

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

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 624 - Werne Zentrum - für ein Gebiet beidseitig des Werner Hellweges, östlich der Straße Hölterweg bzw. Boltestraße, östlich und tlw. westlich der Heinrich-Gustav-Straße, nördlich der Straße Zum Kühl, westlich der Straße Am Heerbusch und westlich der Kreyenfeldstraße

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Bestandsaufnahme
3. Zielplanung
4. Flächennutzungsplanung
 - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planbereich
7. Planverfahren
8. Planinhalt
 - 8.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 8.2 Mischgebiete
 - 8.3 Besondere Wohngebiete
 - 8.4 Flächen für den Gemeinbedarf

- 8.5 Öffentliche Grünflächen
- 8.6 Straßenverkehrsflächen
- 9. Kennzeichnungen
 - 9.1 Vom Bergbau betroffene Flächen
 - 9.2 Denkmalschutz
 - 9.3 Versorgungsflächen bzw. -leitungen
- 10. Hinweise
 - 10.1 Bodendenkmäler
 - 10.2 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
- 11. Kosten
- 12. Flächenbilanz

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 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. 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 im 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 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)

Das Zentrum Werne, von Mischnutzung geprägt, gehört zu den sechs Zentren vierter Größenordnung im Stadtgebiet. Es erfüllt überwiegend Versorgungsfunktionen des kurz- und tlw. auch des mittelfristigen Bedarfs und liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Werne mit ca. 12.770 Einwohnern (01.01.89).

Im Jahre 1987 hat die Verwaltung im Plangebiet eine Bestandsaufnahme über die Nutzung in den Erdgeschossen und tlw. auch in den Obergeschossen durchgeführt.

Zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums wurden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in diesem Bereich durchgeführt.

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

Zur Zeit sind im gesamten Stadtgebiet mehr als 50 Spielhallenstandorte mit weit mehr als 100 Spielhallen vorhanden. Davon konzentriert sich ein erkennbarer

Anteil auf das Plangebiet. Die derzeitige Situation ist nach wie vor durch Antragsnachfrage gekennzeichnet. Diese konzentriert sich vor allem im Bereich des Geschäftszentrums.

Durch die Umstrukturierungen im Einzelhandel mit der Folge von Geschäftsaufgaben besteht die Gefahr der Einzelhandelsausdünnung, die weitere negative Begleiterscheinungen mit sich bringt. In aufgegebenen 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 Schnellimbibé-restaurants 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, Schnellimbibé-restaurants 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 und ergibt sich einerseits durch Verdrängung städtebaulich erwünschter gewerblicher Nutzungen, andererseits durch Einsickern in aufgebene

Geschäftslagen als Folge sinkender Kaufkraft und damit verbundenem Nachfragerückgang. Ursachen hierfür sind u. a. der Einwohnerrückgang, anhaltende wirtschaftliche Stagnation (Arbeitslosenquote um 15 %) und Kaufkraftabflüsse zu großflächigen Handelsbetrieben außerhalb gewachsener Zentren.

3. Zielplanung

Der Planbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Stufe D) mit einer prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 1995 von 11.730; 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 Werne. 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 im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung umfangreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung des Zentrums und des westlich angrenzenden Wohnbereiches realisiert. Dazu zählen z. B.:

- Umgestaltung der Bereiche Zur Werner Heide,

Rolandstraße, Kreyenfeldstraße, Elsingstraße,
Adrianistraße, Im Streb, Krachtstraße, Bollestraße,
Werner Markt und Am Born.

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 ausgehend 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.

4. 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 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 sowie 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.

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist innerhalb des Plangebietes der überwiegende Bereich beidseitig des Werner Hellweges, beidseitig der Straße Zur Werner Heide sowie östlich der Elsingstraße als gemischte Baufläche dargestellt. In den übrigen Bereichen sind Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen dargestellt. Ausgehend hiervon ergeben sich gegenüber den Ausweisungen im Bebauungsplanentwurf geringfügige Abweichungen. Trotzdem ist der Bebauungsplan aus folgenden Gründen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

Der Flächennutzungsplan ist flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bochum aufzustellen. Darzustellen ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung wird nicht vorgenommen. Die hier auftretenden Abweichungen haben sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen ergeben bzw.

