

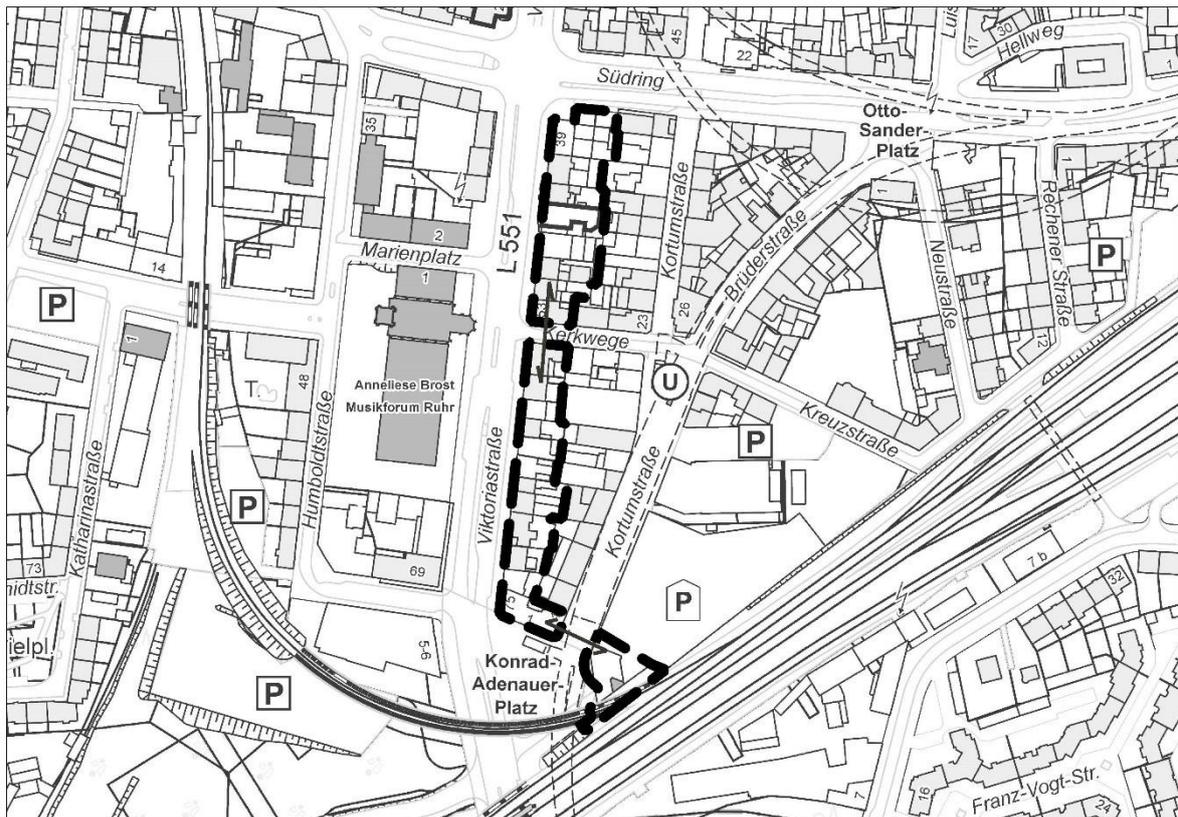
**Bebauungsplan Nr. 868 a
– 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 868
– Viktoriaquartier –**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss

[17.09.2022]



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	2
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	3
3.	BESTANDSANALYSE	4
3.1	Situation im Plangebiet	4
3.1.1	Historische Entwicklung	4
3.1.2	Städtebauliche Struktur	4
3.2	Wasserpfeifen-Gaststätten	5
3.3	Verkehr und Erschließung	6
3.4	Bestehende Bebauungspläne	6
3.5	Planverfahren	6
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Ziele der Stadtentwicklung.....	7
4.2.1	Masterplan Einzelhandel	7
4.2.2	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	8
4.2.3	Strategische Umweltplanung.....	8
4.2.4	Klimaanpassungskonzept.....	9
4.2.5	Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck Bochum	9
5.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG.....	9
6.	PLANINHALT.....	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	12
7.	HINWEISE.....	12
8.	UMWELTBELANGE.....	13

