

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

STADT BOCHUM

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

i. V. m. § 233 BauGB

Zum Bebauungsplan Nr. 271 d - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 b - für ein Gebiet zwischen Dr.-Ruer-Platz, Grabenstraße, Hellweg und Huestraße

Der Bebauungsplan Nr. 271 b ist seit dem 14.01.86 rechtsverbindlich und liegt im Kernbereich der Bochumer Innenstadt. Es handelt sich hierbei um einen weiterentwickelten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 271, dessen Festsetzungen der Ordnung und Leitung der Bebauung im Bereich Grabenstraße, Dr.-Ruer-Platz, Hellweg und Huestraße dienen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 271 b dienen der Platzrandbebauung (Dr.-Ruer-Platz). Es entstand dort ein weiteres Gebäude der Sparkasse Bochum, daß durch die festgesetzte Überbauung der Grabenstraße mit den vorhandenen Gebäude nördlich der Grabenstraße verbunden wird.

Sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen war die ursprüngliche Begrenzung auf 2 Geschosse nicht mehr vertretbar. Mit der inzwischen realisierten mehrfach gestaffelten Aufstockung der Kassenhalle wurde der vorhandene schroffe Höhenversprung durch einen stufenartigen Baukörper ausgeglichen.

Es handelt sich hierbei um ein Einzelvorhaben, daß zusammen mit vielen anderen das Gesamtbild der Innenstadt positiv prägt und die Ausstrahlung der City als Oberzentrum stärkt.

Der vorhandenen Situation und der Entwicklungs- und Flächennutzungsplanung entsprechend trifft der Bebauungsplan die Ausweisung "Kerngebiet".

Zur Steigerung und Attraktivität des Fußgängerbereiches - das Plangebiet ist von fußläufigen Zonen umgeben - sind im Erdgeschoß keine Wohnungen zulässig.

Um jedoch der Verödung der Innenstadt in den Abendstunden entgegenzuwirken, sollen sonstige Wohnungen, außer im Erdgeschoß, allgemein zulässig sein. Der Bebauungsplan erhält eine entsprechende Festsetzung.

Der angrenzende Platzbereich mit den Parkbauten ist mit erheblichen öffentlichen Investitionen und tlw. direkt abgeleiteten privaten Folgeinvestitionen errichtet worden. Das Gesamtbild des Platzes wird ausschlaggebend auch durch die umgebende Bebauung geprägt.

Das erreichte Ziel gilt es zu erhalten und zu stärken. Eine Gefahr droht hier durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen (auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Mit den getätigten Investitionen und mit der gewünschten und jetzt vorhandenen städtebaulichen Situation im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die vorrangig in aufgegebene Geschäftslagen als Folge sinkender Kaufkraft und damit verbundenen Nachfragerückgang, einsickern, nicht vereinbar. Ursache hierfür ist u. a. der Einwohnerrückgang und die anhaltende wirtschaftliche Stagnation. Vergnügungsstätten würden auch über ihren Standort hinaus negativ wirkende Fixpunkte schaffen. Das über Jahre auf-

gebaute und heute vorhandene Positivimage soll durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, nicht wieder zunichte gemacht werden.

Anlagen solcher Art sind im Planbereich bisher nicht vorhanden.

Um die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben städtebaulich zu regeln, wird der Bebauungsplan Nr. 271 b um die folgende textliche Festsetzung ergänzt:

§ 2 Ausschluß bestimmter Nutzungen

"Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. §7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

Zur Wohnnutzung wird folgende Festsetzung ergänzt:

§ 3 Wohnnutzung

"In den MK-Gebieten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig."

Planverfahren

Aufstellungsbeschluß des Rates vom 09.07.87

Anhörung der Bürger gem. § 2 a Abs. 2 BBauG Februar/März 1987
(im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 576 a u. 576 b)

Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Mai 1987
(im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 576 a u. 576 b)

Auslegungsbeschluß des Rates vom 09.07.87

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07.87 bis 31.08.87

Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten, da seine städtebaulichen Ziele die Sicherung des Bestandes darstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 271 d ist Bestandteil des Bereiches der Fußgängerzonen der Bochumer Innenstadt, für den die folgenden Ausführungen gelten.

1. Verhältnis zur Landes--und Regionalplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Bestandsdarstellung
 - 2.2 Zielplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
7. Kerngebiete
 - 7.1 Ausschluß einzelner Nutzungen
 - 7.2 Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPrG) vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg-Dortmund und Münster-Bochum), und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch die Beseitigung gegenseitiger Störungen von Gewerbe und Wohnen, städtebauliche Erneuerung, Förderung der gewerblichen Wirtschaft und ihrer Struktur durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten anzustreben. Im Rahmen eines regionalen Arbeitsmarktes sind Oberzentren herausragende Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, in denen ein möglichst breit gefächertes und spezialisiertes Angebot an Arbeitsplätzen anzustreben ist. Nach § 7 LEPrG soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine Verdichtung durch Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Die Ausstattung eines Gebietes mit Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen einschließlich der Freihaltung hierfür erforderlicher Flächen und die Bedienung mit Verkehrs- und Versorgungsleistungen sind nach § 11 LEPrG auf die für dieses Gebiet angestrebte Entwicklung auszurichten und miteinander in Einklang zu bringen.

Schwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes Bochum, auf den sich v. g. Zielsetzungen primär konkretisieren lassen, ist die Bochumer Innenstadt und hierbei besonders das "Gleisdreieck" als hochzentraler Standort von Einrichtungen aller Daseinsgrundfunktionen.

1.2 Regionalplanung

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzung der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teile des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden. Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis des Regierungspräsidenten Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Nach den regionalen Zielsetzungen dieses Planwerkes ist entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde neben der Stärkung und dem Ausbau der Wohnfunktion eine Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebotes an Handels- und Dienstleistungen anzustreben. Unverzichtbar ist u. a. ein verstärkter Ausbau öffentlicher Einrichtungen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes. Die Ausweisung derartiger Angebote, auch in qualitativer Hinsicht, ist geeignet, die

zentralörtlich bedeutende Stellung der Bochumer Innenstadt zu stärken.

Da zukünftig die arbeitsfreie Zeit weiter zunehmen wird, gewinnt auch die Vorsorge für ein breitgefächertes freizeitgerechtes Angebot an Bedeutung. Angebote in diesem Bereich sind daher geeignet die Attraktivität und das Image Bochums anzuheben.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- u. Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.75 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

2.1 Bestandsaufnahme (Situationsdarstellung)

Zur Zeit sind im gesamten Stadtgebiet knapp 50 Spielhallenstandorte mit über 100 Spielhallen vorhanden. Davon konzentriert sich ca. 30 % auf das Gleisdreieck. Die derzeitige Situation ist nach wie vor durch hohe Antragsnachfrage sowohl gesamtstädtisch als auch insbesondere im Innenstadtbereich gekennzeichnet. Diese konzen-

triert sich vor allem im Bereich der Eingangssituationen des Hauptgeschäftszentrums.

Zunehmend sind jedoch auch die angrenzenden besonderen Wohngebiete von solchen Ansiedlungen betroffen. In Verbindung mit weiteren unerwünschten Nutzungen, wie Sex-Shops, Schnellimbibérestaurants und pornografischen Betrieben entstehen problematische Folgewirkungen mit Qualitätsverlusten in den vorgenannten Bereichen. Dadurch wird die Versorgungsfunktion der Innenstadt gefährdet und die Wohnfunktion zunehmend unattraktiv. Diese Entwicklung ist nicht nur in Bochum festzustellen. Sie wird generell durch eine Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik, Berlin (DIU), 1986, bestätigt.

Folgewirkungen sind einerseits die Verdrängung städtebaulich erwünschter gewerblicher Nutzungen (hohe Mietzahlungsbereitschaft von Vergnügungsstätten - Betreibern), andererseits das Einsickern in aufgegebenen Geschäftslagen als Folge sinkender Kaufkraft und damit verbundenem Nachfragerückgang.