entwickelt. Sie befinden sich hauptsächlich direkt an den Nahtstellen zwischen den Darstellungen Wohnbaufläche und gemischte Baufläche. Betroffen sind hiervon insbesondere die Randbereiche der Haupteinkaufsachsen Werner Hellweg sowie die Flächen beidseitig der Straße Zur Werner Heide und östlich der Elsingstraße. In diesen Teilbereichen sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung Mischbaufläche vor, im Bebauungsplan erfolgt jedoch die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet". Die Gesamtkonzeption des Planbereiches wird von dieser abweichenden Ausweisung in den Grundzügen nicht berührt; vielmehr soll durch den Bebauungsplan die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auch weiter verfolgt und konkretisiert werden.

5. 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

planungsrechtlichen Mitteln entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesen Standorten verhindert.

Bei dem Gebiet "Werne Zentrum" handelt es sich um ein Stadtteilzentrum, das für den Stadtteil Werne tlw. die Funktion einer Innenstadt übernimmt. Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Werner Zentrums ergeben sich aus der vorhandenen Vielfalt von Nutzungen: man findet hier ein unmittelbares Nebeneinander von Geschäftszentrum und Wohnbereich.

Beidseitig der Haupteinkaufsstraße Werner Hellweg und der Straße Zur Werner Heide erstrecken sich abwechslungsreiche Schaufensterfronten, finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Kneipen, Speiserestaurants, Arztpraxen etc. Verschiedene Einzelhandelsnutzungen finden sich auch vereinzelt in den angrenzenden Straßen.

Ebenfalls sind Kirche und Kindergärten, Verwaltungsstelle und Post direkt im Plangebiet vorhanden.

Bis auf geringfügige Abweichungen im nordöstlichen sowie südlichen Bereich entspricht das Plangebiet dem Programmgebiet der Wohnumfeldverbesserung. Aus Mitteln dieses Programmes wurde die Wohnumfeldverbesserung - insbesondere durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, z. B. durch Aufpflasterungen und Umgestaltung der Straßenzüge durch Grünzonen - bestritten. In diese Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wurde auch die Einkaufsstraße "Zur Werner Heide" miteinbezogen.

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, Ruhrstadion, 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

Ebenfalls wurde der Werner Marktplatz im Rahmen des WUF-Programmes neugestaltet und begrünt, so daß er jetzt zu einem Kommunikationsmittelpunkt für die Werner Bevölkerung geworden ist. Für alle diese Maßnahmen wurden auch Haushaltsmittel vom Land und von der Stadt Bochum bereitgestellt unter der Zielsetzung der Attraktivitätserhaltung bzw. -steigerung des Werner Zentrums und des Wohnens am und um das Zentrum.

Die o. g. öffentlichen Investitionen und die dadurch bewirkten privaten Folgeinvestitionen haben das Werner Zentrum zu einer attraktiven Einkaufszone im Bochumer Osten gemacht, ohne das Wohnen zu verdrängen.

Aus diesen Gründen ist dem Image des Werner Zentrums ein hoher Stellenwert zuzuordnen.

Diese ausgewogene Mischstruktur des Planbereiches - Wohn- und Geschäftsnutzungen nebeneinander - soll erhalten und gestärkt werden, 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 attraktivem, innenstadtnahem Wohnangebot 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 Werne von besonderer Bedeutung. Durch die Bindung von Kaufkraft an diesen Stadtteil kann das Einzelhandelszentrum gestärkt und die öffentliche Infrastruktur ausgelastet werden.

Die hier aufgeführten, tlw. bereits erreichten städtebaulichen Ziele gilt es für die Zukunft zu sichern und weiter auszubauen.

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

6. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 624 - Werne Zentrum - umfaßt das Gebiet beidseitig des Werner Hellweges, östlich der Straße Hölterweg bzw. Boltestraße, östlich und tlw. westlich der Heinrich-Gustav-Straße, nördlich der Straße Zum Kühl, westlich der Straße Am Heerbusch und westlich der Kreyenfeldstraße.

