

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Zum Bebauungsplan 576 b - Teil I - für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid - Bf. Langendreer, der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen und der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid - Bf. Bochum Nord mit Ausnahme

- des Bereiches westlich der Hans-Böckler-Straße, der Windmühlenstraße tlw., nördlich der Prümerstraße tlw., beidseitig der Wagenfeldstraße tlw., ca. 40 m westlich der Dorstener Straße, südlich der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid - Bf. Bochum-Nord, östlich der Bahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen tlw., nördlich der Gußstahlstraße bzw. des Rathausplatzes tlw.
- des Bereiches nördlich des Nordringes tlw., östlich des Ostringes tlw.,
- des Elisabethhospitals, der Propsteikirche, der Schulen, des Stadtbades und der Stadtwerke Bochum AG
- des Bereiches östlich der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen, westlich der Humboldtstraße und des Westringes von Hs.-Nr. 1 bis Hs.-Nr. 47 (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil II)
- des Bereiches zwischen Gerberstraße, Große Beckstraße und Brückstraße (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil III)
- des Bereiches zwischen Nordring, Herner Straße und Widumestraße (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil III)
- des Bereiches zwischen Ostring, der Massenbergsstraße und der Bleichstraße einschließlich der

Baulücke gegenüber der Bleichstraße Nr. 6

(Bebauungsplan Nr. 647)

und der Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 80 a - zwischen Hans-Böckler-Straße, Prümerstraße und Brückstraße
- Nr. 156 b - Tiefgarage Dr.-Ruer-Platz/Husemannplatz
- Nr. 161 a - nördlich und südlich der Grabenstraße
- Nr. 271 c -)
- Nr. 271 d -) zwischen Dr.-Ruer-Platz, Grabenstraße, Hellweg und Huestraße
- Nr. 376 b - Kanalstraße - westlich der Kreuzung Nordring/Hans-Böckler-Straße
- Nr. 410 - zwischen Viktoriastraße, ABC-Straße, Westring und Diekampstraße (heute Junggesellenstraße)
- Nr. 488 II - zwischen der Prümerstraße, der Hans-Böckler-Straße, der Brückstraße und der Windmühlenstraße (tlw. beidseitig)
- Nr. 520 Ia - Verbindung Kortumstraße/Rathausbereich
- Nr. 576 a - Fußgängerzonen - Innenstadt

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Landesplanung

1.2 Regionalplanung

1.3 Stadtentwicklungsplanung

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planbereich

3. Entwicklung der Nutzungsstruktur und Bestandsdarstellung

4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

5. Planverfahren

6. Planinhalt

- 6.1 Kerngebiete
- 6.2 Mischgebiete
- 6.3 Besondere Wohngebiete
- 6.4 Fläche für Bahnanlagen
- 6.5 Fläche für Gemeinbedarf
- 6.6 Straßenverkehrsfläche
- 7. Hinweise
 - 7.1 Denkmalschutz
 - 7.2 Deutsche Bundespost
 - 7.3 Bundesvermögensamt
 - 7.4 Vorbelastungen
- 8. Kosten
- 9. Flächenbilanz

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.79 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gem. § 21 Abs. Landesentwicklungsprogramm (LEPrG) und als Oberzentrum mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Obereich dargestellt.

Bochum liegt innerhalb des Ballungskerns 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 ländesplanerischen 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 mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt eine bedarfsgerechte Versorgung der

Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

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

1.2 Regionalplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan des Regierungspräsidenten Arnsberg liegt die Bochumer Innenstadt innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Aufgrund der regionalen Zielsetzungen dieses Planwerkes ist entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde neben der Stärkung und dem Ausbau der Funktion die Erhaltung und Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebotes an Handels- und Dienstleistungen anzustreben. Unverzichtbar ist u. a. ein verstärkter Ausbau öffentlicher Einrichtungen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes. Die Ausweisung derartiger Angebote auch in qualitativer Hinsicht, ist geeignet, die zentralörtlich bedeutende Stellung der Bochumer Innenstadt zu stärken.

1.3. 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 weist dieses Planwerk 13 Siedlungsschwerpunkte 4 verschiedener Größenordnungen

aus. Das Plangebiet liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept unmittelbar im Siedlungsschwerpunkt Bochum Innenstadt.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ausgehend von dieser Darstellung wurde für den eigentlichen Zentrumsbereich die Festsetzung als MK-Gebiet entwickelt. In diesem Bereich sollen sich die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung sowie die Handelsbetriebe konzentrieren. Eine Erweiterung des Kernbereiches über das gegenwärtige Ausdehnungsgebiet dieser Nutzungen hinaus ist nicht erwünscht.

Die Übergangsbereiche zwischen diesem Kerngebiet und den sich anschließenden Wohnbereichen sind ebenfalls ausgehend vom Flächennutzungsplan als MI-Gebiete ausgewiesen.

In den Bereichen, in denen sich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur eine Fortentwicklung der Wohnnutzung anbietet, werden WB-Gebiete festgesetzt. Auch diese Festsetzung ist aus der Darstellung als gemischte Bauflächen im FNP entwickelt. Hier soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigenart dieser Gebiete die Wohnnutzung gesichert und fortentwickelt werden.

2. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 576 b Teil I umfaßt mit einigen Ausnahmen das Gebiet des sog. "Gleisdreiecks" zwischen der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid - Bf. Langendreer der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne/Reckling-

hausen und der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid

- Bf. Bochum-Nord. Ausgenommen von diesem Gebiet ist
- der Bereich westlich der Hans-Böckler-Straße, der Windmühlenstraße tlw., nördlich der Prümerstraße tlw., beidseitig der Wagenfeldstraße tlw., ca. 40 m westlich der Dorstener Straße, südlich der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid - Bf. Bochum-Nord, östlich der Bahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen tlw., nördlich der Gußstahlstraße bzw. des Rathausplatzes tlw.,
- der Bereich nördlich des Nordringes tlw., östlich des Ostringes tlw.,
- das Elisabethhospital, die Propsteikirche, die Schulen, das Stadtbad und die Stadtwerke Bochum AG
- der Bereich östlich der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen, westlich der Humboldtstraße und des Westringes von Hs.-Nr. 1 bis Hs.-Nr. 47 (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil II)
- der Bereich zwischen Gerberstraße, Große Beckstraße und Brückstraße (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil III)
- der Bereich zwischen Nordring, Herner Straße und Widumestraße (Bebauungsplan Nr. 576 b Teil III)
- der Bereich zwischen Ostring, der Massenbergsstraße und der Bleichstraße einschließlich der Baulücke gegenüber der Bleichstraße Nr. 6 (Bebauungsplan Nr. 647)

und die Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 80 a - zwischen Hans-Böckler-Straße, Prümerstraße und Brückstraße
- Nr. 156 b - Tiefgarage Dr.-Ruer-Platz/Husemannplatz
- Nr. 161 a - nördlich und südlich der Grabenstraße

- Nr. 271 c -)
- Nr. 271 d -) zwischen Dr.-Ruer-Platz, Grabenstraße, Hellweg und Huestraße
- Nr. 376 b - Kanalstraße - westlich der Kreuzung Nordring/Hans-Böckler-Straße
- Nr. 410 - zwischen Viktoriastraße, ABC-Straße, Westring und Diekampstraße (heute Junggesellenstraße)
- Nr. 488 II - zwischen der Prümerstraße, der Hans-Böckler-Straße, der Brückstraße und der Windmühlenstraße (tlw. beidseitig)
- Nr. 520 Ia - Verbindung Kortumstraße/Rathausbereich
- Nr. 576 a - Fußgängerzonen - Innenstadt

Hierbei handelt es sich z. T. um Bereiche, die als Wohngebiete gem. § 34 BauGB eindeutig zu beurteilen sind.

Unter Anwendung des § 15 BauNVO sind hier aus städtebaulichen Gründen ebenfalls Regelungsmöglichkeiten gegeben, so daß ein Planerfordernis zur Klärung der Rechtslage nicht vorliegt.

Auf Flächen mit öffentlichen Einrichtungen ist unter normalen Umständen nicht davon auszugehen, daß auf diesen Flächen Vergnügungsstätten angesiedelt werden; somit entfällt auch hier eine Erfordernis zur Planung.

3. Entwicklung der Nutzungsstruktur und Bestandsdarstellung

Die Entwicklung der Nutzungsstruktur der Bochumer Innenstadt und damit auch des Planbereiches hat sich gemäß der Baustufenpläne der Jahre 1955 und 1961 vollzogen. Hier waren D-Gebiete (Geschäftsgebiete) und

C-Gebiete (Wohngebiete) unterschieden und Festsetzungen in verschiedenen Abstufungen nach der Verordnung über die Abstufung und Regleung der Bebauung vom 14.07.1955 getroffen worden.

Die detaillierte, geschoßweise vorgenommene Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen in der Innenstadt von 1979 und die Überprüfung und Fortschreibung der Ergebnisse in den Jahren 1986/87 zeigt, daß die in den Baustufenplänen getroffenen Festsetzungen noch heute in der Struktur des Gleisdreiecks sichtbar sind. So ist insbesondere die Wohnnutzung nach wie vor stark vertreten und ein besonderes Charakteristikum der Bochumer Innenstadt (siehe Bestandsaufnahme von 86/87).

Heute läßt eine Betrachtung der Nutzungsstruktur des Gleisdreiecks im wesentlichen 5 Nutzungsbereiche erkennen:

- 1) Bereiche mit Wohnfunktion in allen Geschossen
- 2) Bereiche mit Einzelhandel im Erdgeschoß und Wohnen in den übrigen Geschossen
- 3) Bereiche mit Einzelhandel im Erdgeschoß und Dienstleistungen in den übrigen bzw. Dienstleistungen in allen Geschossen
- 4) Bereiche mit Einzelhandel in allen Geschossen
- 5) Bereiche mit vorwiegend Verwaltungseinrichtungen oder öffentlichen Einrichtungen

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 576 b Teil I umfaßt im wesentlichen die unter den Nummern 1 bis 4 dargestellten Nutzungsbereiche innerhalb des Gleisdreiecks und damit sowohl die Standorte hochzentraler, auch regional bedeutsamer Einrichtungen mit Arbeitsplätzen überwiegend im Handels- und

Dienstleistungsbereich als auch Wohngebäude. So lebten am 01.01.1990 8.830 Einwohner in ca. 4.800 Wohnungen im Gebiet des "Gleisdreiecks".

4. 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 teilweise 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. So beträgt die Arbeitslosenquote z. Z. 12,0 % obwohl der Anpassungsprozeß noch nicht abgeschlossen ist. 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 wirkt aber nicht zuletzt die Innenstadt 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 störend aus:

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum ist rückläufig. Da von 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 unterliegt die City einem starken Konkurrenzdruck durch die Verbrauchermärkte auf der "grünen Wiese". Um den Erhalt der City zu fördern, wird mit planungsrechtlichen Mitteln entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesem Standort verhindert.

Zur Entwicklung der Bochumer Innenstadt

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität der Bochumer Innenstadt ergeben sich aus der vorhandenen Vielfalt der Nutzungen. Kommunikationsmittelpunkte,

Geschäftszentrum, Standorte für Bildung-, Kultur- und Vergnügungsstätten prägen die Bochumer Innenstadt.