Ursachen hierfür sind u. a. der Einwohnerrückgang, anhaltende wirtschaftliche Stagnation (Arbeitslosenquote um 14 %) und Kaufkraftabflüsse zu großflächigen Handelsbetrieben außerhalb gewachsener Zentren.

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Gleisdreiecks, dem Standort hochzentraler auch regional bedeutsamer Einrichtungen der Innenstadt, mit Arbeitsplätzen überwiegend des Handels- und Dienstleistungsbereichs in unmittelbarer Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs und den Parkieranlagen für den Individual-Verkehr.

Kern dieses Bereiches ist die fußläufige Zone (Einkaufsbereich). Im Gleisdreieck lebten am 01.01.87 8.700 Einwohner in ca. 4.700 Wohnungen. Das Plangebiet wird von der innenstadttypischen Nutzungsart - Kerngebiet - geprägt.

2.2 Zielplanung

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt mit wichtigen oberzentralen Einrichtungen sowie mit hochwertigen Arbeitsplätzen von Dienstleistungen und Handel, deren Bedeutung über Bochum hinausgeht. Ziel der Entwicklungsplanung in diesem Raum ist die Sicherung des derzeitigen Standards und die Weiterentwicklung sich ergänzender funktionaler Angebote, z. B. auch durch geordnete und intensive Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz und Flächen. Die Konzentration und Vielzahl differenzierter Infrastrukturangebote und deren weiterer Ausbau bringt für Bevölkerung und Beschäftigte erhebliche Fühlungsvorteile aufgrund enger räumlicher Zuordnung, dies nicht zuletzt auch wegen des regional günstigen Verkehrsanschlusses an ein leistungsfähiges Straßen- und Schienennetz.

Neben diesen differenzierten Angeboten gilt das besondere Augenmerk der Sicherung der Wohnnutzung, da gerade die Innenstadt ein für das Wohnen von bestimmten Bevölkerungsgruppen gern nachgefragter Standort ist.

Dazu gehören vor allem jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen, für die das zentrale Angebot der Innenstadt einen hohen Stellenwert hat.

Der Planentwurf sichert durch seine Festsetzungen die positiven Effekte, die von der Bochumer Innenstadt insgesamt ausgehen, für die Zukunft und soll Fehlentwicklungen, die insgesamt zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, verhindern. Damit wird die Bochumer Innenstadt

auch weiterhin in die Lage versetzt, ihre vielschichtigen Aufgaben für die Bevölkerung der Region sowie der Stadt zu erfüllen. Vor allem die Entstehung und weitere unkontrollierte Ausbreitung von bestimmten Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, soll durch räumliche Steuerung nur noch in den planerisch gewollten Standorten möglich sein, da ihre Ansiedlung oft eine Vielzahl negativer Erscheinungen und problematischer Wirkungen verursacht (siehe Ziffer 2.1). Dies gilt besonders dann, wenn eine übermäßige und nachteilige Häufung von Spielhallen erkennbar oder zu befürchten ist.

3. Flächennutzungsplanung

Die kommunale Bauleitplanung hat sich nach § 1 Abs. 4 BBauG und nach § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. So stehen in den Ballungskernen, zu dem Bochum gehört, die Ordnungsaufgaben im Vordergrund, die zu einer Verbesserung der hier vielleicht willkürlich und ungeordneten Flächenaufteilungen und -nutzungen unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen müssen.

Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen, Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen

nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung. Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten. Hierzu hat der Flächennutzungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BBauG allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und hierauf ausgerichtet, die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Fußgängerzonen wird etwa wie folgt begrenzt:

östlich der Hans-Böckler-Straße bzw. Viktoriastraße bis Konrad-Adenauer-Platz, westlich der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid - Bf. Langendreer, südlich der Kreuzstraße, westlich der Brüderstraße, nördlich Südring von Kortumstraße bis Hellweg, westlich des Kurt-Schumacher-Platzes, südlich der Massenbergs-, bzw. Bongardstraße, westlich und östlich der Große-Beck-Straße, südlich der Brückstraße.

5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität der Bochumer Innenstadt ergibt sich aus der vorhandenen Vielfalt von Nutzungen. Kommunikationsmittelpunkte, Geschäftszentrum, Standorte für Bildungs-, Kultur- und Vergnügungsstätten prägen die Bochumer City.

An den Fußgängerzonen und angrenzenden Straßen erstrecken sich abwechslungsreiche Schaufensterfronten, finden sich Kaufhäuser, Cafés, Kneipen, Speiserestaurants, EBlokale,

Diskotheken etc. Weiter sind Schulen verschiedener Formen, Verwaltungen, Kirchen und Kindergärten in der Innenstadt und an ihrer Peripherie vorhanden.

Dem Charakter eines Oberzentrums entsprechend sind in den vergangenen Jahren die im Plangebiet liegenden Haupteinkaufsachsen Kortumstraße und Huestraße mit den angrenzenden Platzbereichen Dr.-Ruer-Platz und Husemannplatz mit hohen öffentlichen Zuschüssen umgebaut bzw. neu erstellt worden.

Öffentliche Tiefgaragen, als öffentliche Infrastrukturinvestitionen, ermöglichen durch ausreichendes Stellplatzangebot eine unmittelbare Erreichbarkeit des Citykerns durch den Individualverkehr. Bundesbahn, Stadtbahn und Bushaltestellen liegen entweder am Rande oder inmitten der o. g. Haupteinkaufsachsen. Für dieses ÖPNV-Angebot sind ebenfalls hohe öffentliche Haushaltsmittel von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt worden. Alle o. g. öffentlichen Investitionen sind unter der Prämisse ATTRAKTIVITÄTSERHALTUNG bzw. STEIGERUNG DER BOCHUMER INNENSTADT verwendet worden.

Öffentliche Investitionen und die daraus tlw. direkt abgeleiteten privaten Folgeinvestitionen (City-Passage) haben den Citykern zu einer attraktiven Einkaufszone und im Wettbewerb der benachbarten Oberzentren Essen und Dortmund auch zu einem alternativen Handels- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Parallel dazu wurden in den letzten Jahren intensive Anstrengungen unternommen, das Interesse am Wohnen in der Innenstadt zu erhalten bzw. zu stärken.

So schaffte u. a. der Bebauungsplan Nr. 488 III - ehem. Heintzmanngelände - die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für eine innenstadtnah e Wohnbebauung.
Diese Planung ist inzwischen weitgehend realisiert.
Wohnungen in größerer Anzahl sind auch auf dem ehem.
Gelände Schlegel vorgesehen. Im Gerber-Viertel ist die
Verbesserung der Wohnsituation durch private Aktivi-
täten in Vorbereitung.

Dieses Wohnen gilt es zu erhalten und zu stärken, da
u. a. der Stadtkern belebt und seiner Verödung entge-
gengewirkt werden sollte. Auch für die Ausnutzung der
hier vorhandenen Infrastruktur ist Wohnen in der Innen-
stadt notwendig.

Bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen (von 403.000 Ein-
wohner auf 382.000 Einwohner lt. Prognose bis 1995) ist
die Steuerung der Wohnfunktion von besonderer Bedeutung.

Die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele gilt es zu
sichern und für die Zukunft weiter auszubauen.

Sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen, die den
dargestellten Entwicklungszielen entgegenstehen, sollen
ebenfalls im Rahmen der Planung bewältigt werden. Dies
betrifft die zunehmende Ausbreitung von Vergnügungsstätten,
insbesondere Spielhallen.

Vergnügungsstätten können in zwei Kategorien aufgeteilt
werden

- a) typische Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Größe
und Intensität eine zentrale Funktion haben
- b) sonstige Gewerbebetriebe, als kleine Einrichtungen mit
räumlich eng begrenztem Einzugsbereich.

6. Planverfahren

08.07.82	Ratsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 576 - Gleisdreieck
14.03.85	Aufhebung dieses Ratsbeschlusses
14.03.85	Ratsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 576 a - Fußgängerzonen/Innenstadt
Februar/März 87	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG
Mai 1987	Anhörung der Träger öffentlicher Belange
09.07.87	Ratsbeschluß zur geringfügigen Änderung des Planbereiches und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gleichzeitig wurden Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse zur Änderung der in diesem Bereich liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 156 a, 161, 271, 271 b und 520 I gefaßt.
31.07.87 bis 31.08.87	Öffentliche Auslegung der Planentwürfe

Für diese Bereiche besteht seit dem 21.10.83 eine Veränderungssperre, die am 20.10.87 ausläuft.