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 868 a befindet sich im Bochumer Stadtteil Mitte. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- wird im Norden durch den Südring begrenzt,
- umfasst die Bebauung südlich und östlich des Otto-Sander-Platzes
- und umfasst die Bebauung der östlichen Seite der Brüderstraße,

und stellt den im sog. Bermudadreieck liegenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 868 dar, der mit diesem Plan geändert wird.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das sog. Bermudadreieck ist ein Stadtviertel in der südlichen Bochumer Innenstadt und konnte sich besonders aufgrund der in diesem Bereich entstandenen Mischung aus szenetypischer Gastronomie, spezialisiertem Einzelhandel und bestimmten Arten von Vergnügungsstätten sowie einem breit gefächerten kulturellen Angebot aus Konzerten/Live-Musik, Poetry-Slams, Lesungen etc. auch über die Stadtgrenzen hinaus als bekanntes „Ausgehviertel“ etablieren. In den letzten Jahren ist jedoch im nördlichen Teil des Bermudadreiecks der Trend zu einer monostrukturellen Ausrichtung des Nutzungsangebots zu beobachten. So war im Bereich der Brüderstraße bis vor wenigen Jahren noch ein breit aufgestelltes gastronomisches Angebot, vor allem in Form von Restaurants bzw. Imbissbetrieben in der Erdgeschosszone vorhanden. Die Gastronomie wird durch kleinteilige szenetypische Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) flankiert. Heute ist hier eine Häufung von Wasserpfeifen-Gaststätten (sog. Shisha- oder Hookah-Bars) und damit ein Verlust der Nutzungsvielfalt erkennbar. Diese Entwicklung gewinnt aktuell zusätzlich an Dynamik und droht auf die umliegenden Gebiete des Bermudadreiecks überzugreifen.

Innerhalb weniger Jahre sind alleine entlang der Brüderstraße fünf dieser Gaststätten entstanden. Der Verwaltung sind zudem Planungen bekannt, weitere Wasserpfeifen-Gaststätten im Bermudadreieck, u.a. auch an der Viktoriastraße, eröffnen zu wollen.

Des Weiteren ist zu beobachten, dass die vorhandenen szenetypischen Nutzungen (wie in anderen Bereichen der Stadt auch) zusätzlich in Standortkonkurrenz mit ertragreichen Wettbüros stehen. Eine Verdrängung der gewachsenen Strukturen durch diese mietzahlungsstärkeren Nutzungen und die damit verbundene Änderung des Gebietscharakters soll verhindert werden, da insbesondere Wettbüros wie auch die oben genannten Entwicklungen geeignet sind, sog. Trading-down-Effekte auszulösen und das Image des Bermudadreiecks zu schädigen. Dies ist umso problematischer, da mit dem neuen Musikforum, welches westlich der Viktoriastraße direkt an das Plangebiet angrenzt, ein Aufwertungsprozess entlang der Viktoriastraße als Teil des Bermudadreiecks initiiert wurde und kulturelle Nutzungen in diesem Bereich gefördert wurden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 868 – Viktoriaquartier –). Diese positiven Tendenzen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 868 a gestärkt werden bzw. negative Auswirkungen unterbunden werden.

Die Stadt Bochum ergänzt daher die für das Bermudadreieck bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, hier den Bebauungsplan Nr. 868, zur Einschränkung von Wasserpfeifen-Gaststätten und Wettbüros, um die vorhandenen szenetypischen Nutzungen vor Verdrängung zu schützen und einem drohenden Verlust der Nutzungsvielfalt entgegenzutreten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 868 bleiben bestehen und werden hinsichtlich der Festsetzung zum Ausschluss von Wasserpfeifen-Gaststätten ergänzt. Das Verfahren zum Bebauungsplans Nr. 868 a dient dazu, störende Entwicklungen zu beseitigen bzw. fernzuhalten.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 868 für den Änderungsbereich bleiben unverändert. Die erforderliche Ergänzung der Bebauungsplanfestsetzungen berühren nicht die städtebaulichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplan Nr. 868. Daher wird das