7. Planverfahren

Am 11.12.1986 faßte der Rat der Stadt Bochum den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 624. Seit dem 01.02.1988 gilt für diesen Bereich eine Veränderungssperre.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Februar/März 1988 statt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Dezember 1987.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.89 bis 31.01.90 durchgeführt. Mit

Schreiben vom 18.12.89 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Planinhalt

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann das gesamte Plangebiet in folgende Gebietskategorien eingeteilt werden:

- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Mischgebiete

Darüber hinaus werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der überwiegende Teil südlich des Werner Hellweges - ausgenommen der Einkaufsbereich entlang des Werner Hellweges und beidseitig der Straße zur Werner Heide, ein Teilbereich an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Grundsätzlich entspricht diese Festsetzung den vorhandenen Nutzungen sowie dem Charakter der betroffenen Gebiete. Vereinzelt finden sich hier gewerbliche Nutzungen, die überwiegend der Versorgung dienen und sich ausschließlich auf die Erdgeschosse erstrecken. Ansonsten ist in diesen Bereichen nur Wohnnutzung vorhanden.

Besonderheiten sind jedoch in folgenden Gebieten zu beachten:

Bei dem als "WA-Gebiet" ausgewiesenen Bereich westlich der Kreyenfeldstraße sowie den direkt angrenzenden Tennisplätzen handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Zum einen muß die Ausweisung des Wohngebietes als "WA-Gebiet" als die einzig richtige Ausweisung angesehen werden, da die derzeitige Nutzung eindeutig vom Wohnen bedstimmt wird; zum anderen handelt es sich bei dem Tennisspielbetrieb um eine rechtmäßige Nutzung, die Bestandsschutz genießt.

Um die bestehende Situation zu verändern, werden die Tennisplätze durch die Ausweisung "Grünfläche - Parkanlage" überplant.

Das bedeutet, die betroffene Fläche soll nach Aufgabe der Tennisplätze in die Parkanlage miteinbezogen werden und dementsprechend ausgebaut werden.

Zu beachten ist hierbei, daß der Verein des Tennisclub's Rot-Weiß e. V. bereits zum Werner Hellweg verlagert wurde.

Weiterhin besteht in diesem Bereich eine nicht unerhebliche Lärmbelastung durch das gegenüber des Wohngebietes ansässige Autohaus. Hier muß jedoch als Nahtstelle zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen die Kreyenfeldstraße gesehen werden; der Wohnbereich in sich wird durch gewerbliche Nutzungen nicht gestört.

Die gleiche Situation ergibt sich für den "WA-Bereich" westlich der Heinrich-Gustav-Straße und der hier direkt angrenzenden Sportanlage: innerhalb der Wohnnutzung selbst liegen keine Störungen vor. Auch hier handelt es sich um eine langjährig bestehende Konfliktsituation, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Alle o. a. Kriterien reichen jedoch nicht aus, um diese vorwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche als "Mischgebiete (MI) oder "Besondere Wohngebiete" (WB) auszuweisen. Eine Ausweisung als "MI-Gebiete" würde z. B. auch die Gefahr in sich bergen, daß zukünftig weitere Gewerbebetriebe angelockt würden, die letztendlich zu einer Verschlechterung der Wohnsituation in diesen Bereichen führen würden, somit das Ziel des Bebauungsplanes - Erhaltung, Schaffung und Stärkung der Wohnfunktion (vgl. Pkt. 5, S. 22 ff.) - unterlaufen würden und die vorhandene Struktur der Gebiete verändern würden.

Weiterhin spricht gegen eine MI-Ausweisung, daß diese Belastungen in den Nachstunden nicht vorliegen. Dabei sind auch die Lärmbelastungen durch die relativ stark frequentierte Kreyenfeldstraße, die Heinrich-Gustav-Straße und den Hölterweg berücksichtigt. Grundsätzlich kann hier nur von vorbelasteten Gebieten gesprochen werden.

Zur Sicherung und Erhalt der o. a. vorgegebenen Strukturen, insbesondere der Qualität und Attraktivität der Bereiche (vgl. hierzu auch Ausführungen zu 'Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung', S. 13), ist eine weitere Gliederung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erforderlich.

In den Teilgebieten, in denen allgemein zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO bereits vorhanden sind, sollen diese auch weiterhin zulässig sein.

