Verkaufsflächenangebot wird die Magnetfunktion des als Vollsortimenter betriebenen Lebensmittelmarktes für das Nahversorgungszentrum Eppendorf gestärkt und somit ein wichtiger Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung geleistet.

Die bauliche Erweiterung des Marktes in nördliche Richtung geht über die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eppendorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 hinaus. Gegenwärtig wird der Masterplan Einzelhandel fortgeschrieben. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zum Beschluss zur Offenlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ergebnis der Fortschreibung vorliegt und die Verkaufsfläche an die Ziele und Festlegungen des fortgeschriebenen Masterplans Einzelhandel angepasst wird.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird auch das Stellplatzangebot auf dem Marktgelände vergrößert. Es ist daher zu erwarten, dass sich durch die Attraktivitätssteigerung auch das Verkehrsaufkommen erhöhen wird, wenngleich hier keine gravierenden Veränderungen wahrscheinlich sind. Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung werden das Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz mit den beiden Knotenpunkten Am Thie / Im Kattenhagen und Eppendorfer Straße erfasst und im Hinblick auf eine verträgliche Erschließungs- und Verkehrssituation bewertet. Auswirkungen auf die Parkplatzsituation im Umgebungsbereich des Marktes sind nicht zu erwarten, da mit der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Marktgelände zur Verfügung steht.

Die Geräuschemissionssituation im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den Umgebungsbereich wird im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gegenstand dieser Untersuchung sind die von den Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage ausgehenden Immissionen einschließlich dem Anlieferungsverkehr sowie Geräusche klima- und kältetechnischer Anlagen.

Mit der baulichen Erweiterung des Marktgebäudes und der Stellplatzanlage erhöht sich der Versiegelungsgrad. Insbesondere die erforderliche Rodung des vorhandenen Gehölzstreifens auf der Nordseite stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Hierzu wird die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erforderlich, in dem die Eingriffe bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Ob der erforderliche Ausgleich innerhalb des abgegrenzten Plangebiets (siehe Anlage) mit der Pflanzung einer Ersatzhecke auf der nördlich anschließenden Ackerfläche erfolgen kann, ist im weiteren Planverfahren zu klären. Alternativ sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebiets denkbar.

Weiterhin wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um festzustellen, ob im Hinblick auf die Avifauna Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung ausgelöst werden können.

## **5. Verfahrensart**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB) im Normalverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Bestandteil des Planverfahrens ist somit auch die Durchführung einer Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch Aushang des Planentwurfs im Technischen Rathaus Bochum stattfinden, Auf die Durchführung einer Bürgerversammlung wird verzichtet, da sich die Planungsziele gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich ändern.

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 24.10.2016 den Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Bochum gestellt. Er hat in der Antragstellung erklärt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt Bochum abgestimmten Planentwurfs (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen. Ebenso hat der Vorhabenträger erklärt, dass er zum Abschluss eines Durchführungsvertrages und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit ist.

## **6. Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Der Durchführungsvertrag kann auch Regelungen zu weiteren städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekten enthalten, vergleichbar einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zweiteilung des Durchführungsvertrags vorgenommen.

Der Durchführungsvertrag - Teil A - enthält u. a. die wesentlichen Regelungen zur Verpflichtung des Vorhabenträgers, seine Fähigkeit zur Planrealisierung nachzuweisen und sämtliche Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten zu tragen.

Der Durchführungsvertrag Teil B soll sicherstellen, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird. Er muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein.

Der Vertrag wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und in der Regel ca. 10 Tage vor dem Satzungsbeschluss des Rates abgeschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

*Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:*

*Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):*

**Anlagen:**

Übersicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan