

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.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 625 - Langendreer Alter Bahnhof Teil II
- für ein Gebiet südlich der Bundesbahnstrecke Bochum Hbf. -
Dortmund Hbf., tlw. nördlich der Straße In den Langenstuken,
tlw. südlich der Straße An den Lothen, östlich Alte Bahn-
hofstraße, westlich der Ümminger Straße und nördlich sowie
östlich der Coloniastraße**

- 1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs-
 und Flächennutzungsplanung**
- 1.1 Landesplanung**
- 1.2 Regionalplanung**
- 2. Stadtentwicklungsplanung**
- 2.1 Bestandsaufnahme**
- 2.2 Zielplanung**
- 3. Flächennutzungsplanung**
- 4. Bebauungsplanung**
- 4.1 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 4.2 Planverfahren**
- 4.2.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung
 nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 Mischgebiete**
- 4.5 Besondere Wohngebiete**
- 4.6 Bebaute Gebiete, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung
 findet**
- 4.7 Verkehrsfläche**
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Kosten**

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.

Bochum, den 21. NOV. 1991

Der Oberstadtdirektor
I.A. /

Kellermann



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

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung 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 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 ange-

strebt 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. Schwerpunkte innerhalb des Stadtgebietes Bochum auf die sich v. g. Zielsetzungen primär konzentrieren lassen, sind die Bochumer Innenstadt und die wichtigsten Nebenzentren als Standorte 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 für Verwirklichung der Zielsetzung der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

Nach den regionalen Zielsetzungen des Teilgebietsentwicklungsplanes Bochum/Herne/Hagen/ Ennepe-Ruhr-Kreis des Regierungspräsidenten Arnsberg ist entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde neben der Stärkung und dem Ausbau der Wohnfunktion eine Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebotes an Handel

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

Nach dem o. g. Teilgebietsentwicklungsplan liegt das Plangebiet innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Gem. Ziel 18 sollen hier durch Bauleitplanungen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Dabei geht es auch darum neben Neubauten den Wohnungsbestand zu erhalten. Gem. Ziel 23 sollen in den hochverdichteten Siedlungsschwerpunkten aber auch Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung und Modernisierung durchgeführt werden.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange in räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind weitere Aspekte wie Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.1975 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde, weist 13 Sied-

lungsschwerpunkte 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 mehr als 50 Spielhallenstandorte mit weit mehr als 100 Spielhallen vorhanden. Davon konzentriert sich ein erkennbarer Anteil (3 Spielhallenstandorte) auf das Plangebiet. Die derzeitige Situation ist nach wie vor durch Antragsnachfrage gekennzeichnet. Diese konzentriert sich vor allem im Bereich des Geschäftszentrums.

Das Zentrum Alter Bahnhof, von Mischnutzung geprägt, ist zusammen mit dem Zentrum Langendreer Dorf nach den Zentren Bochum Innenstadt, Wattenscheid Innenstadt und Linden das viertgrößte im Stadtgebiet. Es erfüllt Versorgungsfunktionen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Langendreer der ca. 21.180 Einwohner (01.01.89) umfaßt.

Zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums wurden und werden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in diesem Bereich durchgeführt. Darüber hinaus ist das Zentrum durch S-Bahn-Anschluß besonders günstig an das regionale Schnellbahnnetz angebunden.

Die Attraktivität dieses Zentrums und des zugeordneten Wohnens wird durch bereits vorhandene und beabsichtigte Ansiedlungen von Spielhallen erheblich gefährdet.

Infolge der Umstrukturierungen im Einzelhandel mit der

Folge von Geschäftsaufgaben besteht die Gefahr der Einzelhandelsausdünnung, die weitere negative Begleiterscheinungen mit sich bringt. In aufgegebene Geschäftslagen und Leerstände ziehen in der Regel aufgrund hoher Mietzahlungsfähigkeit Spielhallenbetriebe ein. Diese Nutzungen tragen durch entsprechende Schaufensterumwandlungen nicht zur weiteren Attraktivität des Zentrums bei. Im Sinne des Agglomerationseffektes werden weitere Betriebe, u. a. auch Schnellimbißrestaurants angezogen. Bei schrittweiser Fortsetzung einer sich abzeichnenden Entwicklung ist die Existenz des Einzelhandels und des Zentrums gefährdet. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung und die Attraktivität des zentrenbezogenen Wohnens.

Zunehmend sind auch angrenzende Wohngebiete von solchen Ansiedlungen betroffen. In Verbindung mit weiteren unerwünschten Nutzungen wie Sex-Shops, Schnellimbißrestaurants und pornografischen Betrieben entstehen problematische Folgewirkungen mit Qualitätsverlusten. Damit wird auch die Wohnfunktion zunehmend unattraktiv. Diese Entwicklung ist nicht nur in Bochum festzustellen. Sie wird generell durch eine Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik, Berlin (DIFU) 1986, bestätigt. Sie ergeben sich einerseits durch Verdrängung städtebaulich erwünschter gewerblicher Nutzungen, andererseits durch Einsickern in aufgegebene Geschäftslagen als Folge sinkender Kaufkraft und damit verbundenem Nachfragerückgang. Ursachen hierfür sind u. a. der Einwohnerrückgang, anhaltende wirtschaftliche Stagnation (Arbeitslosenquote um 15 %), Kaufkraftabflüsse zu großflächigen Handelsbetrieben außerhalb gewachsener Zentren.

2.2 Zielplanung

Der Planbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C) mit einer prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 1995 von 20.700; z. Z. wird die Bevölkerungsprognose neu berechnet. Dies bedeutet, daß auch in diesem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist. Umso wichtiger ist die Attraktivitätserhaltung des Zentrums Alter Bahnhof. Ein Beitrag dazu sind die o. a. Maßnahmen.

Die weitere Ansiedlung von Spielhallen gefährdet die Attraktivität dieses Zentrums, seiner Versorgungsfunktion und stellt die öffentlichen Investitionen, die getätigt wurden und noch werden, in Frage, so daß die Gefahr besteht, daß das Zentrum seine kurz- und mittelfristigen Versorgungsfunktionen nicht mehr ausreichend erfüllen kann und infolgedessen die Kunden abwandern und dadurch weitere Kaufkraftverluste zu erwarten sind. So wurden und werden im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung umfangreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung des Zentrums getätigt, die sich insbesondere auf den Abschnitt der Alten Bahnhofstraße von der Lünsender Straße bis zur Ümminger Straße erstrecken. Es gilt, mit der Bauleitplanung einerseits die negativen Folgen und Auswirkungen durch räumliche Steuerung der Spielhallenansiedlung und durch Plangebietsgliederung mit partiellen Nutzungsausschlüssen zu verhindern, andererseits die Attraktivität des Zentrums und seiner angrenzenden Bereiche auch als Wohnstandort auf Dauer zu sichern bzw. eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

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.

Der Planentwurf sichert durch seine Festsetzungen die positiven Effekte, die von diesem Zentrum insgesamt ausgehen, für die Zukunft und soll Fehlentwicklungen, die insgesamt zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, verhindern. Damit wird das Zentrum auch weiterhin in die Lage versetzt, seine vielschichtigen Aufgaben für die Bevölkerung des zugeordneten Siedlungsraumes 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 problematischer Wirkungen verursacht. 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 BauGB 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 im Ballungskern, zu dem Bochum gehört, die Ordnungsaufgaben im Vordergrund, die zu einer Verbesserung der hier vielleicht willkürlich und ungeordneten Flächenaufteilung und -nutzung 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. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und hierauf ausgerichtet, die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Bebauungsplan weicht unwesentlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) in den Bereichen südlich Eislebener Str. 11 - 21 und Hohe Ei-

che 2 - 10 ab. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes als MI-Gebiete orientieren sich an den gewachsenen, derzeitigen Nutzungen. Die Geringfügigkeit und Zuordnung dieser Gebiete zu den anderen MI-Gebieten beeinträchtigen das Gesamtkonzept nicht. Der Bebauungsplan ist daher in diesen Bereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Dortmund-Hbf., im Süden tlw. an die Straßen In den Langenstuken/An den Lothen, im Süden und Westen an die Coloniastraße.

4.1 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bochum war bis vor 20 Jahren fast ausschließlich von standortgebundenen Industrien (Steinkohlenbergbau, Stahlerzeugung und -verarbeitung) geprägt. Diese Schwerindustrie hat zu einem relativ schlechten Image Bochums und des Ruhrgebietes insgesamt, im übrigen Bundesgebiet und darüber hinaus geführt.

Wie das gesamte Ruhrgebiet, so ist auch Bochum von der Krise im Montanbereich betroffen. Wenn auch ein Teil der Arbeitsplatzverluste durch Schließung aller Bochumer Zechen und Schließungen bzw. Reduzierungen im

Stahlbereich zumindest tlw. durch große Erfolge bei der Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe (z. B. Opelwerk) und tertiären Nutzungen (z. B. Universität) aufgefangen werden konnte, bleiben doch die Folgen der allgemeinen demographischen und wirtschaftlichen Umstrukturierung spürbar. Da Bochum über keine standortgebundene Industrie verfügt, muß die Stadt zu allen anderen Zentren im Ballungsraum in Konkurrenz treten. Dabei spielt die Verfügbarkeit von Flächen eine bedeutende Rolle.

Mitentscheidend für die Ansiedlungsbereitschaft von Unternehmen ist u. a. auch das Image einer Stadt. Zur Verbesserung des Standortes Bochum und damit auch der Bochumer Innenstadt wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Projekten durchgeführt, wie z. B. Stausee, Stadtbahn, Fußgängerzonen, Starlight, Aquadrom, Ruhrstation, Erhöhung des Waldbestandes, etc.

Imageprägend für eine Stadt wirken aber nicht zuletzt die Innenstadt und die Stadtteilzentren mit ihrem Angebot an Waren und Dienstleistungen sowie die städtebauliche Erlebnisqualität des Stadtraumes.

Neben den allgemeinen Wirtschaftsstrukturproblemen wirken sich folgende Fakten auf die Entwicklung der City und der Stadtteilzentren aus:

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum ist rückläufig. Davon wird der gesamte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Grundsatz beeinträchtigt. Hinzu kommt die demographische Strukturverschiebung, die zu einer tendenziellen Überalterung der Bevölkerung führt, was die o. g. Wirtschaftsbereiche zu Anpassungen zwingt.

Zusätzlich unterliegen die City und die Stadtteilzentren einem starken Konkurrenzdruck durch die Verbrauchermärkte auf der "grünen Wiese". Um den Erhalt der City und der Stadtteilzentren zu fördern, wird mit planungsrechtlichen Mitteln entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesen Standorten verhindert.

Der Einstufung des Bereiches Langendreer - Alter Bahnhof - in die Prioritätenstufe 1 für den Ausbau der Siedlungsschwerpunkte entsprechend wird z. Z. die im Plangebiet liegende Haupteinkaufsstraße (Alte Bahnhofstraße) mit hohem öffentlichen Aufwand verkehrsberuhigt ausgebaut. Aus Mitteln des WUF-Programmes werden auch die Wohnumfeldverbesserungen insbesondere durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung mit Tempo 30 in den angrenzenden Wohnstraßen bestritten. Für diese Wohnumfeldverbesserung sind Haushaltsmittel vom Land und der Stadt Bochum bereitgestellt worden.

Alle o. g. öffentlichen Investitionen sind unter der Zielsetzung der Attraktivitätserhaltung bzw. -steigerung des Zentrums Langendreer - Alter Bahnhof - und des Wohnens am und um das Zentrum verwendet worden. Diese Investitionen und die dadurch bewirkten privaten Folgeinvestitionen haben das Zentrum Alter Bahnhof zu einer attraktiven Einkaufszone im Bochumer Osten gemacht, ohne das Wohnen zu verdrängen.

Im gesamten Planbereich, auch in der Einkaufsstraße, sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß vorhanden.

Diese ausgewogene Mischstruktur gilt es zu erhalten und

zu stärken, um einer Verödung des Zentrums entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan entspricht damit in seiner Zielsetzung dem Baugesetzbuch, das die Innenstadtentwicklung der Städte und Gemeinden in den Vordergrund stellt. So soll durch die Erhaltung und Schaffung von attraktiven, innenstadtnahen Wohnangeboten u. a. der Zersiedlung der Landschaft und einem weiteren Verbrauch von Freiflächen entgegengewirkt werden. Besonders bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen ist die Steuerung der Zentrumsentwicklung und die Stärkung der Wohnfunktion in Langendreer von besonderer Bedeutung. Durch die Bindung von Kaufkraft an diesen Stadtteil kann das Einzelhandelszentrum gestärkt und die öffentliche Infrastruktur ausgelastet werden.

Die hier aufgeführten städtebaulichen Ziele gilt es für die Zukunft zu sichern. 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.

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Zentrums Bochum-Langendreer ergibt sich aus der vorhandenen Vielfalt von Nutzungen.

Kommunikationsmittelpunkte, Geschäftszentrum, Standorte für Bildungs-, Kultur- und Vergnügungsstätten prägen die beiden Zentren von Langendreer.

An der Alten Bahnhofstraße 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 den Zentren und an ihrer Peripherie vorhanden.

Unmittelbare Erreichbarkeit der Zentren durch den Individualverkehr. Bundesbahn, Stadtbahn und Bushaltestellen, mit öffentlicher Parkfläche südlich der Bundesbahnstrecke Bochum - Dortmund und westlich der Lünsender Straße (P + R Platz, darüber hinaus ist geplant eine Fahrradabstellanlage - B + R), liegen entweder am Rande oder inmitten der o. g. Haupteinkaufsachse. Für dieses ÖPNV-Angebot sind hohe öffentliche Haushaltsmittel von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt worden. Bei langfristig zurückgehenden Bevölkerungszahlen und der daraus resultierenden Reduzierung von Geschäftsflächen ist die Steuerung der Wohnfunktion von besonderer Bedeutung.

4.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß	11.12.86
Erörterung der Planung gem.	
§ 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern	Dezember 1986
Die Bürgerversammlung erfolgte am	15.12.86.

Mit Schreiben vom 16.02.88 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 15.10.90 bis 16.11.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

4.2.1 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

- 1. Stadtwerke Bochum, Massenbergstraße 15 - 17, 4630
Bochum 1**

- Ausweisung der Versorgungsfläche 'Auf dem Helwe
10'**

- 2. Industrie- und Handelskammer, Ostring 30 - 32,
4630 Bochum 1**

- Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO zur Sicherung
unverträglicher Nutzungen**

- 3. Verkehrsverbund Rhein-Ruhr GmbH, Ahstraße 22,
4650 Gelsenkirchen**

- nachträgliche Übernahme der geplanten Fahrrad-
abstellanlage (B + R)**

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.4 MI-Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung
von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich
stören.**

Der Planbereich stellt das Einkaufszentrum des Stadtteils Langendreer - Alter Bahnhof dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden. Die vorhandene Nutzungsmischung trägt zur Attraktivität des Zentrums Alter Bahnhof bei. Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wurde der Bereich östlich der Alte Bahnhofstraße (Mischung Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) als MI-Gebiet ausgewiesen.

Für die Ausweisung als MI-Gebiet sprechen neben dieser gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, die in der Vergangenheit durch vielfältige Maßnahmen und Investitionen erkennbar wurden. Diese Maßnahmen wurden unter der Zielsetzung durchgeführt, das Stadtteilzentrum Alter Bahnhof in seiner Eigenschaft als Versorgungsschwerpunkt und Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln. Gegen eine Ausweisung als MK-Gebiet spricht, daß die dafür notwendigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung weder vorhanden noch geplant sind.

Die Stärkung des Einzelhandelszentrums Alter Bahnhof ist einerseits aus dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum abzuleiten, in dem Langendreer als Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung ausgewiesen ist. Zum anderen wurde hiermit das Entwicklungsziel der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs angestrebt.

Die Versorgung im Funktionsbereich Langendreer erfolgt durch das Ortszentrum Alter Bahnhof sowie das Zentrum Langendreer-Dorf, die überwiegend der Grundversorgung dienen. Neben der Grundversorgung dienen die Zentren Alter Bahnhof und Dorf im wesentlichen auch der Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs einschließlich der persönlichen Ausstattung. Somit besitzen diese Zentren eine Versorgungsfunktion für den gesamten Funktionsbereich Langendreer.

Als Hemmnis für den Einzelhandel wirkt sich die negative Bevölkerungsentwicklung aus, die sich naturgemäß auf die Handelsumsätze und damit auf die Leistungsfähigkeit der Zentrumsbereiche auswirkt. Leerstände von Geschäftsflächen bzw. Verdrängung durch andere Nutzungen sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellbar.

Wohnnutzung

In den mit Planzeichen 1 ausgewiesenen MI-Gebieten sind viele Wohnungen in den Erdgeschossen vorhanden. Diese Wohnnutzung soll auch künftig gewährleistet bleiben.

Zur Wohnnutzung in diesem Bereich wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen

1. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Gewerbenutzung

2. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MI-Gebieten die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

4.5 Besondere Wohngebiete - WB - (§ 4 a BauNVO)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Gewerbebetriebe eine besondere Eigenart aufweisen.

Westlich der Lünsender Straße und südlich der Bundesbahnstrecke Bochum Hbf. - Dortmund Hbf. befinden sich:

1. eine Räucherei (An den Lothen 6)
2. eine Schlosserei (Leifacker 18)
3. eine Schreinerei (In den Langenstuken 9)

Das bebaute Gebiet südlich der Bundesbahnstrecke Bochum Hbf. - Dortmund Hbf., westlich der Lünsender Straße, nördlich der Straße In den Langenstuken und tlw. südlich der Straße An den Lothen weist überwiegend eine ausgeübte Wohnnutzung mit den vorhandenen v. g. Gewerbebetrieben i. S. von § 4 a Abs. 2 BauNVO aus. Hier wurde die Festsetzung WB-Gebiet getroffen, weil die Mischung der v. g. Nutzungen dem Gebiet eine besondere Eigenart verleiht, die den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes im Verhältnis zu anderen Baugebieten besonders prägt.

Der Gesetzgeber hat bei der Novellierung der BauNVO 1977 den § 4 a neu eingefügt, um gerade diese gemischt genutzten Baugebiete planerisch erfassen zu können. Eine Festsetzung als WA-Gebiet hätte die zukünftige

Unzulässigkeit des Betriebes evtl. mit Entschädigungsansprüchen zur Folge. Einer Festsetzung als MI- oder MK-Gebiet steht entgegen, daß in Zukunft der besondere Wohnwert dieser Gebiete verlorengeht. Die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich besteht jedoch darin, daß Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart zu erhalten und fortzuentwickeln ohne die vorhandene gewerbliche Nutzung zu verdrängen.

Das ausgewiesene WB-Gebiet ist durch die Immissionen der Schreinerei, Schlosserei und Räucherei schon jetzt vorbelastet. Das führt jedoch nicht dazu, daß eine Wohnnutzung hier nicht vertretbar wäre.

Erweiterungen, Erneuerungen etc. des Betriebes sind in dem Rahmen möglich, in dem das Wohnen als vorrangige Nutzung nicht verdrängt wird. Einem WB-Gebiet ist jedoch auch trotz seiner Hauptnutzung Wohnen eigen, daß es einem höheren Störgrad ausgesetzt ist als ein WA-Gebiet. Kriterien, die eine Unvereinbarkeit zwischen den verschiedenen Nutzungen aufweisen und damit langfristig die Wohnnutzung verdrängen, finden sich nicht.

Aus städtebaulichen Gründen soll hier durch die Ausweisung als WB-Gebiet die gewachsene Struktur erhalten bleiben und die Wohnnutzung unter Einbeziehung des vorhandenen Gewerbebetriebes erhalten und fortentwickelt werden.

Eine Verlagerung der v. g. Betriebe in geeignete Baugebiete, ist nicht realisierbar.

4.6 Bebaute Gebiete, auf die § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet

Im Planbereich westlich der Ümminger Straße und südlich der Bundesbahnstrecke Bochum Hbf. - Dortmund Hbf. weist überwiegend eine ausgeübte Wohnnutzung mit nachfolgend aufgeführten Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten aus:

1. eine chemische Fabrik (Ümminger Str. 8)
2. eine Spielhalle sowie ein Tanzlokal (Ümminger Str. 26)
3. eine Diskothek (Alte Bahnhofstraße 214)
4. ein Spielcasino (Leifacker 3)
5. ein Baumaschinenverleih (Auf dem Helve 8 a)
6. ein Transportunternehmen (Auf dem Helve 17)
7. eine Bauunternehmung (Coloniastr. 24)

Die von gewerblicher, kerngebietstypischer und überwiegender Wohnnutzung geprägte Situation läßt keine eindeutige Zuordnung zu einem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete zu. Als Beurteilungsgrundlage ist somit § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) heranzuziehen.

Die BauNVO 1990 hat jetzt die Möglichkeit eröffnet, in bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 des BauGB Anwendung findet, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festzusetzen, um u. a. eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Da die Stärkung der Wohnnutzung in Zentrumsnähe das primäre städtebauliche Ziel ist, soll der Bebauungsplan Nr. 625 Teil II entsprechende Festsetzungen nach § 25 c Abs. 3 BauNVO erhalten.

Da das Gebiet südlich der Bundesbahnstrecke Bochum Hbf/ Dortmund Hbf., östlich und westlich der Alten Bahnhofstraße überwiegend durch Wohnen geprägt ist sind Festsetzungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen.

Planzeichen 3

Ausnahmsweise zugelassen werden können Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Durch die vorhandenen Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe ist das Wohnen schon belastet. Die Festsetzungen sollen eine weitere Verschlechterung der Wohnstruktur verhindern und zur Verbesserung dieser Struktur beitragen.

Für den Bereich Auf dem Helwe, Ümminger Straße, Alte Bahnhofstraße, Leifacker ist eine eindeutige Zuordnung zu einem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Für das Gebiet Auf dem Helwe, Ümminger Straße, Alte Bahnhofstraße, Leifacker hat daher eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu erfolgen.

Der bisherige Planentwurf ging davon aus, daß nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind (Planzeichen 3). Tatsächlich sind jedoch folgende Vergnügungsstätten im Kreuzungsbereich Ümminger Straße/Alte Bahnhofstraße vorhanden:

1. eine Spielhalle sowie ein Tanzlokal
- Ümminger Straße 2 b -
2. ein Spielcasino
- Leifacker 3 -
3. eine Diskothek
- Alte Bahnhofstraße 214 -

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidenten Arnsberg wurden Bedenken zu den Festsetzungen wegen der vorhandenen größeren Vergnügungsstätten erhoben. Es wurde vorgeschlagen, die Festsetzungen im Kreuzungsbereich Alte Bahnhofstraße/Ümminger Straße wie folgt zu ergänzen:

Planzeichen 4

Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.
(Der Bereich ist im Plan gekennzeichnet).

4.7 Verkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen werden wie folgt festgesetzt: Die Alte Bahnhofstraße und die im Plangebiet liegenden Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Straßen.

5. Flächenbilanz

WB-Gebiet	1,4 ha
MI-Gebiet	0,7 ha
Verkehr	1,0 ha
Weiß	2,75 ha
Versorgung	70 qm

6. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan werden der Gemeind
sichtlich keine Kosten entstehen, da die Z
Planes überwiegend in der Sicherung des Best
sehen sind.