In den Teilgebieten, in denen lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO vorhanden sind, sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sein. In diesem Bereich ist fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Eine Ausweisung als "Reines Wohngebiet" ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaftsnutzungen nicht möglich. Der vorherrschende Wohncharakter soll jedoch erhalten bleiben; eine evtl. Veränderung ist nicht erwünscht.

Dementsprechend erhält der Bebauungsplan für diese Teilbereiche folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA)

Planzeichen

1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung ist auch die Tendenz zum Reinen Wohngebiet erkennbar. Dies gilt insbesondere für Teilbereiche zwischen der Straße Zur Werner Heide und dem Hölterweg.

8.2 Mischgebiete - MI - (§ 6 BauNVO)

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

Die Haupteinkaufszone entlang des Werner Hellweges sowie beidseitig der Straße Zur Werner Heide wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Dieser Einkaufsbereich ist gekennzeichnet durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, und die 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 Werner Zentrums bei.

Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu sichern.

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 Werne 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 und hier praktisch ausschließlich Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO vorhanden sind und die Wohnfunktion mindestens gleichrangig zur betrieblichen Nutzung ist

und bleiben soll. Die Nutzungsstruktur ist als kleinteilig anzusehen.

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren so unterliegt auch das Ortszentrum Werne einem Ansiedlungsdruck von Spielhallen, die in die städtebaulich attraktiven Bereiche hineindrängen. Im Planbereich sind bereits Spielhallen vorhanden. Anträge zur Errichtung weiterer Spielhallen liegen vor.

Die Ansiedlung von mehreren Spielhallen birgt die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur in sich, da durch die Umnutzung ehemaliger 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 insbesondere in instabilen Lagen in den meisten Fällen eine Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Daneben würde mit einer Massierung dieser Vergnügungsbetriebe der Anteil einladender Schaufensterflächen im zentralen Einkaufsbereich reduziert. Der bisher vorherrschende Eindruck einer homogenen Einkaufszone mit durchgängiger Warenpräsentation würde negativ verändert.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Der bei einem Großteil der Bevölkerung mit negativen Einstellungen verbundene Betrieb von Spielhallen könnte den bisher zu verzeichnenden Positiveffekt des

Zentrums Werte reduzieren und gar ein Negativ-Image erzeugen. Die Folge wäre ein schrittweiser Bedeutungsverlust dieses Bereiches, der in Konkurrenz zu anderen Zentren und zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der "grünen Wiese" steht.

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne Pkw schlecht erreichbare Standorte führen. Dies widerspricht dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Es muß vielmehr gewährleistet bleiben, daß auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. einkommensschwache Gruppen, ältere Bevölkerungsschichten, Behinderte etc.) in ihrer näheren Wohnumgebung ein ausreichendes Warenangebot vorfinden.

Eine Verwirklichung der dargestellten Planungsziele ist ohne eine rechtsverbindliche Planung der Gemeinde nicht zu erreichen. Zwar sind Vergnügungsstätten in einem Mischgebiet generell nicht zulässig, doch müssen zur planerischen Bewältigung der aufgezeigten Probleme zwei Kategorien von Vergnügungsstätten unterschieden werden.

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

Die meisten Spielhallen sind in die zweite Kategorie einzuordnen und daher als sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet allgemein zulässig.

In Werne ist eine Spielhalle vorhanden, die in die Kategorie a) fällt (112 m²).

Sie genießt Bestandsschutz. Um mögliche Vorbildwirkungen auszuschließen, ist die Festsetzung als Mischgebiet entsprechend den übrigen Nutzungen vorgesehen.

Ebenso kann ohne Planung die Umnutzung vorhandener Wohnungen in gewerbliche Nutzung nicht verhindert werden. Zur Sicherung der Planungsziele sollen daher für die MI-Gebiete folgende Festsetzungen getroffen werden:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet (MI)

Planzeichen

2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Der mit der hier getroffenen Festsetzung erzielte Entscheidungsvorbehalt hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Es wird nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das Maß der Nutzung richtet sich nach

§ 34 BauGB.

Gleichzeitig soll in den MI-Gebieten die Wohnnutzung gestärkt bzw. erhalten werden, um das Werner Zentrum weiter zu beleben.

Die gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind daher auf die Erdgeschosse zu beschränken. Die oberen Geschosse bleiben dem Wohnen vorbehalten.