Um diese Attraktivität zu erhalten und zu steigern sind in den letzten Jahren große Anstrengungen unter Beteiligung der öffentlichen Hand sowie von seiten der Privateigentümer unternommen worden. Hier ist an erster Stelle der Umbau der Haupteinkaufsachsen Kortumstraße und Huestraße mit den angrenzenden Platzbereichen Dr.-Ruer-Platz und Husemannplatz zur Fußgängerzone zu nennen.

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

Öffentliche Investitionen und die daraus tlw. direkt abgeleiteten privaten Folgeinvestitionen (wie z. B. die geplante Überdachung der Kortumstraße) haben den Citykern zu einer attraktiven Einkaufszone und im Wettbewerb der benachbarten Oberzentren Essen und Dortmund zu einem alternativen Handels- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Diese Attraktivität gilt es zu erhalten und zu fördern, denn sie wirkt sich über den zentralen Bereich der Innenstadt auf das Image der Gesamtstadt aus.

Hinsichtlich Charakter und Funktion kann man mehrere Bereiche der Innenstadt unterscheiden. Die beiden Haupteinkaufsachsen Kortumstraße und Huestraße sowie die angrenzenden Platzbereiche Dr.-Ruer-Platz und Husemannplatz bilden die zentrale Geschäftslage. In dieser Lage sind zentrale Einrichtungen, größere Kaufhäuser sowie Fachgeschäfte ("Quartier der Spezialisten") dominierend.

Dieser zentralen Lage fehlt dagegen der für andere Innenstädte typische Altstadtcharakter, der durch das konzentrierte Beieinander von Kassen, Eßlokalen und z. T. von Vergnügungsstätten geprägt wird. In Bochum sind Ansätze zu einem solchen Altstadttypus allerdings nur in funktionaler Hinsicht insbesondere im Bereich des Hellweges, in der Brüderstraße und an der oberen Kortumstraße entstanden.

Darüber hinaus erstreckt sich das eigentliche Vergnügungsviertel westlich des Innenstadtringes entlang der Gußstahlstraße. Ziel des Planes ist es, die Innenstadt als attraktiven Standort für den Einzelhandel zu erhalten und zu fördern und das Wohnen in der Innenstadt zu stärken. Eine Ausweitung der Kernzone der Bochumer City über die derzeitige Ausdehnung hinaus ist nicht erwünscht. Eine Ausuferung von Kerngebietsnutzungen in die Randlagen der City soll daher generell vermieden werden. Dies kann planungsrechtlich nur durch die Zuordnung und Festschreibung der zentralen Bereiche als MK-Gebiet und der weniger zentralen Bereiche als MI- bzw. WB-Gebiete geschehen.

Die Randbereiche der Bochumer City sollen einen Übergang zu den anschließenden Wohnbereichen darstellen und sowohl gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Innenstadt und ihre Randbereiche sind in jüngster Zeit zunehmend dem Ansiedlungsdruck von Spielhallen, Sex-Shops, u. ä. Vergnügungsstätten ausgesetzt. Eine ungesteuerte Verbreitung dieser Vergnügungsstätten über den gesamten Innenstadtbereich würde den Entwicklungszielen für diesen Bereich entgegenstehen, die sich wie folgt darstellen:

- Versorgungsfunktion
- Kommunikationsmittelpunkte
- Geschäftszentren
- Standort für Bildungs-, Kultur- und Vergnügungsstätten (Varietés, Kabarett)
- Dienstleistungsstandort
- attraktiver Wohnstandort

Weiterhin ist bei den angesprochenen Nutzungen z. Z. ein großer Ansiedlungsdruck zu erwarten. Dies belegt die Zahl der Anträge zur Genehmigung von Spielhallen. Darüber hinaus wird sich der Markt für Sex-Shops, Sex-Kinos und ähnlichen Einrichtungen angesichts der Ausbreitung von AIDS auf Kosten der reinen Bordellbetriebe sprunghaft erweitern.

Eine solche Entwicklung ist bei den Diskotheken beispielsweise nicht abzusehen. Hier ist die vorhandene Nachfrage durch die vorhandenen Einrichtungen (Zeche, Rathausmarkt ...) gedeckt. Ein Regelungsbedarf besteht somit nicht.

Im Gegensatz zu den o. g. MK-Gebieten haben sich in der Brüderstraße, entlang des Hellweges sowie in Teilbereichen der Viktoriastraße Ansätze zu einem Altstadtcharakter mit der damit einhergehenden Konzentration von Kneipen, Eßlokalen und Vergnügungsstätten

entwickelt. Eines der Planungsziele ist es, eine weitere Ansiedlung städtebaulich negativ wirkender Vergnügungsstätten aus den Geschäfts- und Wohnlagen herauszuhalten.

In der Bochumer Innenstadt ist zu beobachten, daß insbesondere die Zahl der Spielhallen und ähnlicher Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ansteigt.

Diese Vergnügungsstätten können in zwei Kategorien aufgeteilt werden

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

In zunehmendem Maße werden diese Einrichtungen zu einem Problem, so daß Rechtsinstrumentarien zur Abwehr bzw. zur geordneten Ansiedlung herangezogen werden müssen, um einer negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Zum typischen und vom Publikum erwarteten Charakter gehört vorrangig in der Innenstadt eine fast durchgängige Warenpräsentation. Grundlegend ist deshalb hier die vorhandene Nutzung der Erdgeschoßflächen durch den Einzelhandel, wobei die Schaufensterflächen den Kunden und sonstigen Besuchern der City ein ausreichend differenziertes Leistungs- und Kaufangebot unterbreiten sollen. Hervorzuheben ist vor allem die Häufigkeit von Geschäften des aperiodischen, insbesondere gehobenen

Bedarfs, die durch interessante Warenpräsentation und bei attraktivem Warenangebot anziehend wirken.

