

## **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 Baugesetzbuch (BauGB))

Bebauungsplan Nr. 608 - Fußgängerzonen/Gerthe Zentrum - für den Bereich der Lothringer Straße, der Gerther Straße, der Hegelstraße, der Bethanienstraße, der Turnstraße (jeweils tlw.) und des Gerther Marktplatzes

1. Übergeordnete Planungen
2. Planbereich
3. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Planverfahren
5. Planinhalt
  - 5.1 Mischgebiete
  - 5.2 Straßenverkehrsflächen
  - 5.3 Öffentliche Grünfläche
  - 5.4 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
6. Kosten
7. Flächenbilanz

## 1. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gem. § 21 II Landesentwicklungsprogramm und Oberzentrum mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich dargestellt.

Bochum liegt innerhalb des Ballungskernes Ruhrgebiet 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.

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Hier ist die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung aufgezeigt. Dabei sind als weitere Ziele die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung. Es wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt Bochum beschlossen und weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Im Rahmen dieses räumlichen Ordnungskonzeptes ist Gerthe als Siedlungsschwerpunkt der Stufe C klassifiziert. Hier lebten am 01.01.88 11.520 Einwohner. Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum wird die Zahl bis 1995 auf ca. 10.930 zurückgehen. Ziel muß es

daher sein, den Einwohnerrückgang zu begrenzen. Hierzu sind Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums Gerthe erforderlich.

Aufgrund der, verglichen mit den anderen Siedlungsschwerpunkten, starken Bevölkerungsabnahme wurde Gerthe in die Prioritätsstufe 1 für den Ausbau der Siedlungsschwerpunkte in Bochum eingestuft. Für diese Siedlungsschwerpunkte sollen durch Bebauungspläne Voraussetzungen für attraktive Wohnangebote und zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden. Daneben ist Gerthe besonders als Einzelhandelsstandort zu stärken, damit es die ihm zugedachte Funktion als mittelzentraler Versorgungsschwerpunkt im nördlichen Bereich Bochums wahrnehmen kann. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Bebauungsplan Gerthe-Zentrum zu.

## 2. Planbereich

Der Planbereich umfaßt den zentralen Einkaufsbereich des Zentrums Gerthe. Der Bebauungsplan Nr. 608 erstreckt sich längs der Haupteinkaufsachsen in Gerthe, der Lothringer Straße bis in Höhe Turnstraße und beiderseits der Gerther Straße bis zur Brandenbuschstraße. Hinzu kommt der Bereich entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Seite des Castroper Hellweges zwischen Sodinger Straße und Schwerinstraße sowie der nördliche Bereich der Bethanienstraße und der Turnstraße mit dem südlich anschließenden Marktplatz.

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

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Gerther Zentrums ergeben sich aus der vorhandenen Vielfalt der Geschäftsnutzungen in Verbindung mit dem Wohnen unmittelbar im Zentrum. In der Fußgängerzone und den angrenzenden Straßen erstrecken sich abwechslungsreiche Schaufensterfronten, finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Kneipen, Speiserestaurants, Speiselokale etc. Weiter sind Schulen der verschiedensten Formen, Kirchen und Kindergärten direkt an der Peripherie des Planbereiches vorhanden.

Der Einstufung Gerthes in die Prioritätenstufe 1 für den Ausbau der Siedlungsschwerpunkte entsprechend sind die im Plangebiet liegenden Haupteinkaufsstraßen Lothringer Straße und der nördliche Teil der Gerther

Straße mit hohem öffentlichen Aufwand zu einer Fußgängerzone umgebaut worden. Das gleiche gilt für den an den Planbereich angrenzenden Gerther Markt, der ebenfalls mit hohen öffentlichen Zuschüssen im Rahmen des WUF-Programmes zu einem Kommunikationsmittelpunkt umgestaltet wurde. Auch aus Mitteln dieses Programmes wurde die Wohnumfeldverbesserung insbesondere durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in dem Gebiet südlich der Lothringer Straße und westlich der Gerther Straße 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 Gerther Zentrums und des Wohnens am und um das Zentrum verwendet worden. Diese Investitionen und die dadurch bewirkten privaten Folgeinvestitionen haben das Zentrum Gerthe zu einer attraktiven Einkaufszone im Bochumer Norden gemacht, ohne das Wohnen zu verdrängen.