Aus diesem Grunde werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet (MI)

Planzeichen

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

4. Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO nur im Erdgeschoß zulässig.

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

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Bereiche nördlich des Werner Hellweges, östlich der Heroldstraße und beidseitig der Limbeckstraße sowie südlich der Boltestraße von Haus-Nr. 24 - 34 werden als "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

Grundsätzlich wird in den als Besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen die jetzige Nutzungsstruktur bereits wesentlich durch das Wohnen geprägt. Es handelt sich um Bereiche am Rande des eigentlichen Zentrums bzw. um einen abseits der Hauptverkehrsachse liegenden Bereich. Diese Ausweisungen berücksichtigen, daß die Bereiche in erster Linie von Wohnnutzung geprägt werden. Planungsziel ist es, diese Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln unter der Zielvorgabe der Erhaltung und Schaffung von attraktiven, innerstadtnahen Wohnangeboten sowie der Stärkung der Wohnfunktion in den Stadtteilzentren.

Ebenfalls ist berücksichtigt, daß sich innerhalb dieser Gebiete Gewerbebetriebe befinden, die das Wohnen durchaus tlw. beeinträchtigen. Die gewerblichen Nutzungen reichen jedoch nicht für eine Ausweisung als "Gewerbe-, Kern- oder Mischgebiet" aus, da es sich bei der vorherrschenden Nutzung um eine Wohnnutzung handelt. Eine andere Ausweisung anstelle der Ausweisung "Besonderes Wohngebiet" würde auch zu einer unerwünschten Veränderung der betroffenen Gebiete führen, da zusätzliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben nicht mehr verhindert werden könnten. Vielmehr ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten davon auszugehen, daß trotz der derzeitigen vorhandenen Betriebe und der dadurch bedingten entstandenen Konfliktsituationen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert, eine Fortentwicklung der Wohnnutzung durchaus realisierbar ist

und langfristig auch als Lösung der Konflikte angesehen werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien erhält der Bebauungsplan für die o. a. Teilbereiche folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Besonderes Wohngebiet (WB)

Planzeichen

5. Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind von den gem. § 4 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-tease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

8.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird die Ausweisung "Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt.

8.5 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Die im Plangebiet liegenden Grünflächen werden wie vorhanden festgesetzt. Dabei wird die Fläche der Tennisplätze östlich der Straße "Zur Werner Heide" mit einbezogen; nach Aufgabe dieser Nutzung soll die betroffene Fläche als Parkanlage ausgebaut werden.

8.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls wie vorhanden festgesetzt.

9. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen:

Bei Bodeneingriffen im grün markierten Bereich ist das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen (Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 5960 Olpe).

9.1 Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Bebauungsplan liegenden Flächen ist oberflächennaher Bergbau umgegangen. Es muß damit gerechnet werden, daß bei Errichtung von Ingenieurkonstruktionen besondere Vorkehrungen gegen die Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden (§ 9 Abs. 5 BauGB).

9.2 Denkmalschutz

Das Verwaltungsgebäude Kreyenfeldstr. 31 ist seit dem 07.04.89 gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz gestellt.

9.3 Versorgungsflächen bzw. -leitungen

Die sich im Planbereich befindende Gasfernleitung, Richtfunkverbindung sowie die Lage der vorhandenen Transformatorenstation werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Hinweise

10.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

10.2 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben,

insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.405 - Robert Müser -.

11. Kosten

Die Fläche der Tennisplätze (östlich der Straße "Zur Werner Heide") ist durch die Ausweisung "Grünfläche - Parkanlage" überplant worden. Bei Aufgabe dieser Nutzung können dadurch insgesamt Kosten in Höhe von ca. 112.000 DM entstehen. Weitere Kosten werden voraussichtlich nicht entstehen, da die Ziele des Planes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.

12. Flächenbilanz

Mischgebiete (MI)	7,3 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13,7 ha
Besondere Wohngebiete (WB)	1,0 ha
Öffentliche Grünflächen	2,5 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	2,7 ha
Straßenverkehrsfläche	
- öffentlich -	<u>7,4 ha</u>
gesamt	34,6 ha

Zu dem vorstehenden Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 04. SEP. 1990


Stellv. Schriftführer