Diese Struktur ist auf die Bedürfnisse und Ansprüche einer überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung hin orientiert und damit Zielvorgabe der Stadtentwicklungsplanung.

Wie aus einer Studie des DIFU zu innerstädtischen Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten hervorgeht, ist ein Qualitätsverlust durch das Eindringen von negativ wirkenden Einrichtungen, insbesondere in den "zweiten Lagen", zu befürchten. In diese Kategorie einzustufen sind u. a. Teilbereiche der Brückstraße, Bongardstraße bzw. Massenbergstraße, Hans-Böcklerstraße, Viktoriastraße, Südring, Brüderstraße.

Es besteht die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur, da durch die Umnutzung der ehemaligen Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen mit anziehendem Warenangebot bewirkt wird. Ausschlaggebend hierfür ist die finanzielle Stärke der Vergnügungsstättenunternehmen in Verbindung mit den zu erwartenden hohen Grundrenten, die in den meisten Fällen eine Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe ermöglicht. Die Umgestaltung der ehemaligen Schaufensterflächen schafft aufgrund eines nicht vorhandenen Warenangebots (Spiehallen) oder eine notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Sex-Shops) vor allem im Falle einer Massierung dieser Unternehmen den Eindruck einer strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufszone.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, in dem

hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Dem Qualitätsverlust von Einkaufszonen aufgrund einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen ist eine hohe Priorität beizumessen.

In bislang relativ stabilen Bereichen kann bereits das Eindringen einer einzelnen Spielhalle eine Signalwirkung haben und dazu führen, daß die vorhandene Nutzungsstruktur in Bewegung gerät. Dies kann dazu führen, daß das Image einer Straße von einer Geschäftsstraße in eine Vergnügungsstraße umzuschlagen droht. Es wird ein Prozeß in Gang gesetzt, der zur beschleunigten Fluktuation der Geschäftsmieter, leerstehenden Büroräumen und Verminderung der Wohnqualität führen kann.

Eine Verdrängungswirkung ist vor allem dort zu befürchten, wo schon jetzt eine räumliche Häufung mit weiteren Vergnügungsstätten, Schnellimbibetriebes und Billigläden mit hohem Passantenaufkommen vorliegt.

Zur Steigerung der Wohnnutzung in der Bochumer Innenstadt wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen. Hier ist insbesondere die Bebauung des Heintzmanngeländes zu erwähnen sowie die Bebauung des Schlegel-Geländes.

Darüber hinaus entsteht z. Z. eine Neubebauung im Gerberviertel. Diese Maßnahmen haben das Ziel, die Innenstadt wieder als Wohnort attraktiv zu machen. Unmittelbar im Anschluß an die Innenstadt sind im Sanierungsgebiet Hofsteder Straße und an der Hermannshöhe qualitativ hochwertige Wohnviertel entstanden.

Eine Stärkung des Wohnens hätte eine größere Nutzungsvielfalt in der City und vor allem eine Belebung der Innenstadt über die eigentlichen Geschäftszeiten zur Folge. Gleichzeitig wird durch attraktive Wohnangebote im Innenbereich der Druck auf die wenigen noch vorhandenen Freiflächen gemindert.

Beide Planungsabsichten, Einschränkung der Vergnügungsstätten sowie Förderung der Wohnnutzung sind im Zusammenhang dazu geeignet, das Planungsziel "Attraktivitätssteigerung der Bochumer Innenstadt" zu erreichen.

5. Planverfahren

Am 08.07.82 faßte der Rat der Stadt Bochum den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gleisdreieck. Dieser Beschluß wurde am 14.03.85 aufgehoben.

Am 26.09.1985 beschloß der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 576 b. Diesen Aufstellungsbeschluß änderte der Rat mit Beschluß vom 05.11.1986. Gleichzeitig und tlw. später wurden Veränderungssperren für Teilbereiche des Bebauungsplanes gem. § 14 und 16 BBauP beschlossen.

Entsprechend dem Auslegungsbeschluß des Rates vom 25.05.88 hat der Planentwurf in der Zeit vom 25.07.88 bis 02.09.88 öffentlich ausgelegen.

Teilung des Bebauungsplanes Nr. 576 b

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) haben das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt

Dortmund aus der Sicht eines vorbeugenden Immissions-
schutzes und die Industrie- und Handelskammer zu Bochum
aus Gründen der Standortsicherung und Entwicklungsmög-
lichkeit darauf hingewiesen, daß sich in Teilbereichen
des Bebauungsplanes gewerbliche Standorte bzw. Betriebe
befinden, die mit den dort getroffenen Gebietsfestset-
zungen nicht in Einklang stehen.

Es treffen hier Nutzungen aufeinander, die insgesamt
gesehen keinem der in der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) von 1977, die dem Bebauungsplan Nr. 576 b
zugrunde liegt, bezeichneten Baugebiet entsprechen.
Eine bestandsorientierte Planung zählt jedoch zu den
Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4
BauGB). Die neue BauNVO von 1990 trägt diesem Grundsatz
durch Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten bei
bestandsorientierten Planungen Rechnung. Sie sieht in §
1 Abs. 10 BauNVO vor, daß mit der Festsetzung eines
Baugebietes auch Festsetzungen zugunsten solcher
Nutzungen verbunden werden können, die nach der Bauge-
bietsvorschrift nicht vorgesehen sind. Die bei solchen
Festsetzungen zu beachtenden Voraussetzungen stellen
sicher, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Bauge-
bietes im übrigen gewahrt bleibt. Eine Verschlechterung
der städtebaulichen Situation ist dabei grundsätzlich
ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 576 b Teil III

Aufgrund der in der BauNVO 1990 neu geschaffenen
Möglichkeit der Einbeziehung "gebietsfremder Nutzungen"
in ein bestimmtes Baugebiet ist beabsichtigt, für den
Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Nordring,
Herner Straße und Widumestraße einen separaten Bebau-
ungsplan aufzustellen.