Bebauungsplanverfahren Nr. 868 a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als selbstständiges Ergänzungsverfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 868 stellt die östliche Seite der Bebauung der Viktoriastraße und die am Konrad-Adenauer-Platz liegende Bebauung dar. In diesem Gebiet besteht eine Mischung aus Gastronomie, Imbissen, Kiosken und sozialen Einrichtungen. Im nördlichen Bereich dominieren Einzelhandelsbetriebe, die von dem Publikums-Magneten Bermudadreieck profitieren. Die oberen Geschosse sind in allen Bereichen u.a. durch Büros, Praxen und Wohnungen belegt. Die gegenüberliegende Straßenseite wird dominiert durch das Anneliese-Brost-Musik-Forum Ruhr, einem überregional bedeutsamen Konzerthaus.

Das Bermudadreieck stellt im Ruhrgebiet durch seine einzigartige Nutzungsmischung einen überregionalen Fixpunkt dar, der sich auch im hohen überörtlichen Zuspruch widerspiegelt. Das Bermudadreieck bindet eine hohe Wirtschaftskraft, die sich aus Umsatz und Personaleinsatz ableiten lässt.

Für die Stadt Bochum resultiert aus dem Bermudadreieck und dem Musik-Forum-Ruhr daher eine hohe Wirkung auf Stadtmarketing, Wirtschaftskraft und Stadtimage.

3.1.1 Historische Entwicklung

Seit den 1980er Jahren verstärkte sich im Bermudadreieck die Kneipenkultur. Ausgehend vom Konrad-Adenauer-Platz entwickelte sich das Kneipenviertel an der Kortumstraße in Richtung Norden. Der Nachfrage entsprechend wurden weitreichende Außensitzbereiche geschaffen, deren Erweiterung auch durch eine Anpassung der Verkehrsfläche der Kortumstraße ermöglicht wurde. Der Bereich der Kortumstraße zwischen Südring und Kerkwege hat von der südlich angrenzenden Entwicklung derart profitiert, dass hier überwiegend auf das szenetypische Publikum spezialisierte Einzelhandelsbetriebe entstanden sind. In der jüngeren Vergangenheit sind nunmehr auch hier Speisegaststätten entstanden (z.B. Betriebe mit asiatischer Speisekarte, Burger-Gaststätten). An der Viktoriastraße sind überwiegend Speiselokale, aber auch Kioske, ein Hotel, und Dienstleistungseinrichtungen entstanden. An der Brüderstraße entwickelte sich parallel eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel. Entlang der Brüderstraße sind nunmehr Gastronomiebetriebe in Betriebe mit Wasserpfeifenangebot (Shishas) verändert worden, deren Häufung und Begleitumstände zu Spannungen führen. Durch die Außenwirkung von Wasserpfeifen-Gaststätten droht hier ein starker Imageverlust. Der Verwaltung sind im Gesamtbereich des Bermudadreiecks, auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 868 a, Ansiedlungswünsche weiterer Wasserpfeifen-Gaststätten bekannt, die hinsichtlich ihres Ansiedlungsdrucks zur Verdrängung der bestehenden, für das Bermudadreieck typischen, Szenebetriebe führen können.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Die Viktoriastraße wird überwiegend von 4-5 geschossigen Bauten in geschlossener Bauweise flankiert. Hierdurch wird eine klare Raumkante erzeugt. Die Architektur der Baukörper ist durch die Nachkriegsjahre bestimmt, vermag aber eine klare städtebauliche Struktur zu erzeugen.

Die Bebauung um den Konrad-Adenauer-Platz führt diese Bebauung fort bzw. endet am mehrgeschossigen Parkhaus P8. Der Konrad-Adenauer-Platz bildet den südlichen Abschluss des Bermudadreiecks. Für Besucher aus Richtung Ehrenfeld dient der Konrad-Adenauer-Platz als Entree zum Bermudadreieck.

