

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

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB)

Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a - Langendreer Dorf - für ein Gebiet beidseitig der Alten Bahnhofstraße (ab Waterfuhrweg bis Hauptstraße), südlich und tlw. nördlich der Unterstraße (ab Alte Bahnhofstraße bis Hauptstraße) tlw., beidseitig der Hauptstraße (ab Haus-Nr. 178 bis Nr. 221) tlw. beidseitig der Batestraße, westlich der Grabelohstraße, südlich der Oberstraße (ab Marktplatz bis Haus-Nr. 30), tlw. beidseitig der Bonifatiusstraße, nördlich Münsterlinde und Stockumerstraße, tlw. östlich der Wischelinkstraße, nördlich der Dammstraße, östlich der Straßen Stiftstraße, Esch-, Marder- und Waterfuhrweg

1. Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanung
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
 - 4.3 Zielplanung
 - 4.4 Planverfahren

- 4.5 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 4.6 Art der baulichen Nutzung
 - 4.6.1 Mischgebiete
 - 4.6.2 Allgemeine Wohngebiete
 - 4.6.3 Besondere Wohngebiete
- 5. Flächen für den Gemeinbedarf
- 6. Grünflächen
- 7. Straßenverkehrsflächen
- 8. Kennzeichnungen
 - 8.1 Vom Bergbau betroffene Flächen
 - 8.2 Denkmalschutz
- 9. Hinweise
 - 9.1 Bodendenkmäler
 - 9.2 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festset-
zungen
- 10. Kosten
- 11. Flächenbilanz

1. Verhältnis zur Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPrG) vom 19.03.74 dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von Gewerbe und Wohnen, städtebauliche Erneuerung, Förderung der gewerblichen Wirtschaft und ihrer Struktur durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche, vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten, anzustreben.

Im Rahmen eines regionalen Arbeitsmarktes sind Oberzentren herausragende Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, in denen ein möglichst breit gefächertes und spezialisiertes Angebot an Arbeitsplätzen anzustreben ist. Nach § 7 LEPrG soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine Verdichtung durch Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen

angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Die Ausstattung eines Gebietes mit Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen einschließlich der Freihaltung hierfür erforderlicher Flächen und die Bedienung mit Verkehrs- und Versorgungsleistungen sind nach § 11 LEPrG auf die für dieses Gebiet angestrebte Entwicklung auszurichten und miteinander in Einklang zu bringen. Schwerpunkte innerhalb des Stadtgebietes Bochum auf die sich v. g. Zielsetzungen primär konzentrieren lassen, sind die Bochumer Innenstadt und die wichtigsten Nebenzentren als Standorte von Einrichtungen aller Daseinsgrundfunktionen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzung der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

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

Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebotes an Handel und Dienstleistungen anzustreben. Unverzichtbar ist u. a. ein verstärkter Ausbau öffentlicher Einrichtungen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes. Die Ausweisung derartiger Angebote auch in qualitativer Hinsicht, ist geeignet, die zentralörtlich bedeutende Stellung der Bochumer Innenstadt und der Nebenzentren zu stärken. Da zukünftig die arbeitsfreie Zeit weiter zunehmen wird, gewinnt auch die Vorsorge für ein breit gefächertes freizeitgerechtes Angebot an Bedeutung. Angebote in diesem Bereich sind daher geeignet die Attraktivität und das Image Bochums anzuheben.

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

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind weitere Aspekte wie Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und Gliederung

des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.1975 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3. Flächennutzungsplanung

Die kommunale Bauleitplanung hat sich nach § 1 Abs. 4 BauGB und nach § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächerten Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. So stehen im Ballungskern, zu dem Bochum gehört, die Ordnungsaufgaben im Vordergrund, die zu einer Verbesserung der hier vielleicht willkürlich und ungeordneten Flächenaufteilungen und -nutzungen unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen müssen.

Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen,

Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten.

Hierzu hat der Flächennutzungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und hierauf ausgerichtet, die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Für den Bereich den der Bebauungsplan Nr. 626 Teil I a umfaßt, ist im Flächennutzungsplan in erster Linie eine Gliederung aus Wohn- und gemischter Baufläche vorgesehen. Im wesentlichen konzentrieren sich die gemischten Bauflächen auf die Zone beidseitig der Alten Bahnhofstraße und den Marktplatz einschließlich der angrenzenden Bebauung. Die davon abseits liegenden Flächen sind als Wohngebiete klassifiziert.

Diese Gliederung des Plangebietes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 626 Teil I a beibehalten werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dies gilt auch für die nachfolgenden Bereiche:

Das Gebiet beidseitig der Alten Bahnhofstraße zwischen Waterfuhrweg und Dördelstraße wird als allgemeines Wohngebiet i. S. des § 4 BauNVO ausgewiesen. Dafür

spricht u. a. die aus reinen Wohngebäuden bestehende neue Bebauung am Eckbereich nördlich Alte Bahnhofstraße/Dördelstraße sowie die Tatsache, daß sich im Gegensatz zu den anderen Bereichen der Alten Bahnhofstraße tlw. auch in den Erdgeschossen Wohnungen befinden. Bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet handelt es sich um eine Nutzung, die für einen Teilbereich aus einer ausgewiesenen Mischbaufläche entwickelt worden ist. Im übrigen wird der Bereich entlang der Alten Bahnhofstraße als Mischgebiet festgelegt.

Eine kleinteilige Veränderung von Wohnnutzung zu gemischter Nutzung betrifft den Bereich südlich der Unterstraße, Einmündung Ovelackerstraße, welche als Abrundung des sich zum Marktplatz erstreckenden Mischgebietes betrachtet werden muß, zumal sich hier bereits ein Gewerbebetrieb befindet. Eine derartige parzellenscharfe Ausweisung ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes.

Außerdem wurde das Gebiet nördlich der Oberstraße, östlich der Batestraße bis zur Plangrenze als besonderes Wohngebiet i. S. des § 4 a BauNVO klassifiziert, da der in erster Linie vorhandene Charakter eines Wohngebietes verdeutlicht werden soll ohne aber die ansässigen Gewerbebetriebe zu verdrängen. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der östlich der Hauptstraße, zwischen Marktplatz und Stockumer Straße, gelegene Bereich als Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der tlw. gewerblichen Nutzung und der Prägung durch den gegenüberliegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb,

insbesondere der Zufahrt, wird der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Es handelt sich nur um einige Grundstücke an der Hauptstraße. Die grundsätzliche Aussage des Flächennutzungsplanes, nordwestlich der Bahnlinie Wohngebiet vorzusehen, bleibt ansonsten erhalten. Auch diese Festsetzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanung

4.1 Geltungsbereich

Der Planbereich erstreckt sich in erster Linie auf ein Gebiet längs der Alten Bahnhofstraße, die auf dem Abschnitt Hauptstraße/Unterstraße eine Haupteinkaufszone Langendreers bildet. Mit einbezogen wurden die rückwärtigen Wohnbereiche, die im Norden von der Unterstraße begrenzt werden. Hinzu kommt das Gebiet um den Marktplatz ebenfalls einschließlich der angrenzenden Wohnbereiche und den teils gewerblich genutzten Zonen der Hauptstraße bis zur Stockumer Straße. Zum Bebauungsplan gehört ferner der Bereich entlang der Alten Bahnhofstraße zwischen Unterstraße und Waterfuhrweg.

4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Das Zentrum Langendreer Dorf, von Mischnutzung geprägt, ist zusammen mit dem Zentrum Alter Bahnhof nach den Zentren Bochum Innenstadt, Wattenscheid Innenstadt und Linden das viertgrößte im Stadtgebiet. Es erfüllt Versorgungsfunktionen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunk-

tes Langendreer mit ca. 21.180 Einwohnern (Stand 01.01.89).

Die Attraktivität des Gebietes resultiert aus der vorhandenen Vielfalt von Geschäftsnutzungen in Verbindung mit dem Wohnen. Die Haupteinkaufszone befindet sich in der direkten Umgebung des Marktplatzes und in der sich hieran anschließenden Alten Bahnhofstraße. Die abwechslungsreichen Schaufensterfronten bestehen aus Einzelhandelsgeschäften, Kneipen, Speiserestaurants etc. Weiterhin sind Schulen der verschiedensten Formen, Kirchen und Kindergärten im bzw. direkt an der Peripherie des Planbereiches vorhanden. Während sich im Geschäftszentrum die Wohnnutzung auf den Bereich ab dem 1. Obergeschoß konzentriert, besteht der übrige Planbereich aus einer Vielzahl reiner Wohngebäude.

Eine Bestandsaufnahme ist im Jahre 1987 vom Planungsamt der Stadt Bochum durchgeführt worden.

Als äußere Einflußfaktoren können sich neben den allgemeinen Wirtschaftsstrukturproblemen folgende Tendenzen auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums Langendreer negativ auswirken:

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 einer daraus resultierenden möglichen Verödung des Zentrums entgegenzuwirken, wurden mit Hilfe erheblicher öffentlicher Investitionen im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, z. B. in der Alten Bahnhofstraße zwischen Haupt- und Wischelinkstraße durchgeführt, wodurch dieser Bereich dem Charakter einer Fußgängerzone nahekommt. Außerdem wurde der Marktplatz durch Umbaumaßnahmen gestalterisch aufgewertet.

Der Hauptgefährdungsfaktor für die weitere Entwicklung des Gebietes muß jedoch in erster Linie in der bereits vorhandenen und weiter beabsichtigten Ansiedlung von Spielhallen gesehen werden:

Im gesamten Stadtgebiet sind derzeit mehr als 50 Spielhallenstandorte mit weit mehr als 100 Spielhallen vorhanden. Davon konzentriert sich bereits ein erkennbarer Anteil auf das angrenzende Plangebiet "Alter Bahnhof" (vgl. Bebauungsplan Nr. 625). Im hier vorliegenden Plangebiet existiert eine Spielhalle (von 160,03 qm); die derzeitige Situation ist jedoch nach wie vor durch Antragsnachfrage gekennzeichnet. Diese bezieht sich vor allem auf den Bereich des Geschäftszentrums.

Begünstigt werden weitere Ansiedlungen durch die aus o. g. Gründen hervorgerufene Umstrukturierung im Einzelhandel. In aufgegebene Geschäftslagen und Leerstände ziehen in der Regel aufgrund hoher Mietzahlungsfähigkeit Spielhallenbetriebe ein.

Während eine einzige Spielhalle meist noch keine übermäßigen Probleme verursacht, ist es gerade der von einer Vergnügungsstätte ausgehende Agglomerationseffekt, welcher weitere Betriebe anzieht. Diese tragen durch entsprechende Schaufensterumwandlungen in Form von zugeklebten Scheiben, aggressiver Fassadengestaltung etc. zu einem Attraktivitätsverlust für das Wohnen und die Einkaufszone bei, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden.

In Verbindung mit weiteren unerwünschten Nutzungen, wie Sex-Shops, Schnellimbibérestaurants und pornographischen Betrieben kann das Image einer Straße von einer Geschäftszone in eine Vergnügungsstraße umschlagen. Diese als "Trading-down-Effekt" bezeichnete Entwicklung ist nicht nur in Bochum festzustellen, sondern muß als generelles städtebauliches Problem angesehen werden, was in Untersuchungen des Deutschen Instituts für Urbanistik aufgezeigt wird (1).

(1) vgl.: Heinz, Werner; Janssen, Heiner; Mittag, Klaus; Scharmer, Eckart; Schneidewind, Michael
Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten. Städtebauliche Wirkungen und kommunale Planung. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (1986)

Scharmer, Eckart, Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Vergnügungsstättenbereich. Baurechtliche, gewerberechtliche und ordnungsrechtliche Instrumente. 2. aktualisierte Aufl. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (1986)

Scharmer, Eckart (Hrsg.), Spielhallen in der Diskussion. Seminarbeiträge zu einem kommunalen Problem. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (1988)

Obwohl, wie auch diese Untersuchungen bestätigen, moralische Gründe und Gründe des Jugendschutzes keine einschränkenden Maßnahmen rechtfertigen, können aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten in der Nähe von Jugendeinrichtungen, Kirchen, historischen Stätten etc. nicht erwünscht sein. Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind verschiedene Einrichtungen dieser Art vorhanden:

- u. a. - Kirchen
- Kindergärten
- Schulen
- Altenheime

Ein weiteres Problem betrifft die Lärmbelästigung. Zwar bestätigt das DIFU den Spielhallen kein besonders "lärmproduzierender Einrichtungstyp" zu sein, doch können Folgegeräusche durch an- und abfahrende Pkw's der Besucher oftmals nicht vermieden werden. Erhebliche Lärmprobleme sind z. B. bei direkter Nachbarschaft zu Gaststätten registriert worden. Diese verteilen sich in relativ großer Anzahl gleichmäßig auf das Plangebiet.

4.3 Zielplanung

Der Planbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C) mit einer prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 1995 von 20.700. Dies bedeutet, daß auch in diesem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist. Um so wichtiger ist die Attraktivitätserhaltung des Zentrums Langendreer-Dorf. Im Rahmen der Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wurden durch

gestalterische Elemente der Marktplatz sowie die Alte Bahnhofstraße, zwischen Haupt- und Wischelinkstraße, optisch aufgewertet. Ziel war es darüber hinaus zu mehr Wohnruhe beizutragen.

Die weitere Ansiedlung von Spielhallen gefährdet die Attraktivität dieses Zentrums, seiner Versorgungsfunktion und stellt die öffentlichen Investitionen, die getätigt wurden, in Frage, so daß die Gefahr besteht, daß das Zentrum seine kurz- und mittelfristigen Versorgungsfunktionen nicht mehr ausreichend erfüllen kann und infolgedessen die Kunden abwandern und dadurch weitere Kaufkraftverluste zu erwarten sind.

Es gilt, mit der Bauleitplanung einerseits diese negativen Folgen und Auswirkungen durch räumliche Steuerung der Spielhallenansiedlung und durch Plangebietsgliederung mit partiellen Nutzungsausschlüssen zu verhindern, andererseits die Attraktivität des Zentrums und seiner angrenzenden Bereiche auch als Wohnstandort auf Dauer zu sichern bzw. eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Ziel der Entwicklungsplanung in diesem Raum ist die Sicherung des derzeitigen Standards und die Weiterentwicklung sich ergänzender funktionaler Angebote, z. B. auch durch geordnete und intensive Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz und Flächen. Die Konzentration und Vielzahl differenzierter Infrastrukturangebote und deren weiterer Ausbau bringt für Bevölkerung und Beschäftigte erhebliche Fühlungsvorteile aufgrund enger räumlicher Zuordnung, dies nicht zuletzt auch wegen des regional günstigen Verkehrsanschlusses an ein leistungsfähiges Straßen- und Schienennetz.

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die positiven Effekte, die von diesem Zentrum insgesamt ausgehen, für die Zukunft und soll Fehlentwicklungen, die insgesamt zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, verhindern. Damit wird das Zentrum auch weiterhin in die Lage versetzt, seine vielschichtigen Aufgaben für die Bevölkerung des zugeordneten Siedlungsraumes zu erfüllen. Vor allem die Entstehung und weitere unkontrollierte Ausbreitung von bestimmten Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, soll durch räumliche Steuerung nur noch in den planerisch gewollten Standorten möglich sein, da ihre Ansiedlung oft eine Vielzahl negativer Erscheinungen problematischer Wirkungen verursacht. Dies gilt besonders dann, wenn eine übermäßige und nachteilige Häufung von Spielhallen erkennbar oder zu befürchten ist.