Die hier ansässige Druckerei soll durch entsprechende Festsetzungen an ihrem Standort gesichert werden.

Dieser Bebauungsplan erfaßt auch den Bereich zwischen Gerberstraße, Große Beckstraße und Brückstraße, da die vorhandene Bebauung und Nutzung inzwischen eindeutig den Charakter eines Kerngebietes aufweist.

Bebauungsplan Nr. 576 b Teil II

Von seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Dortmund und der Industrie- und Handelskammer zu Bochum ist u. a. auch auf mehrere vorhandene Betriebe westlich der Humboldtstraße und des Westringes von Hs.-Nr. 1 bis Hs.-Nr. 47 hingewiesen worden (zwei Kfz-Werkstätten, Rahmenfabrik, Druckerei).

Es handelt sich hier um den Eingangsbereich zur Bochumer Innenstadt, um eine Übergangszone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und der zunehmend kerngebietstypischen Nutzung im Osten. Der Bereich selbst ist u. a. im Nordwesten noch geprägt durch die umgebende gewerbliche Nutzung.

Ebenfalls im Nordwesten angrenzend befindet sich das Vergnügungsviertel Gußstahlstraße/Im Winkel, Vergnügungsstätten verschiedener Art breiten sich zunehmend, insbesondere auch im Bereich der Rottstraße weiter in diese Übergangszone aus.

Der Bereich insgesamt weist jedoch überwiegend Wohnnutzung auf, die hier städtebaulich erwünscht ist und in Zukunft noch gestärkt werden soll. In unmittelbarer Nachbarschaft ist diesem Ziel entsprechend gerade die

Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schlegelgelände entstanden.

Das Gebiet enthält Elemente mehrerer Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (Gewerbe, Kerngebiet, Wohnen) und ist daher nicht eindeutig zuzuordnen. Somit ist als Beurteilungsgrundlage § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) heranzuziehen.

Aus städtebaulichen Gründen ist in dieser gewachsenen Übergangszone eine grundsätzlich Änderung der bisherigen Situation nicht erwünscht.

Es sind jedoch Maßnahmen erforderlich, die eine Beeinträchtigung der vorherrschenden Wohnnutzung durch die massive Ausweitung von Vergnügungsstätten unterbinden.

Mit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 hat der Gesetzgeber in § 25 c Abs. 3 BauNVO die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten nach § 34 Abs. 1 BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festzusetzen, um u. a. eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern.

Für den vorgenannten Bereich ist daher ersatzweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gem. § 25 c Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Reduzierung des Bebauungsplanes Nr. 576 b

- a) Das Plangebiet wird um den Bereich südlich der Humboldtstraße, westlich der Viktoriastraße und östlich der Eisenbahnlinie Bf. Wattenscheid-Herne-Recklinghausen reduziert. Der dort ansässige Kfz-Betrieb ist

nach Aurrassung des Staatlichen Gewerbeaufsichts-
amtes Dortmund mit der vorgesehenen MK-Ausweisung
nicht vereinbar. Für den südlich angrenzenden
Bereich zwischen den Bahngleisen ist insgesamt eine
Neuordnung vorgesehen, in die der vorgenannte
Bereich einbezogen werden soll, damit hier ein
städtebaulich sinnvolles Gesamtkonzept entwickelt
werden kann.

- b) Das Plangebiet wird um den Bereich östlich der
Arndtstraße, östlich der Bleichstraße und tlw.
westlich der Bleichstraße reduziert. Dieser Teil
wird erfaßt vom Bebauungsplan Nr. 647 - Stadtbad -
für den der Rat der Stadt Bochum am 29.03.90 den
Aufstellungsbeschluß gefaßt hat. Auslösendes Element
für die städtebauliche Neuordnung des gesamten
Baublocks zwischen Ostring, Bleichstraße und Mas-
senbergstraße ist das stillgelegte Stadtbad und das
beabsichtigte Hotelprojekt.

Ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die
Deutsche Bundesbahn gebeten, die bundesbahneigenen
Flächen nur nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen
ohne jeden Zusatz auszuweisen.

Diese Anregung wird mit folgender Begründung zurückge-
wiesen:

Die durch Planzeichen 9 des Bebauungsplanes Nr. 576 b
Teil I auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn ausge-
schlossenen Nutzungen gehören nicht zu den Anlagen, die
dem Betrieb der Bundesbahn dienen.

iesen Nutzungen fehlt der funktionale Bezug zum
Betrieb der Eisenbahn, weil sie in keinem inneren

Zusammenhang mit der Funktion als Transport- und Verkehrsunternehmen stehen. Eisenbahnspezifische Bedürfnisse werden durch den Spielhallenbetrieb ungeachtet der gestiegenen Ansprüche des Bahnreisenden an das in einem Bahnhof befindliche Waren- und Dienstleistungsangebot nicht befriedigt. Das Gebot, den Bahnbetrieb nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten, rechtfertigt es nicht, die Erzielung von Miet- oder Pachteinahmen für eine betriebsfremde Nutzung zwecks Verbesserung der Einnahmen als Dienst am Eisenbahnbetrieb zu bezeichnen.

Die genehmigungspflichtige Einrichtung der aufgeführten Anlagen stellt planungsrechtlich eine erhebliche Nutzungsänderung dar.