3.2 Wasserpfeifen-Gaststätten

Eine Wasserpfeifen-Gaststätte (auch Shisha-Bar) ist ein Betrieb, in dem als besonderer Service das Rauchen von Wasserpfeifen angeboten wird. Wasserpfeifen werden mit Tabak oder Ersatzstoffen, vorzugsweise mit Fruchtaroma oder anderen Geschmacksrichtungen, abgeraucht. In Bezug auf Wasserpfeifen-Gaststätten finden grundsätzlich die Regelungen des Nichtraucherschutzgesetzes NRW Anwendung. Hiernach gilt sowohl für den Konsum konventioneller Tabakwaren als auch für das Inhalieren von Tabakerzeugnissen mittels Wasserpfeifen in Schank- oder Speisewirtschaften, unabhängig von der Betriebsart, Größe und Anzahl der Räume, ein ausnahmsloses Rauchverbot im Inneren der Gaststätte. Das Gesetz verbietet jedoch in der Gaststätte nicht die Nutzung von Wasserpfeifen, in denen Shizao-Steine oder getrocknete Früchte verwendet werden. Gegenüber der herkömmlichen Gastronomie weisen Wasserpfeifen-Gaststätten durch die erforderlichen Lüftungsanlagen eine genehmigungstechnische Besonderheit auf. Die höhere Brandgefahr und eine mögliche Kohlenmonoxid-Anreicherung innerhalb der Räumlichkeiten, die aus dem Rauchen innerhalb der Gaststätte (gesetzl. ohne Tabakanteile) und aus den Anzündöfen resultieren, bedingen ein Brandschutzkonzept, das die erforderliche Lüftungsanlage bemisst. Zur Überwachung der Kohlenmonoxid-Konzentration und ergänzend zu einer ausreichend bemessenen Be- und Entlüftung durch die mechanische Lüftungsanlage sind in allen Gasträumen einschließlich des Thekenbereichs sowie im Vorbereitungsraum und - falls vorhanden - im Aufenthaltsraum des Personals, den Toiletten und Fluren Kohlenmonoxid-Melder anzubringen, vgl. NRW-Erlass zum Umgang mit Wasserpfeifen (Shishas) in Shisha-Betrieben und dem Betrieb solcher Einrichtungen (Shisha-Erlass). In diesem Erlass sind weitere Vorgaben enthalten, die vom Betreiber einer entsprechenden Einrichtung zu beachten sind, u.a.: „Sämtliche Gäste sind durch Hinweise und Warnschilder entsprechend dem nachfolgenden Text über das Risiko nicht auszuschließender Gesundheitsgefahren zu informieren. Diese Information ist sichtbar und gut lesbar direkt im Eingangsbereich oder an der Eingangstür des Shisha-Betriebes anzubringen. Beispiel:

„Sehr geehrte Gäste, dies ist eine Einrichtung, in der Wasserpfeifen (Shishas) geraucht werden. Im Innenraum dieser Einrichtung dürfen Shishas nur mit Shizao-Steinen und getrockneten Früchten befüllt geraucht werden. Beim Zubereiten und Rauchen der Shishas entsteht Kohlenmonoxid. Hierdurch können erhebliche Gesundheitsgefahren entstehen, insbesondere für Schwangere sowie das ungeborene Kind und Personen mit Herz-Kreislauf- oder Lungenerkrankungen.“

Wasserpfeifen-Gaststätten unterscheiden sich daher durch ihre Betriebsart und den genehmigungsrechtlichen Vorgaben eindeutig von der allgemeinen Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) und stellen einen eigenen Betriebstyp (Unterart) dar, der einer planungsrechtlichen Steuerung zugänglich ist. Vergleichbar ist diese Bewertung mit der von Spielhallen oder Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten auf Grund ihrer spezifischen Auswirkungen.

Zu verweisen ist auch auf eine Entscheidung des OVG (Oberverwaltungsgericht) Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 19.08.2020 – 10 B 1087/20, Auszug: „Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dürfe der Rat auch eine Feingliederung für bestimmte in der Realität vorkommende,

abgrenzbare und typisierende Nutzungsarten vornehmen. Wettbüros und Shisha-Bars, die nach dem Willen des Rates ausgeschlossen werden sollen, seien solche Nutzungsarten.“ Der Beschluss erging im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens im in Rede stehenden Bermudadreieck.