4.4 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß	11.12.86
Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern	Dez. 87
Bürgerversammlung	15.12.87
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	16.02.88
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.12.89 - 31.01.90

Im Laufe des Verfahrens wurde der Plan um mehrere Teilbereiche reduziert.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 11.12.86 sind im Planentwurf zur Auslegung folgende Änderungen bezüglich der Abgrenzung vorgenommen worden:

Das zwischen Ölbachtal, Alte Bahnhofstraße und Unterstraße gelegene Mischgebiet wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Dies geschah vor dem Hintergrund, daß die hier vorhandene Situation sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 155 und gemäß der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 entwickelte. Nach heutigem Recht wären die Zulässigkeitsvoraussetzungen anders zu beurteilen. Es soll daher bei der vorhandenen und nach altem Recht zulässigen Nutzung verbleiben.

Weiterhin wurde fast der gesamte Bereich nördlich der Unterstraße, westlich der Hauptstraße nicht mehr in diesen Plan aufgenommen.

Zum einen liegen für die Unterstraße selbst, auf dem Abschnitt Wernburgastraße/In der Helle, sowie für das durch die Haupt-, Ovelacker- und Hasselbrinkstraße bezeichnete Gebiet rechtskräftige Bebauungspläne vor - vgl. Bebauungspläne Nr. 345 und 533 II. Letzterer wird in einem eigenen Verfahren den neuen Anforderungen entsprechend ergänzt.

Zum anderen soll für den Restbereich westlich Ovelacker-, nördlich Unterstraße in erster Linie eine Regelung hinsichtlich einer Bebauung in zweiter Reihe gefunden werden. Dies wird mit Hilfe eines eigenen

voraussichtlich qualifizierten Bebauungsplanes, welcher als Teil II des Bebauungsplanes Nr. 626 fungiert, geschehen, wobei in diesem Zusammenhang auch der Teilbereich nördlich Hasselbrinkstraße, südlich Bonackerweg miteinbezogen werden soll.

Reduziert wurde der Bebauungsplan weiterhin um den gesamten östlichen Bereich entlang der Oberstraße, ab der Einmündung Grabelohstraße. Der Grund dafür ist, daß das Gebiet von seiner Struktur her klar als Wohngebiet i. S. von § 3 bzw. § 4 BauNVO einzustufen ist. Eine Umstrukturierung ist in diesem Bereich nicht zu erwarten, wie die Urteile des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen ²⁾ und des Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg ³⁾ bestätigen, die Vergnügungsstätten in allgemeinen Wohngebieten als nicht zulässig erklären.

2) Urteil des VG Gelsenkirchen vom 12.11.87
Aktenzeichen 5 K 4120/86

3) Urteil des OVG Lüneburg vom 22.02.79
Aktenzeichen I A 137/78

Für den Bereich zwischen Alte Bahnhofstraße, Wischelink- und Elsterstraße existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher in einem eigenen Verfahren entsprechend ergänzt werden soll (vgl. 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 392). Weiterhin wurde der Teil östlich der Bonifatiusstraße aus dem Planverfahren herausgenommen. Der hierfür vorliegende Bebauungsplan Nr. 537 bedarf keiner Ergänzung.

Gegenüber dem Planentwurf ist für den Bereich zwischen der Haupt-, Elster- und Wischelinkstraße, für den in erster Linie die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen war, die Aufstellung eines eigenständigen Planes, Nr. 626 Teil I b, beabsichtigt.

Dies geschieht vor dem Hintergrund, daß zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, der an dieser Stelle MI-Gebiet ausweist. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Teil I b in seiner Bearbeitung zurückgestellt. Da es sich nur um einen geringfügigen Teilbereich handelt, behält er seinen jetzigen Verfahrensstand.