Die bodenrechtliche Relevanz folgt bereits aus der Möglichkeit, daß die Nutzungsänderung erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Situation des Bahnhofgebietes als einer Art städtebaulicher Eingangszone haben kann. Hinzu kommt, daß es sich gerade im Bahnhofsbereich um einen Knotenpunkt des ÖPNV handelt, der insbesondere von Schülern und Jugendlichen stark frequentiert wird.

In unmittelbarer Nähe des Hbf. Bochum befinden sich mehrere schulische Einrichtungen.

Die Einrichtungen der im Planzeichen 9 genannten Nutzungen unterliegen nicht dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsrecht. Eine ausschließlich privatwirtschaftliche und keinen inneren Bezug zum Eisenbahnverkehr aufweisende Nutzung ist einer Planfeststellung nicht zugänglich.

Die durch § 38 BauGB bevorrechtigte Fachplanung genießt keinen absoluten Vorrang vor der kommunalen Planung. Die Befugnis, Festsetzungen im Rahmen einer gemeindlichen Bauleitplanung zu treffen, ist jedenfalls insoweit gegeben, als diese mit dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsbeschluß vereinbar sind, d. h. seinem Inhalt nicht widersprechen. Die Gemeinden sind insoweit bei der Aufstellung von Bauleitplänen, in deren räumlichen Geltungsbereich die betreffenden Grundstücke liegen, nicht darauf beschränkt, gem. § 9 Abs. 6 BauGB den Inhalt des Planfeststellungsbeschlusses nachrichtlich zu übernehmen. Die im Bebauungsplan Nr. 576 b Teil I unter dem Planzeichen 9 ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen dem Planfeststellungsbeschluß zweifelsfrei nicht, da diese sich gerade nicht auf den Betrieb der angeführten Anlagen beziehen und sich in rechtlich zulässiger Weise auch nicht hierauf beziehen können (vgl. Urteil des OVG Münster vom 06.10.88 Az.: 4 A 2966/86).

Im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 576 b ist im Planzeichen 9 die Einschränkung "Es sind nur bundesbahnzugehörige Einrichtungen zulässig" gestrichen worden. Somit bezieht sich die Einschränkung lediglich noch auf die im Planzeichen 9 genannten Nutzungen.

Aus städtebaulichen Gründen wird der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisung der Vorrang vor wirtschaftlichen Interessen eingeräumt, die mit den im Planzeichen 9 aufgeführten Nutzungen verbunden sind.

Im Februar/März 1987 erfolgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz.

6. Planinhalt

6.1 MK-Gebiete (§ 7 BauNVO)

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

Entsprechend dem Baustufenplan von 1955 haben sich die zentralen Bereiche Bochums innerhalb des Innenstadtringes entlang der Hauptachsen Marktstraße und Huestraße entwickelt. In diesem Bereich befinden sich überwiegend Handelsbetriebe sowie zahlreiche zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Angrenzend an die Fußgängerzone und entlang des Rings wird die heutige Nutzungsstruktur ebenfalls durch Handelsbetriebe und Einrichtungen der Verwaltung und Wirtschaft bestimmt. Diese Gebiete werden entsprechend der Nutzungsstruktur als MK-Gebiete festgesetzt.

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

Außerhalb der durch den Baustufenplan von 1955 bereits strukturell vorgegebenen und sich in der heutigen Nutzungsstruktur niederschlagenden Kernbereiche wurde keine weiteren MK-Festsetzungen getroffen, um damit die Zentralität der Bochumer Innenstadt nicht zu gefährden und andererseits die schutzwürdige Wohnnutzung, die

sich außerhalb des Rings anschließt, nicht dem Ansiedlungsdruck tertiärer Nutzungen auszusetzen und somit das Ziel der Stärkung der Wohnfunktion zu gefährden. Durch die klare Abgrenzung der MK-Gebiete wird der Bereich abgesteckt, in dem sich zentrale Einrichtungen und Handelsbetriebe entwickeln können.

Ausschluß einzelner Nutzungen

Dem städtebaulichen Konzept der Aufwertung der Innenstadt sowohl als Einzelhandels- und Dienstleistungs- wie auch als Wohnstandort stehen solche Nutzungen entgegen, die eine Reduzierung der Angebotsstruktur und eine Abwertung des Gebietscharakters bewirken.

Solche negativen städtebaulichen und gebietsprägenden Auswirkungen haben, wie aus einer Studie des DIFU hervorgeht, Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

Gerade die vom Bebauungsplan erfaßten Randlagen der Innenstadt (sog. zweite Lagen), sind durch derartige Betriebe gefährdet. Die Vergnügungsstätten der oben beschriebenen Art machen den Einzelhandel in diesen Lagen konkurrenzunfähig. Bereits die Ansiedlung einer Spielhalle in einem solchen Gebiet kann die vorhandene Nutzungsstruktur in Bewegung bringen und den Gebietscharakter verändern.

Eine Gebietsveränderung hätte über den Randbereich hinaus Auswirkungen auf des gesamte Erscheinungsbild der City. Der mit der Bahn oder mit dem Auto anreisende Besucher nimmt die Innenstadt zunächst von ihren dem Innenring zugewandten Randbereichen aus wahr. Eine

Massierung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen würde nach außen hin den Eindruck eines Vergnügungsviertels erwecken und somit die gewünschte städtebauliche Qualität eines attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungszentrums stören.

Für MK-Gebiete, die aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage (am Ring) oder aufgrund ihrer Nähe zu zentralen öffentlichen Einrichtungen (z. B. Hauptbahnhof) Ausstrahlungskraft auf angrenzende Bereiche haben, sollen Sex-Shops, Spielhallen, F-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und irnenunterkünfte ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter dieser Kerngebiete bleibt trotzdem gewahrt (s. Urteil BVerwG vom 22. Mai 1987 - 4N 4.86 - BauR 5/87 S. 520 ff).

