

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

# S T A D T B O C H U M

## B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 632 - Nordring/Kortumstraße - für ein Gebiet östlich des Nordringes und westlich der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid - Bf. Bochum-Nord zwischen Wielandstraße und Bergstraße

### Inhalt

1. Übergeordnete Planung
  - 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 Mischgebiete
  - 6.2 Besondere Wohngebiete
  - 6.3 Straßenverkehrsflächen
  - 6.4 Kennzeichnung - Bergbau -
  - 6.5 Hinweise
    - Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
    - Bodendenkmäler -
7. Richtfunkverbindungen
8. Vorbelastung des Plangebietes

9. Nachrichtliche Übernahme
10. Anbindung an den ÖPNV
11. Kosten
12. Flächenbilanz

## 1. Übergeordnete Planung

### 1.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.1979 ist die Stadt Bochum als Entwicklungsschwerpunkt gem. § 21 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPrG) und als Oberzentrum mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich 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 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 die 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.

Schwerpunkt 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 Wohnfunktion 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 sind im nördlichen sowie im südlichen Planbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen Mischgebiete ausgewiesen.

Im Bereich beidseitig der Uhlandstraße bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur und Eigenart dieses Gebietes die Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung an. Aus diesem Grunde soll hier die Ausweisung 'Besonderes Wohngebiet' erfolgen. Auch diese Festsetzung ist aus der Darstellung als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2. Planbereich

Der Planbereich Nr. 632 umfaßt das Gebiet östlich des Nordringes und westlich der Bahnlinie Bf. Gelsenkirchen/Wattenscheid - Bf. Bochum-Nord zwischen Wielandstraße und Bergstraße. Der Planbereich liegt somit an der nördlichen Grenze des Gleisdreiecks.

#### 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 war das Plangebiet in C-Gebiete (gemischtes Wohngebiet) eingeteilt, ebenso waren Festsetzungen in verschiedenen Abstufungen nach der Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung vom 14.07.1955 getroffen worden.

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

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.

Im Planbereich, der durch seine periphere Lage innerhalb des Gleisdreiecks gekennzeichnet ist, befindet sich überwiegend Wohnnutzung sowie verschiedenartige Gewerbebetriebe, wie z. B. Gaststätten, Arztpraxen, Tanzschule, Tankstelle. Es handelt sich hierbei insgesamt um Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Somit umfaßt das Plangebiet im wesentlichen die unter den Nummer 1 - 3 dargestellten Nutzungsbereiche.

Der Bahndamm trennt das nördlich der Bahn gelegene Stadtparkviertel von der Innenstadt. Nördlich des Bahndammes liegen u. a. die Gemeinbedarfseinrichtungen Goethe-Schule, Polizeipräsidium, Museum, Bergbaumuseum, Hauptzollamt. Nordwestlich des Planbereiches schließt sich das Naherholungsgebiet Schmechting-Wiesental an.

Insgesamt gesehen stellt das Plangebiet eine Übergangszone zwischen dem Geschäftszentrum und den Naherholungsgebieten sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen und dem Wohngebiet "Stadtparkviertel" (mit vielen denkmalwerten Gebäuden) dar.

#### 4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bochum war bis vor 20 Jahre fast ausschließlich von standortgebundenen Industrien (Steinkohlenbergbau, Stahlerzeugung und -verarbeitung) geprägt. Diese Schwerindustrie hat zu einem relativ schlechten Image Bochums und des Ruhrgebietes insgesamt im übrigen Bundesgebiet und darüber hinaus geführt.

Wie das gesamte Ruhrgebiet, so ist auch Bochum von der Krise im Montanbereich betroffen. Wenn auch ein Teil der Arbeitsplatzverluste durch Schließung aller Bochumer Zechen und Schließungen bzw. Reduzierungen im Stahlbereich zumindest tlw. durch große Erfolge bei der Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe (z. B. Opelwerk) und tertiären Nutzungen (z. B. Universität) aufgefangen werden konnte, bleiben doch die Folgen der allgemeinen demographischen und wirtschaftlichen Umstrukturierungen spürbar. Da Bochum über keine stand-

ortgebundene 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. 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 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 diesen Standorten ver-

hindert.

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.

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 ist das Plangebiet einzustufen.

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 (Spielhallen) oder einer notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Sex-Shops) den Eindruck eines strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufsbereiches.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, in dem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Dem Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen 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, leer-

stehenden Büroräumen und Verminderung der Wohnqualität führen kann.

Zur Steigerung der Wohnnutzung in der Bochumer Innenstadt wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen. Hier ist insbesondere die Bebauung des Heintzmanngeländes, des Schlegelgeländes und des Gerberviertels zu erwähnen.

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.

Durch den Bebauungsplan soll eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes und somit auch der Bochumer Innenstadt erreicht werden. Insbesondere ist beabsichtigt, die vorhandene Wohnfunktion zu sichern und zu stärken.

Eine Ausuferung von Kerngebietsnutzungen in die Randlagen der Innenstadt, in denen das Plangebiet liegt, soll daher generell vermieden werden. Diese Randbereiche sollen einen Übergang zu den anschließenden Wohnbereichen darstellen und sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Ansiedlung städtebaulich negativ wirkender Vergnügungsstätten ist deshalb in diesem Bereich unerwünscht.

Über den südlichen Abschnitt der Kortumstraße wird die Verbindung zwischen Stadtparkviertel und dem Kernbereich der Innenstadt hergestellt. Damit kommt dieser Eingangssituation zur Innenstadt eine besondere Bedeutung zu.

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung ist es, die Verbindungssituation langfristig zu sichern und die städtebauliche Bedeutung zu attraktivieren.