Ferner wird der Bereich zwischen Haupt-, Ober- und Batestraße als Teil I c weitergeführt, da seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Bedenken gegen die im Mischgebiet ansässige Speditionsfirma geäußert wurden.

4.5 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- Festsetzung des WR-Gebietes verstößt gegen das Gebot der Berücksichtigung bestehender Nutzungen
- Aufnahme von Leitungen und Versorgungseinrichtungen in den Bebauungsplan
- keine Behinderung der Zu- und Abfahrt zum Containerbahnhof
- Kennzeichnung einer Fläche unter der oberflächennaher Bergbau betrieben wurde
- Aufnahme eines Naturdenkmales in den Bebauungsplan
- Bedenken gegen die Ausweisung von WA-Gebieten im Bereich Alte Bahnhofstraße/Ölbachtal/Zum Familienwohl sowie südlich der Unterstraße zwischen Lessingschule und Ovelacker Straße
- Bedenken und Anregungen gegen die Verträglichkeit einer Spedition im Mischgebiet, zwischen Hauptstraße 175 - 191
- Hinweis eine Gefährdungsabschätzung aufgrund von benachbarten Altlastverdachtsflächen durchzuführen

4.6 Art der baulichen Nutzung

4.6.1 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Der Bereich "Alte Bahnhofstraße" einschließlich des Marktes bildet neben dem Bereich "Alter Bahnhof" das Einkaufszentrum des Stadtteils Langendreer, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen. Die oberen Geschosse sind überwiegend mit Wohnungen genutzt. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden. Die gegenwärtige Nutzungsmischung ist für die Attraktivität Langendreers in entscheidendem Maße verantwortlich. Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Unter der gleichen Zielsetzung sind von der Gemeinde schon in der Vergangenheit vielfältige Maßnahmen und Investitionen durchgeführt worden.

Vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung von Wohn- und gewerblicher Nutzung ist eine Ausweisung als MK-Gebiet nicht zulässig. Darüber hinaus sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung weder vorhanden noch geplant.

Besondere textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren unterliegt auch der Bereich Langendreer Dorf 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 Schau-
fensterflächen 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 Langendreer Dorf 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 verbraucher-nahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Es muß vielmehr gewährleistet bleiben, daß auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. einkommensschwache Gruppen, ältere Bevölkerungsschichten, Behinderte etc.) in ihrer näheren Wohnumgebung ein ausreichendes Warenangebot vorfinden.

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

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

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

Im Planungsgebiet ist eine Spielhalle mit ca. 160 m² vorhanden, die in die Kategorie a) fällt. Sie

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

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

§ 1 Mischgebiete

Planzeichen 1

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 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, Strip-tease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Durch diese Festsetzung wird eine Häufung von Spielhallen, die städtebaulich zu Beeinträchtigungen führen können, verhindert.

Planzeichen 2

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

Planzeichen 3

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MI-Gebieten die allgemein zulässigen und die nach Planzeichen 1 nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

Mit Hilfe dieser Regelungen soll die teils vorhandene vertikale Gliederung innerhalb der Versorgungszone gesichert bzw. entwickelt werden. Den Erdgeschossen wird demnach in erster Linie die gewerbliche Nutzung zugewiesen, um den Charakter des Stadtteils als homogene Einkaufszone mit einer gewissen Anzahl einladender Schaufensterflächen hervorzuheben.

Dagegen sind die oberen Geschosse der Wohnnutzung vorbehalten. In den Gebäuden selbst soll damit die Wohnruhe sichergestellt werden, da der Hausflur nicht vom Kundenverkehr beansprucht wird. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoß wird dem Bestandsschutz der vorhandenen reinen Wohngebäude Rechnung getragen.