Eine Beschränkung des Ausschlusses auf die aufgeführten Vergnügungsstätten ist vorgenommen worden weil von diesen Betrieben eine mit Niveauabsenkung verbundene Strukturveränderung eines Gebietes ausgeht und bei diesen Betrieben ein hoher Ansiedlungsdruck besteht. Dies belegt zum einen die Zahl der vorliegenden Anträge auf Genehmigung von Spielhallen, zum anderen ist bei Sex-Shops, Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen angesichts der Ausbreitung von AIDS mit einer sprunghaften Ausweitung des Marktanteils auf Kosten der reinen Bordellbetriebe zu rechnen. Im Gegensatz dazu besteht bei den Diskotheken kein Regelungsbedarf, da mit den vorhandenen Einrichtungen (Zeche, Rathausmarkt etc.) der Markt gesättigt ist.

Neben den reinen und überwiegenden Geschäftslagen haben sich in der Brückstraße, entlang des Hellweges der Brüderstraße und Kortumstraße sowie in einem Teilbereich der Viktoriastraße Ansätze zu altstadttypischen

Quartieren mit der damit verbundenen Konzentration von Kneipen, Eßlokalen und wenigen Vergnügungsstätten entwickelt. Planungsziel ist es, die o. g. Vergnügungsstätten aus den Geschäftslagen herauszuhalten und in diese Bereiche zu lenken. Da hier jedoch bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind, ist in diesen Bereichen nur noch eine beschränkte Ansiedlung solcher Betriebe möglich. Eine weitere unbeschränkte Zunahme derartiger Anlagen hätte die Umwandlung des Gebietscharakters vom Kerngebiet zu einem reinen Vergnügungsviertel, wie es bereits entlang der Gußstahlstraße vorhanden ist, zur Folge. Die o. g. Nutzungen sind daher hier nur ausnahmsweise zulässig. Es soll der mit einer Niveauabsenkung verbundenen Strukturveränderung entgegengewirkt werden. Überwiegend finden sich in diesen Bereichen heute noch Einrichtungen die der Pflege der Geselligkeit dienen.

Die vom Gesetz geforderten besonderen städtebaulichen Gründe zur Regelung und Gliederung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden gesehen

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

Hingegen soll und kann hiermit kein allgemeines Verbot von o. g. Spielhallen, Sex-Shops etc. ausgesprochen oder eine gemeindliche Spielhallenpolitik im Sinne eines generellen Verbots weiterer Spielhallen im gesamten Bochumer Stadtgebiet betrieben werden, sondern lediglich die städtebauliche Auswirkungen von Spielhallen in den Zentren auf ein vertretbares Maß

reduziert werden. Hierbei ist zu beachten, daß Spielhallen in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig sind. Die vom Bundesgesetzgeber getroffene moralische Wertung von Spielhallen bleibt somit unberührt.

Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

Wie zuvor beschrieben, soll das Plangebiet sowohl der zentralen Versorgung als auch dem Wohnen dienen. Einem Veröden der City in den Abendstunden kann damit durch die Ausdehnung der Wohnnutzung gegengewirkt werden. Die Wohnfunktion könnte an die Stelle einer zurückgehenden Dienstleistungsfunktion treten, der die Erdgeschoßnutzung auf jeden Fall vorzubehalten ist. Durch die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt wird auch gewährleistet, daß die vorhandenen Freiflächen weitgehend erhalten bleiben.

Festsetzung

Die MK-Gebiete erhalten folgende Festsetzungen:

Planzeichen 1

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

(Erläuterung: In diesen Bereichen sind derartige Anlagen bisher nicht vorhanden und aufgrund der

dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen auch nicht erwünscht.)

Planzeichen 2

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

(Erläuterung: In diesen Bereichen sind bereits Anlagen solcher Art vorhanden. Ein unkontrolliertes Ausufernd dieser Anlagen ist jedoch auch hier städtebaulich nicht vertretbar.)

Planzeichen 3

In den MK-Gebieten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Wohnungen einen erhöhten Störgrad hinzunehmen haben.

6.2 MI-Gebiete (§ 6 BauNVO)

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

Eine Ausweitung des Kernbereiches der Bochumer City über die derzeitige Ausdehnung hinaus ist nicht

erwünscht. Die an die eigentlichen Kerngebiete angrenzenden Bereiche bilden eine Übergangszone zwischen der Kernstadt mit ihren überwiegend tertiären Nutzungen und den weiter außerhalb sich anschließenden Wohnbereichen. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist durchmisch, wobei die Erdgeschosse überwiegend gewerblich, die oberen Geschosse überwiegend für das Wohnen genutzt werden. Planungsziel ist es, diese gemischte Nutzung zu erhalten. Die betreffenden Baugebiete, die nördlich der Dorstener Straße und der Brückstraße liegen, werden daher als Mischgebiete ausgewie .

Um eine dem Übergangsbereich zwischen City und innerstädtischen Wohngebieten entsprechende Nutzung zu gewährleisten wird von der Möglichkeit der Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht.

Festsetzungen

Die MI-Gebiete erhalten folgende Festsetzungen:

Planzeichen 4

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

(Erläuterung: Der Charakter der MI-Gebiete soll entsprechend der jetzigen Nutzung und ihrer Lage am Rande des Geschäftszentrums in den Erdgeschossen durch gewerbliche Nutzung geprägt werden. Außerdem liegen die Mischgebiete an verkehrlich stark belasteten Straßen (Innenstadtring, Dorstener Straße, etc.). Eine vermehrte Nutzung der Erdgeschosse für das Wohnen ist

daher unter dem Aspekt gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich nicht vertretbar.)