7. MK-Gebiete (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und Verwaltung.

Das Plangebiet stellt einen Teil des Kernbereiches der Bochumer Innenstadt dar. Er ist gekennzeichnet durch einen hohen Besatz mit Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Für die Festsetzung MK sprechen neben dieser gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, die in der Vergangenheit durch vielfältige Maßnahmen und Investitionen klar erkennbar wurden. Sie stellen ein deutliches Zeichen für die angestrebte zentralörtliche Bedeutung und die damit verbundene Nutzung als Kerngebiet dar.

Zum typischen und vom Publikum erwarteten Charakter gehört u. a. eine durchgängige Warenpräsentation. Grundlegend ist deshalb die bereits fast durchgängig vorhandene Nutzung der Erdgeschoßflächen durch den Einzelhandel, Banken u. a. ähnlichen Ergänzungsangeboten, wobei die Schaufensterflächen den Kunden und sonstigen Besuchern der City ein ausreichend differenziertes Leistungs- und Kaufangebot unterbreiten sollen. Hervorzuheben ist vor allem die Häufigkeit von Geschäften des aperiodischen, insbesondere gehobenen Bedarfs, die durch interessante Warenpräsentation und ein attraktives Warenangebot anziehend wirken.

Diese Struktur ist auf Bedürfnisse und Ansprüche einer überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung orientiert.

7.1 Ausschluß einzelner Nutzungen

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben mit den Nutzungen: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte, birgt in sich die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur, da durch die Umnutzung der ehemaligen Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen mit anziehendem Warenangebot bewirkt wird. Dies ist gerade

deshalb zu erwarten, da die finanzielle Stärke dieser Vergnügungsstättenunternehmer in Verbindung mit der zu erwartenden hohen Grundrente in den meisten Fällen eine Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Daneben würde mit einer Massierung dieser Vergnügungsbetriebe der Anteil einladender Schaufensterflächen im zentralen Einkaufsbereich reduziert. Die für die Fußgängerzone außerhalb der "Dienstleistungsachse" Husemannplatz, Huestraße und Dr.-Ruer-Platz charakteristische Transparenz des Erdgeschosses durch großzügige Warenpräsentation und mögliche Einblicke in die Verkaufsfläche geht mit Spielhallen und Sex-Shops verloren. Die Umgestaltung der ehemaligen Schaufensterflächen bewirkt aufgrund eines nicht vorhandenen Warenangebotes (Spielhallen) oder einer notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Darbietungen oder zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Sexartikeln) vor allem im Falle einer Massierung dieser Unternehmen den Eindruck einer strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufszone.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. So wie eine "hochwertige Einzelhandelsnutzung" über ihren unmittelbaren Standort hinaus Positivziel von Innenstadtbesuchern und Kunden sein kann und damit die Nutzungen angrenzender Ladenlokale von diesem Positivimage profitieren, ist bei Spielhallen und Sex-Shops der Negativeffekt festzustellen. So werden sich Teile der Fußgängerzone mit einem Negativeimage von der ursprünglichen Zielrichtung, einer attraktiven Einkaufszone entfernen. Die Spielhallen drängen erfahrungsgemäß in die Bereiche ein, die aufgrund der allgemein wirtschaftlichen Situation

die vom Bevölkerungsrückgang und einer hohen Arbeitslosenquote gekennzeichnet ist, ohnehin schon geschäftliche Probleme aufweisen.

Der reduzierte Anreiz zum Einkaufen und Bummeln führt schließlich zur Abnahme oder Verlagerung der Einkaufs- und sonstigen Fußgängerströme. Auch wird das Wohnen in diesem Bereich durch die Betätigung von Betrieben, die ein amüsierfreudiges Publikum während der Abend- und Nachtzeit anlocken, erheblich zurückgedrängt.