3.3 Verkehr und Erschließung

Der Bebauungsplanbereich ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Dem öffentlichen Nahverkehr dienen u.a. zwei U-Bahn-Stationen, darüber hinaus ist der Hauptbahnhof Bochum gut erreichbar. Flankiert wird das Gebiet von der Viktoriastraße und vom Südring, in denen Buslinien verkehren. Die genannten Straßen bewirken eine optimale Pkw-Anbindung, das Parkhaus P8 am Konrad-Adenauer-Platz kann den ruhenden Verkehr aufnehmen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Bermudadreiecks bestehen drei rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Plangebiete zum Teil weit über das Bermudadreieck hinausgehen und weitgehend die gesamte Innenstadt umfassen. Durch dieses Planverfahren wird der im Bermudadreieck liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 868 – Viktoriaquartier – durch den Bebauungsplan 868 a ergänzt. Östlich des Bebauungsplanes Nr. 868 grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 576 a – Fußgängerzonen/Innenstadt – an. Den nordöstlichen Bereich des Bermudadreiecks bildet der Bebauungsplan Nr. 576 bl – Innenstadt/Gleisdreieck –. Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 576 bl und 576 a sollen im Bereich des Bermudadreiecks durch die Pläne 576 blb und 576 ab ebenfalls ergänzt werden. Diese Ergänzungen enthalten eine dem Bebauungsplan Nr. 868 gleichartige Zielsetzung hinsichtlich des Ausschlusses von Wasserpfeifen-Gaststätten. Nördlich des Südrings bestehen die Innenstadtbauungspläne Nr. 576 a und Nr. 576 bl unverändert fort. Der Bebauungsplan Nr. 868 bleibt westlich der Viktoriastraße unverändert.

3.5 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 868 durch den Bebauungsplan Nr. 868 a erfolgt als eigenständiges Ergänzungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 868 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Zudem wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das derzeit vorhandene Planungsrecht setzt mit Blick auf die zulässige Art der Nutzung ausschließlich Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO fest. Durch die geplante Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 868 a wird der Gebietstyp nicht geändert, sondern durch die Einschränkung von Wasserpfeifen-Gaststätten, als Unterart der weiterhin zulässigen Schank- und Speisewirtschaften bzw. als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden

Gewerbebetriebe, lediglich geringfügig modifiziert. Weitere Regelungsinhalte sind von der Änderung nicht betroffen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 868 a wurde am 28.01.2020 vom Ausschuss für Planung und Grundstücke gefasst und am 10.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 17.05.2022 die Offenlage des Planentwurfes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 868 a – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 868 – Viktoriaquartier – hat vom 14.06.2022 bis zum 15.07.2022 einschließlich der Begründung öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen. Es gingen auch keine relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Der Bebauungsplan Nr. 868 bleibt in seinen Festsetzungen ansonsten vollständig unberührt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 868 a ist daher aus dem RFNP entwickelt.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

4.2.1 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 den „Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 – Nachjustierung 2017“ beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist der Masterplan Einzelhandel als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel definiert Ziele und Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur.

Das Plangebiet ist im Masterplan Einzelhandel (2017) dargestellt als Hauptgeschäftszentrum.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel, da er die allgemeine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben weiterführt und zu einer Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt beiträgt.

4.2.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die „Bochum 2030 Vision Innenstadt“ hat im Jahr 2017 erste Perspektiven aufgezeigt wie die Bochumer Innenstadt der Zukunft aussehen könne. Darauf basierend hat die Stadt Bochum in den Jahren 2018 und 2019 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Bochums (kurz: ISEK) erarbeiten lassen. Das ISEK bildet die Basis für die strategische Entwicklung der Innenstadt und ermöglicht der Stadt Bochum, Fördermittel des Landes, des Bundes und der EU einzuwerben. Zwar gilt die Bochumer Innenstadt als überörtlicher Geheimtipp, nicht zuletzt aufgrund des überregional bekannten Ausgehviertels Bermudadreieck. Auch hat Bochum vergleichsweise wenig Leerstand. Dennoch stellen der gesellschaftliche und technologische Wandel sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Innenstadt vor große Herausforderungen. Die Stadt begreift den Strukturwandel der Innenstadt als Chance und verfolgt einen groß angelegten Stadterneuerungsprozess.