Im gesamten Planbereich, auch in der Fußgängerzone, sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß vorhanden. Einzelne Gebäude im Planbereich sind reine Wohngebäude.

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 Gerthe 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.

#### 4. Planverfahren

Am 14.05.85 faßte der Rat der Stadt Bochum den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 608. Seit dem 06.08.86 gilt für diesen Bereich eine Veränderungssperre.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im April/Mai 1989 statt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Ebenfalls im Mai 1989 erfolgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Vom 11.10.1989 bis 10.11.1989 hat der Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dieser Entwurf war um den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 491 I b reduziert. Für diesen wird aus rechtlichen Gründen ein gesondertes Verfahren durchgeführt. Wesentliche Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 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 Gerthe 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 Gerther Zentrums bei. Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wurde der gesamte Planbereich 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 Gerthe 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 Gerthe ist einerseits aus dem räumlichen Ordnungskonzept der

Stadt Bochum abzuleiten, in dem Gerthe als Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung ausgewiesen ist. Zum anderen wird hiermit das Entwicklungsziel der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs angestrebt.

Die Versorgung im Funktionsbereich Gerthe erfolgt durch das Ortszentrum sowie durch vier weitere Nebenzentren, die überwiegend der Grundversorgung dienen. Neben der Grundversorgung dient das Ortszentrum Gerthe im wesentlichen auch der Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs einschließlich der persönlichen Ausstattung. Somit besitzt dieses Ortszentrum eine Versorgungsfunktion für den gesamten Funktionsbereich Gerthe.

Die Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich ist rückläufig. Im Zeitraum von 1974 - 1986 ging die Anzahl der Betriebe um rund 24 % zurück, wogegen die Geschäftsfläche im Vergleichszeitraum nahezu konstant blieb. Darin drückt sich eine zunehmende Konzentration auf wenige immer größer werdende Geschäftseinheiten aus (u. a. großflächige Handelsbetriebe/Fachmärkte). Von dieser Entwicklung ist nicht so sehr das Zentrum betroffen, sondern in erster Linie die zum Funktionsbereich zählenden umliegenden Nebenzentren und Wohngebiete. Im Gerther Zentrum selbst ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Vergleichszeitraum um ca. 10 % zurückgegangen. Umso wichtiger wird im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung die Funktion des Stadtteilzentrums Gerthe als Versorgungsschwerpunkt.

Als Hemmnis für den Einzelhandel wirkt sich ferner die negative Bevölkerungsentwicklung aus, die sich naturgemäß auf die Handelsumsätze und damit auf die Leistungsfähigkeit des Zentrumsbereiches auswirkt.

Leerstände von Geschäftsflächen bzw. Verdrängungen durch andere Nutzungen sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellbar.

#### Ausschluß einzelner Nutzungen

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

Die Ansiedlung von 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 Gerthe 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 räumlichen eng begrenztem Einzugsbereich.

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

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

§ 1 Ausschluß bestimmter Nutzungen  
hier: Ausschluß bestimmter Nutzungen bzw. Arten von baulichen und sonstigen Anlagen

Planzeichen

1. 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.

#### Wohnnutzung

Zur Wohnnutzung in diesem Bereich (siehe vorstehende Ausführungen) wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

## § 2 Wohnnutzung

### Planzeichen

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

### 5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

### 5.3 Öffentliche Grünfläche

Die bestehende öffentliche Grünfläche wird als "Parkanlage" festgesetzt.

Sie ist Teil einer umfangreichen Maßnahme, zu der auch die Wohnumfeldverbesserung dieses Bereiches und die Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes/Marktplatzes und Marktgartens zählen.

### 5.4 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Gerther Zentrum ist durch die Straßenbahnlinien 308/318 sowie durch die Omnibuslinien 353 und 364 gut an das Bochumer Zentrum und die benachbarten Stadtteile angebunden.

### 6. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Ziele des Planes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.

7. Flächenbilanz

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| MI-Gebiete                | 1,5 ha        |
| Straßenverkehrsflächen    | 0,4 ha        |
| Fußgängerzonen            | 0,5 ha        |
| Grünfläche - Parkanlage - | <u>0,3 ha</u> |
| Gesamt                    | 2,7 ha        |

Zu diesem Tagesordnungspunkt hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

 Bochim, den 13. MRZ. 1990

  
Stellv. Schriftführer