Die aufgezählten Negativeffekte sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar.

Aus diesem Grunde erfolgt in Bezug auf bestimmte Vergnügungsstätten bzw. sonstige Gewerbebetriebe eine Gliederung der Planbereiche derart, daß diese Vorhaben je nach dem Gebietscharakter weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind.

Im Bereich der Brückstraße und Kortumstraße/Brüderstraße sowie tlw. des Hellweges sind gewisse Vergnügungsachsen entstanden, die respektiert werden und aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht auch vertretbar sind. Ein weiteres Ausufern der Vergnügungsstätten soll in Zukunft nicht mehr möglich sein. Entlang der Viktoriastraße sind ebenfalls einige Vergnügungsstätten vorhanden, die aber akzeptiert werden, da z. Zt. keine Handhabe zur Beseitigung gesehen wird.

Das vorhandene Maß ist derzeit städtebaulich noch vertretbar. Um aber ein Umkippen einzelner Bereiche in ein Vergnügungsviertel zu vermeiden, können Vergnügungsstätten nicht uneingeschränkt zugelassen werden.

Durch den mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erzielten Entscheidungsvorbehalt bleibt der Gebietscharakter der Kerngebiete sowohl planerisch als auch in der Realität gewahrt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien.

Beispielhaft seien hier nur die schutzbedürftigen Bereiche um Kirche, Kindergärten, Schulen, Denkmale, Kinderspielflächen und Wohnungen sowie stark frequentierte Fußgängerbereiche und Ruhezonen genannt.

Mit den Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird das erforderliche städtebauliche Steuerungsinstrument für die positive Beeinflussung der Entwicklung der Innenstadt gesehen.

Besondere städtebauliche Gründe zur Regelung und Gliederung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden gesehen

- in den erheblichen öffentlichen und privaten Investitionen
- in der zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung
- in der herrschenden Arbeitslosigkeit, Strukturschwäche und Stahlkrise

Es liegt somit ein akuter Handlungsbedarf vor. Durch das Mittel Bauleitplanung soll die Funktion der Innenstadt erhalten werden, einem weiteren Rückgang der Bevölkerung durch attraktives Wohnen in der Innenstadt entgegen gewirkt werden. Gleichzeitig können dadurch Freiflächen außerhalb der Innenstadt erhalten bleiben. Durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung hervorgerufene Leerstände

können zu einem Umstrukturierungsprozeß führen, der städtebaulich nicht erwünscht ist. Um diesen negativen Entwicklungen zu begegnen sind die getroffenen Festsetzungen notwendig. Es ist auch zu berücksichtigen, daß insbesondere im Westen der Bochumer Innenstadt ein Vergnügungsviertel, welches die hier ausgeschlossenen Nutzungen zum Teil beinhaltet, vorhanden ist.

7.2 Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

Wie zuvor beschrieben soll das Plangebiet sowohl der zentralen Versorgung als auch dem Wohnen dienen.

Das Wohnen soll in der Innenstadt weiter ausgedehnt werden. Einem Veröden der City in den Abendstunden kann damit entgegengewirkt werden. Die Wohnfunktion soll an die Stelle einer zurückgehenden Dienstleistungsfunktion treten, der die Erdgeschoßnutzung auf jeden Fall vorzubehalten ist. Durch die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt wird auch gewährleistet, daß die vorhandenen Freiflächen weitergehend erhalten bleiben.

Beschlossen gemäß Verwaltungsvorlage Nr. X/1556 mit der Maßgabe, daß der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt geändert werden:

Im Bebauungsplan Nr. 271 d und in der Begründung (Beschluß Seite 4) ist § 2 wie folgt zu fassen:

"§ 2 Ausschluß bestimmter Nutzungen

hier: Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig:

Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

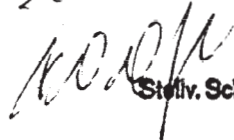
Die Begründung zum Bebauungsplan wird gem. "§ 9 Abs. 8 BBauG" beschlossen.

Es hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gem. § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 09. OKT. 1987


Stellv. Schriftführer