Neben dem Einzelhandel sollen Nutzungen wie Wohnen, Ausgehen, Essen, Trinken, Produzieren (kleinerer Stückzahlen), Freizeit gestalten durch Sport und Spiel die Innenstadt so zukunftsgerichtet und ganzheitlich ausrichten.

Für das Bermudadreieck sind verschiedene zusätzliche Maßnahmen im ISEK vorgesehen bzw. sollen untersucht werden, u.a. das Konzept: „Licht, urbane Kunst und Wetterschutz“ im Bermudadreieck und die Machbarkeitsstudie „Co-Working im Bermudadreieck“.

Mit den stadtgestalterischen und städtebaulichen Maßnahmen des ISEK soll die Entwicklung und Gestaltung des Bermudadreiecks langfristig fortgeführt werden. Die Entwicklungsziele des ISEK sollen durch die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 868 a gestützt werden.

4.2.3 Strategische Umweltplanung

Die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter Boden, Gewässer, Arten und Biotope, Klima sowie Mensch (Gesundheit).

Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert.

Für den Bebauungsplanes Nr. 868 a können keine Belange der StrUP abgeleitet werden, da der Bebauungsplan keine bauliche Entwicklung bewirkt, sondern nur Arten von Nutzungen ausschließt.

4.2.4 Klimaanpassungskonzept

Am 07.02.2013 ist das Klimaschutzgesetz NRW (GV NRW vom 06.02.2013) in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die erforderlichen Beiträge zur Erreichung zentraler Ziele der internationalen, europäischen und deutschen Klimapolitik geleistet werden. Wesentliches Instrument ist der Klimaschutzplan gemäß § 6 Klimaschutzgesetz NRW, der die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele konkretisiert. Gemeinden haben ebenfalls eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz insbesondere zur Minderung der Treibhausgase, zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie zur Anpassung an den Klimawandel.

Gemäß § 5 Klimaschutzgesetz NRW haben Gemeinden Klimaschutzkonzepte aufzustellen, in denen unter anderem die Vorgaben des Klimaschutzplans umzusetzen sind, sofern diese verbindlich werden.

Als wesentliche Ergebnisse enthält das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum (2012) zum einen die „Handlungskarte Klimaanpassung“, die Gefährdungspotenziale und grundsätzliche Klimaanpassungsmaßnahmen sowie zum anderen einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Anpassung an den Klimawandel.

Da der Bebauungsplan keine bauliche Entwicklung bewirkt, sondern nur eine Art der Nutzung ausschließt, können Belange des Klimaanpassungskonzeptes nicht in die Planung eingestellt werden.

4.2.5 Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck Bochum

Seit 2004 gibt es die Immobilien- und Standortgemeinschaft Bermuda3Eck Bochum e.V. (ISG), in der auch die Immobilienbesitzer Teil der Interessengemeinschaft wurden. Die ISG ist ein „Stadtentwicklungsmodell zur Re-Vitalisierung innerstädtischer Quartiere“, in dem sich Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer zusammengeschlossen haben, um ihr Geschäftsumfeld zu verbessern. Ziel aller beteiligten Mitglieder ist es, die Attraktivität des Bermudadreiecks zu steigern und sozialräumliche und stadtgestalterische Verbesserungen in enger Abstimmung mit der Stadt Bochum zu erarbeiten. Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan Nr. 868 a unterstützt werden.

5. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1

Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt der planerischen Zielsetzung, das Bermudadreieck als attraktiven regionalen, szenetypischen Kultur- und Freizeitbereich weiter zu etablieren und die Nutzungsvielfalt zu erhalten. Auch in Zukunft soll das Bermudadreieck angesichts der dynamischen Entwicklung im stationären Einzelhandel eine zentrale Rolle für die Entwicklung einer lebendigen Innenstadt leisten (vgl. Kap. 4.2.2 ISEK und Kap. 4.2.5 ISG).