Planzeichen 5

Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts- und Büronutzung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

(Erläuterung: Auch in den MI-Gebieten soll das Wohnen gestärkt werden, um die Innenstadt weiter zu beleben und den Außenbereich zu schonen. Gewerbliche Nutzungen sollen daher in den Mischgebieten auf die Erdgeschosse beschränkt bleiben. Für die oberen Geschosse ist eine Wohnnutzung und eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzung vorgesehen.)

Planzeichen 6

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

(Erläuterung: Beeinträchtigungen des Wohnens in der Innenstadt, die über die normalen Geschäftszeiten hinausgehen, sind nicht erwünscht und gefährden das Planungsziel "Verbesserung des Wohnens in der Innenstadt". Die v. g. Anlagen sind daher nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Betrieb auf die Ladenschlußzeiten beschränkt wird und es sich um eine kleine Einheit handelt etc.) Ansonsten müßten diese Anlagen als für die Wohnnutzung störend und für die Lage abwertend zu betrachten sein.

6.3 WB-Gebiete (§ 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.

In den als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen wird die jetzige Nutzungsstruktur bereits wesentlich durch das Wohnen geprägt. Planungsziel ist es, das Wohnen hier zu erhalten und fortzuentwickeln. Neben der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur spricht für die Ausweisung als besonderes Wohngebiet, daß diese Bereiche nicht vom Durchgangsverkehr belastet sind, der sich auf den Innenstadtring und die daran angebundene Ausfallstraßen konzentriert. Die betreffenden Wohngebiete liegen abseits dieser Hauptverkehrsachsen außerhalb des Rings und bilden somit den Übergangsbereich zu den außerhalb des Planbereiches liegenden Wohnquartieren.

Auch die innerhalb des Ringes als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereiche entlang der Dorstener und Herner

Straße werden durch das Wohnen geprägt. Da der Verkehr überwiegend über den Innenstadtring abfließt, werden diese Gebiete vom Verkehr weniger stark belastet. Eine Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ist daher unter der Zielvorgabe der Stärkung des Wohnens in der Innenstadt erwünscht.

Festsetzungen

Die WB-Gebiete erhalten folgende Festsetzungen:

Planzeichen 7

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

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

(Erläuterung: zum Charakter der innenstadtnahen Wohngebiete gehört, daß Beeinträchtigungen des Wohnens durch gewerbliche Nutzungen auf die Geschäftsstunden beschränkt sind und in den Abendstunden die Wohnruhe nicht wesentlich gestört wird. In diesen Bereichen wirken sich sonstige Gewerbebetriebe, wie z. B. Spielhallen und Videotheken störend aus, die bis in die Abendstunden hinein einen Zu- und Abfahrtsverkehr und damit Beeinträchtigungen des Wohnens verursachen. Sonstige Gewerbebetriebe sind daher nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Wohnruhe in den Abend- und

Nachtstunden nicht stören. Für die in § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind die Kerngebiete vorgesehen. Eine Ansiedlung dieser kerngebietstypischen Nutzungen in den besonderen Wohngebieten widerspricht dem städtebaulichen Konzept, da sie die City in ihrer funktionellen Bedeutung abwerten und die Wohngebiete zusätzlich belasten würde.)

Planzeichen 8

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

(Erläuterung: Siehe Planzeichen 7. In diesem Bereich ist bereits eine Anlage gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorhanden.)

6.4 Fläche für Bahnanlagen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gelände der Deutschen Bundesbahn wurde folgende Festsetzung getroffen:

Planzeichen 9

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

(Erläuterung: Das Gelände der Deutschen Bundesbahn in der Innenstadt Bochums kann im Rahmen des städtebaulichen Konzepts zur Attraktivitätssteigerung der City nicht außer acht bleiben. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der o. a. Art würde die Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt unterlaufen und an bedeutsamen städtebaulichen Punkten, wie z. B. Hauptbahnhof, die mit hohem öffentlichen Aufwand umgestaltet worden sind, negativ wirkende Fixpunkte setzen (siehe auch Pkt. 5).

6.5 Flächen für Gemeinbedarf

Für die bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird die Festsetzung "Fläche für Gemeinbedarf" getroffen.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

7. Hinweise

7.1 Denkmalschutz

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.: 0 27 61/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3

Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

7.2 Vorbelastung des Planbereiches

"Aufgrund der Innenstadtlage sind Teile des Bebauungsplangebietes durch Immissionen ausgehend von den vorhandenen Straßen und dem Eisenbahnbetrieb vorbelastet."

7.3 Richtfunkverbindungen

"Bei Bauwerken, die höher als 40 m über Grund errichtet werden sollen, ist zum Schutz der das Plangebiet überquerenden Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost der genaue Verlauf der Richtfunktrassen und der von Hochbauten freizuhaltende Geländestreifen anhand eines genauen Lageplanes vorher beim zuständigen Fernmeldeamt Bochum, Postfach 10 07 09, in Bochum 1, Dienststelle PLF, Telefon 610-61 91, zu erfragen."

7.4 Hubschrauber-Sonderlandeplatz Bochum-Bergmannsheil

"Die Fluglärmeinwirkungen bedingt durch den Hubschrauber-Sonderlandeplatz Bochum-Bergmannsheil, der in einer Mindestentfernung von 900 m zum Plangebiet liegt, betrachtet der Regierungspräsident Münster nach den von ihm anzuwendenden Kriterien als zumutbar."

8. 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.

9. Flächenbilanz

MK-Gebiete	7,34 ha
MI-Gebiete	4,65 ha
WB-Gebiete	5,63 ha
Fläche für Bahnanlagen	3,23 ha
Fläche für Gemeinbedarf	2,91 ha
Straßenverkehrsflächen	<u>16,73 ha</u>
Gesamt	<u>40,49 ha</u> *****