Die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die Förderung der Wohnnutzung sind im Zusammenhang dazu geeignet, diese Planungsziele zu erreichen.

#### 5. Planverfahren

Am 19.11.87 faßte der Rat der Stadt Bochum den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 632.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand im April 1988 statt.

Entsprechend dem Auslegungsbeschluß des Rates vom 27.06.88 hat der Planentwurf in der Zeit vom 12.10.88 bis 11.11.88 öffentlich ausgelegt.

Wesentliche Bedenken und Anregungen wurden weder während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch während der öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Seit dem 10.12.87 besteht für den Bereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre.

## 6. Planinhalt

### 6.1 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 durchmischt, 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 im nordwestlichen sowie südöstlichen Planbereich liegen, sollen daher als Mischgebiete ausgewiesen werden.

Um eine dem Übergangsbereich zwischen City und innerstädtischen Wohngebieten entsprechende Nutzung zu gewährleisten, wurde von der Möglichkeit der Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

#### Festsetzungen

Die MI-Gebiete erhalten folgende Festsetzungen:

#### Planzeichen 1

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 für die Wohnnutzung störend und für die Lageabwertend zu betrachten sein.

### 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.

(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 einer verkehrlich stark belasteten Straße (Innenstadtring). Eine vermehrte Nutzung der Erdgeschosse für das Wohnen ist daher unter dem Aspekt gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich nicht vertretbar.

### Planzeichen 3

Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zu-

lässigen Nutzungen nur Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts- und Büronutzung zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke und 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 sind daher in den Mischgebieten auf die Erdgeschosse zu beschränken. Die oberen Geschosse bleiben dem Wohnen und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen vorbehalten).

#### 6.2 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.

Dieser Bereich weist überwiegend eine ausgeübte Wohnnutzung und die vorhandenen Gewerbebetriebe im S. von § 4 a Abs. 2 BauNVO aus. Hier wurde die Festsetzung WB-Gebiet getroffen, weil die Mischung der vorgenannten Nutzungen dem Gebiet eine besondere Eigenart verleiht, die den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes im Verhältnis zu anderen Baugebietstypen besonders prägt.

Der Gesetzgeber hat bei der Novellierung der BauNVO 1977 den § 4 a neu eingefügt, um gerade diese gemischt genutzten Baugebiete planerisch erfassen zu können. Eine Festsetzung als WA-Gebiet hätte die zukünftige Unzulässigkeit der Betriebe evtl. mit Entschädigungsansprüchen zur Folge. Einer Festsetzung als MI- oder MK-Gebiet steht entgegen, daß in Zukunft der besondere Wohnwert dieser Gebiete verlorengeht. Die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich besteht jedoch darin, das Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart zu erhalten und fortzuentwickeln ohne die vorhandene gewerbliche Nutzung zu verdrängen.

Das ausgewiesene WB-Gebiet ist durch die Immissionen der Gewerbebetriebe der umgebenden Straßen und der Bahnlinie schon jetzt vorbelastet. Das führt jedoch nicht dazu, daß eine Wohnnutzung hier nicht vertretbar wäre.

Erweiterungen, Erneuerungen etc. der Betriebe sind in dem Rahmen möglich, in dem das Wohnen als vorrangige Nutzung nicht verdrängt wird. Einem WB-Gebiet ist jedoch auch trotz seiner Hauptnutzung Wohnen eigen, daß es einem höheren Störgrad ausgesetzt ist als ein WA-Gebiet. Kriterien, die eine Unvereinbarkeit zwischen den verschiedenen Nutzungen aufweisen und damit langfristig die Wohnnutzung verdrängen, finden sich nicht.

Aus städtebaulichen Gründen soll hier durch die Ausweisung als WB-Gebiet die gewachsene Struktur erhalten bleiben und die Wohnnutzung unter Einbeziehung des vorhandenen Gewerbebetriebes erhalten und fortentwickelt werden.

### 6.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

### 6.4 Kennzeichnung

- Bergbau -

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächen-naher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

### 6.5 Hinweise

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen -

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

- 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).

7. - Richtfunkverbindungen -

Im Schutzbereich der Richtfunkverbindungen darf die maximal zulässige Bauhöhe von 40 m über Grund nicht überschritten werden.

8. Vorbelastung des Plangebietes

Aufgrund der Randlage zur Bochumer Innenstadt sind Teile des Bebauungsplangebietes durch Immissionen ausgehend von den vorhandenen Straßen und dem Eisenbahnbetrieb vorbelastet.

9. Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz -

Das Gebäude Uhlandstraße 9 wurde am 19.10.89 gem. § 3 Denkmalschutz NW unter Schutz gestellt. Im Bebauungsplan erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme

10. Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der in der Hans-Böckler-Straße gelegenen Haltestelle "Brückstraße", die von den Straßenbahnlinien 305 und 306 sowie den Omnibuslinien 336, 353 und 354 angefahren wird. Der östlich Teil wird außerdem durch die Linien 336 und 353 mit der Haltestelle "Nordring" bedient, so daß insgesamt eine gute ÖPNV-Erschließung gegeben ist. Mit der Stadtbahnlinie U 35 hat das Plangebiet über die Bahnhöfe "Deutsches Bergbaumuseum" bzw. "Rathaus Nord" einen Anschluß an den Schnellverkehr.

11. 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.

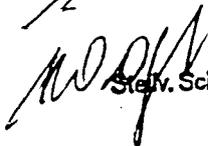
12. Flächenbilanz

Mischgebiet	20.327,5 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	5.881,5 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	<u>2.364,5 m<sup>2</sup></u>
	28.573,5 m <sup>2</sup> (2,86 ha)

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 29. JULI 1991

  
Stellv. Schriftführer