Das Bermudadreieck weist eine hohe städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt auf, die eines besonderen Schutzes bedarf. Die Wasserpfeifen-Gaststätten, ebenso wie Wettbüros, bedingen durch ihre monetären Potentiale eine Verdrängung der szenetypischen Bermudadreieck-Nutzungen (Gastronomie, Kultur, Einkauf). Damit einhergehend wird ein Attraktivitätsverlust bewirkt, im dem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Eine dem allgemeinen Betrachter hochwertig erscheinende Nutzungsstruktur wird durch diese Nutzungen herabgesetzt und führt neben der Verdrängung der o.g. Betriebe zu einer Imageabwertung des Bereiches. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, das überörtlich bekannte und beliebte Bermudadreieck abzuwerten und die Nutzungsstruktur in ihrem Bestand zu gefährden. Die historisch gewachsene Situation des Bermudadreiecks, die aus städtebaulicher Sicht auch nicht verändert werden soll, wird durch die Festsetzung gestützt. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt der Gebietscharakter des Kerngebietes grundsätzlich erhalten, da nur sehr untergeordnet in die Nutzungsmöglichkeiten eingegriffen wird.

Wasserpfeifen-Gaststätten tragen maßgeblich zur Abwertung städtischer Bereiche bei. Die Erscheinung einer Wasserpfeifen-Gaststätte hat durch Abschottung und Rauchentfaltung negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und das Stadtbild. Typischerweise erreicht die Rauchentwicklung eine starke Intensität, da der Hauptzweck einer Wasserpfeifen-Gaststätte das Rauchen von Wasserpfeifen ist, auch wenn noch andere Dienstleistungen angeboten werden sollten. Die Abschottung der Außenbereiche und die erhebliche Rauchwirkung in der Gaststätte als auch im Außenbereich bedingen, dass nur ein geringer Anteil der Allgemeinheit diese Betriebe positiv bewertet oder einen Besuch in Betracht ziehen würde. Auf Grundlage der Außenwirkung von Wasserpfeifen-Gaststätten droht hier ein starker Imageverlust hin zu einem Trading-down-Prozess („Niveauabsenkung“ im Einzelhandels-/Kultur-/Gastronomie- und Dienstleistungsbereich). Durch einen Trading-down-Prozess ist eine „Abwärtsspirale“ der Nutzungsvielfalt und deren Wertigkeit zu befürchten, die die Aufwertungsbestrebungen der Stadt Bochum (u.a. durch das Musikzentrum und weitere städtebauliche Maßnahmen, z.B. die Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Raums) für das Plangebiet konterkarieren würde.

Eine Ausbreitung von Wasserpfeifen-Gaststätten im Bermudadreieck würde also Kunden und Freizeitgäste verdrängen und die bestehende durchlässige Struktur des Gebietes gefährden. Wasserpfeifen-Gaststätten besitzen darüber hinaus eine hohe Mitzahlungsfähigkeit. Dies ermöglicht, dass diese bei freiwerdenden Mieteinheiten die Konkurrenz ausstechen. So haben sich zwischen 2014 und 2019 allein im Bereich der Brüderstraße fünf Betriebe angesiedelt, die eine Bewirtung mit Wasserpfeifen anbieten. Weitere Anfragen für den Bereich des Bermudadreiecks, einschließlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 868 a, sind der

Stadt bekannt. Somit entsteht eine Verdrängung der bestehenden, das Bermudadreieck ausmachenden, szenetypischen Gastronomie bzw. auch von ihr mitgezogenen szenetypischen Einzelhandelsgeschäften und anderen Einrichtungen.

In die Baugenehmigungen der Wasserpfeifen-Gaststätten im Bermudadreieck soll durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen werden, eine weitere Ausbreitung der Betriebe soll aber im Bebauungsplanbereich Nr. 868 a unterbunden werden. Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes, auch im Innenstadtbereich.

Im Einzelnen sollten die gewachsenen Strukturen geschützt und die vorhandene Mischnutzung erhalten bleiben. Außerdem ist eine Stärkung des Standorts für private und öffentliche Dienstleistungen, für Kultur- und Gastronomieeinrichtungen erwünscht. Durch Wasserpfeifen-Gaststätten wird es zu einem sogenannten Trading-down-Effekt kommen und das betreffende Gebiet kann seine bisherige bzw. gewünschte städtebauliche Funktion verlieren. Auf Grund ihres Erscheinungsbildes von Wasserpfeifen-Gaststätten führen diese zu einer Niveauabsenkung des Gebiets, welches nach sukzessiver Schließung/Verdrängung traditioneller Betriebe schließlich sein Merkmal als überregional bekannte Marke „Bermudadreieck“ verlieren würde. Eine Verdrängung der szenetypischen Nutzungen aus Kneipen, Gastronomie- und Kultureinrichtungen und Einzelhandel durch Wasserpfeifen-Gaststätten soll durch den vorliegenden Bebauungsplan begegnet werden.

