

**Mitteilung der Verwaltung  
Vorlage Nr.: 20190833**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 21.03.2019  
**Verfasser/in:** Herr Mahling  
**Fachbereich:** Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:  
Berliner Straße - Bauordnungsamt

Bezug:

**Beratungsfolge:**

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid	02.04.2019	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planung und Grundstücke	14.05.2019	Kenntnisnahme

**Wortlaut:**

**A. Einleitung**

Auf dem alten Aquella-Gebiet Berliner Str. 50-62 soll der Neubau eines Toom-Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 qm und mit einer Stellplatzanlage realisiert werden.

Die erforderlichen Stellplätze von 279 für Kundenfahrzeuge und 60 Fahrradstellplätze werden außerhalb der Anbauverbotszone (40m-Streifen) errichtet. Die restlichen 90 Stellplätze liegen innerhalb der Anbauverbotszone. Hierzu liegt eine Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW vor.

**B. Planungsrechtliche Grundlagen**

B.1 Planungsrechtlich ist der rechtskräftige Bebauungsplan 12 a vom 05.04.1968 zur Beurteilung heranzuziehen. Auf diesem beziehen sich auch die beantragten Befreiungen.

B.2 Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 917 aus dem Jahr 2012 mit den folgenden Zielen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Baumarktes
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Lösung möglicher Immissionskonflikte

entfaltet keine Rechtskraft.

B.3 Bezüglich der Auswirkung auf den Einzelhandel wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eingereicht. Demnach sind negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums auszuschließen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Einzelhandelsgutachten einzureichen.

### C. Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 12 a

Folgende Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 a werden nicht eingehalten:

- Der beantragte Baumarkt überschreitet die Baugrenzen
  - in nördlicher Richtung um ca. 14 m im Mittel auf einer Länge von ca. 110 m und
  - in westlicher Richtung um ca. 21 m auf einer Länge von ca. 37 m.
- Unterhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets in südlicher Richtung auf dem Gewerbegebiet liegt eine festgesetzte private Grünfläche. Diese soll das allgemeine Wohngebiet schützen. Dieser Grünstreifen mit einer Tiefe von 15 m wird durch den Baumarkt teilweise überbaut und ein Teil der notwendigen Feuerwehrumfahrt (unversiegelte Fläche) wird darüber geführt.
- Die festgesetzte Grünfläche wird
  - in südwestlichen Bereich am Anlieferhof in Richtung der Hohensteinstraße für die notwendige Erschließung genutzt. Hierüber wird die Anlieferung umgesetzt und
  - in östlicher Richtung wird die Zu- und Abfahrt von der Berliner Straße realisiert. Diese Zufahrt besteht bereits.

### D. Weitere Prüfungspunkte

#### D.1 Erschließung

Zur Beurteilung der Erschließung wurde ein Verkehrsgutachten eingereicht, welches durch das Amt für Stadtplanung und Wohnungswesen und den Landesbetrieb Straßen NRW geprüft wurde.

Die Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt über die Berliner Straße. An dieser Stelle ist eine Lichtsignalanlage auf Kosten des Investors zu errichten. Die Zu- und Abfahrt der Anlieferung soll über die vorhandene Zufahrt der Bestandshalle an der Steeler Straße erfolgen. Um die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten ist eine Aufweitung der Zufahrtsbreite vorzunehmen. Hierbei gehen zwei öffentliche Stellplätze verloren. Auf eine Kompensation wird von Seiten des Tiefbauamtes Abteilung Straßen verzichtet.

Der Transportweg für die Anlieferung (3-5 Sattelzüge, 5 LKW's mit 7,5 t und 5 Sprinter) erfolgt auf eigenem Grundstück parallel zur Hohensteinstraße.

## D.2 Schallschutzgutachten

Das eingereichte Schallschutzgutachten wurde durch die gemeinsame Umweltschutzbehörde Bochum-Dortmund-Hagen geprüft. Demnach bestehen keine Bedenken.

## E. **Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Das Vorhaben umfasst baulich ungefähr die bisher bestehenden Anlagen. Die Überschreitung der Baugrenze resultiert überwiegend durch eine bauliche Ergänzung in Richtung Norden. Hier wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grünabschirmung parallel verschoben. Überdies wird gutachterlich der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung nachgewiesen, so dass der Intention der Planung genüge getan wird. Die Überfahung bzw. die Abweichung von den festgesetzten Grünflächen, die das Gewerbe umgrenzen, ist überwiegend bereits im Bestand vorhanden, ebenso deren Unterbrechung im Bereich der Zu- und Abfahrten. Diese Befreiungen tangieren die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Beachtung von nachbarlichen Austauschverhältnissen zulässig, so dass einer Befreiung auf Grundlage von § 31 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen.

Eine positive Stellungnahme zum Verkehrsgutachten und insgesamt zur Erschließung liegt vor.

**Anlagen:**  
Lagepläne