4.6.2 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die unter diese Klassifikation fallenden Flächen zeichnen sich durch einen überwiegend mit reinen Wohngebäuden geprägten Bestand aus. Es herrscht eine relative Wohnruhe. Lediglich die Gebiete südlich der Unterstraße zwischen Lessingschule und Ovelacker Straße sowie im Bereich Alte

Bahnhofstraße/Ölbachtalstraße/Zum Familienwohl unterliegen einer Vorbelastung durch Lärm. Dieser resultiert aus dem Durchgangsverkehr sowie aus der unmittelbaren Nachbarschaft einiger Handelsbetriebe.

Da auch hier die Wohnnutzung deutlich im Vordergrund steht, wurden sie in die Kategorie allgemeine Wohngebiete aufgenommen.

Besondere textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Lage der an der südlichen Grenze des Plangebietes befindlichen Wohngebiete ist weder durch übermäßigen Verkehrslärm noch durch gewerbliche Nachbarschaft gestört. Diese Wohnruhe soll auch künftig erhalten bleiben, so daß folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

§ 2 Allgemeine Wohngebiete

Planzeichen 4

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

4.6.3 WB - Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)

Besondere Wohngebiete dienen neben einer vorwiegenden Wohnnutzung auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Diese Festsetzung betrifft das Gebiet nördlich Oberstraße, östlich Batestraße. In der zur Oberstraße gerichteten Bebauung sind in erster Linie Wohnungen untergebracht. Der rückwärtige Bereich dient einigen Gewerbebetrieben als Standort. Es ist eine Weiterentwicklung zum Wohnen beabsichtigt, wobei durch die WB-Ausweisung auch den Betrieben ein Bestandsschutz zugesichert wird.

Besondere textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, die o. g. Struktur zu erhalten und in Richtung Wohnen zu entwickeln. Da das Gebiet noch zum Nahbereich des Zentrums gezählt werden muß und damit die Gefahr einer Umnutzung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht, wird folgende Festsetzung getroffen, um die o. g. negativen Auswirkungen für das Zentrum und die Wohnnutzung aufzufangen:

§ 3 Besondere Wohngebiete

Planzeichen 5

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

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

Planzeichen 6

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den WB-Gebieten die allgemein zulässigen und die nach Planzeichen 5 nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

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

6. Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet liegenden Grünflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

7. Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt. Der Bereich "Alte Bahnhofstraße" zwischen Wischelink- und Hauptstraße sowie ein Teilbereich des Marktplatzes sind als verkehrsberuhigt gekennzeichnet, können vom Charakter her jedoch als Fußgängerzonen angesehen werden. In der Bonifatiusstraße sind in gewissen Abständen Aufpflasterungen angelegt worden, um

der vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h Nachdruck zu verleihen.

8. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen:

8.1 Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. (§ 9 Abs. 5 BauGB).

8.2 Denkmalschutz

Die evangelische Christuskirche, Alte Bahnhofstraße Nr. 12 - 18 ist seit dem 17.04.89 und das Wohngebäude Alte Bahnhofstraße 66 seit dem 10.08.89 gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz gestellt. Darüber hinaus werden folgende Gebäude als schutzwürdig betrachtet:

Alte Bahnhofstraße 4, 5, 6, 7, 8, 13, 17, 22, 64, 77, 131, 133, 135, 137 und 151, Batestraße 10, Bonifatiusstraße 7, Hauptstraße 192, 209, 215, Oberstraße 15, 21, 22, Unterstraße 11 sowie die Verwaltungsstelle und das Amtsgericht am Carl-von-Ossietsky-Platz. Diese Differenzierung ist im Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 626 I a entsprechend kenntlich gemacht worden.

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

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

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

9.2 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

10. 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.

11. Flächenbilanz

Mischgebiete (MI)	7,9 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	18,5 ha
Besonderes Wohngebiet (WB)	0,8 ha
Flächen für Gemeinbedarf (GB)	3,0 ha
Grünflächen (öffentlich)	0,9 ha
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	<u>8,3 ha</u>
 Gesamt	 39,4 ha