Mit dem Ausschluss von Wasserpfeifen-Gaststätten wird zwar eine Nutzungsart im Gebiet eingeschränkt, jedoch lässt die Innenstadtlage und die Struktur des Gebietes weiterhin eine Vielzahl von wirtschaftlich attraktiven Nutzungsoptionen zu. Diese Nutzungseinschränkungen sind erforderlich für die weitere Entwicklung des Bermudadreiecks, so dass diesen Belangen eine höhere Gewichtung beigemessen wird, als den weitergehenden Nutzungsoptionen der Eigentümer/Nutzer der Immobilien im Plangebiet. Zur genannten zu sichernden Entwicklung des Bermudadreiecks besteht auch keine Planungsalternative, da das Bermudadreieck und der damit verbundene Schutzbereich räumlich klar definiert ist. Die ausgeschlossene Nutzung der Wasserpfeifen-Gaststätten wird auch nicht aus der Gesamtstadt bzw. der gesamten Innenstadt verdrängt. Diese Nutzungen bleiben in vielen Bereichen, auch in vielen Bereichen der Innenstadt, weiterhin zulässig.

6. PLANINHALT

Dem Bebauungsplan Nr. 868 a liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW 490)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 868 bleiben auf Grundlage des rechtsverbindlichen Planes in der Fassung vom 18.10.2012, Satzungsbeschluss des Rates vom 13.12.2012, bestehen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 868 a werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 868 folgendermaßen ergänzt:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 868 a sind Wasserpfeifen-Gaststätten nicht zulässig.

Der Vollausschluss von Wasserpfeifen-Gaststätten ist gerechtfertigt. Einerseits bestehen bereits genehmigte Wasserpfeifen-Gaststätten im Bereich des Bermudadreiecks, in deren Genehmigung nicht eingriffen wird. Weitere Wasserpfeifen-Gaststätten wären geeignet die Gebietsstruktur durch die Verdrängung der bisherigen szenetypischen Nutzungen und den Trading-down-Effekt nachhaltig zu verändern. Dies stünde einer positiven Entwicklung des Bermudadreiecks entgegen, so dass auch einer ausnahmsweisen Zulassung durchschlagende städtebauliche Bedenken entgegenstehen. Die negativen Auswirkungen bedingen den Ausschluss der Nutzung im gesamten Plangebiet. Der Ausschluss der Nutzungen ist vertretbar; das Ziel des Bebauungsplanes wäre aufgrund der vorgenannten Gründe mit einer Zulässigkeit als Ausnahme oder lediglich einem Ausschluss in einem Teilbereich des Plangebiets nicht zu erreichen. Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes, auch im Innenstadtbereich.

7. HINWEISE

Hinweis

Wasserpfeifen-Gaststätten stellen Betriebe dar, die eine Bewirtung mit Wasserpfeifen anbieten.

Der Hinweis erfolgt aus Gründen der Klarstellung, dass die Definition der Wasserpfeifen-Gaststätten nicht nur Betriebe umfasst, die ausschließlich oder überwiegend das Rauchen von Wasserpfeifen anbieten, sondern auch solche, die dieses nur untergeordnet anbieten: Der Ausschluss umfasst alle Betriebe, die das Rauchen von Wasserpfeifen in irgendeiner Form anbieten.

Hinweis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 868 bleiben auf Grundlage des rechtsverbindlichen Planes in der Fassung vom 18.10.2012, Satzungsbeschluss des Rates vom 13.12.2012, bestehen.

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 868 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 868 a bestehen bleiben.

8. UMWELTBELANGE

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 868 durch den Bebauungsplan Nr. 868 a erfolgt als eigenständiges Ergänzungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden. Es erfolgt lediglich die Ergänzung eines Ausschlusses von Nutzungen.

Zum Bebauungsplan Nr. 868 a wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.