

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)

Bebauungsplan Nr. 625 - Langendreer Alter Bahnhof - Teil I
für ein Gebiet teilweise beidseitig der Mansfelder Straße,
teilweise beidseitig der Umminger Straße, westlich
Alte Bahnhofstraße, teilweise südlich der Straßen An den
Lothen - In den Langenstucken, westlich der Linsender
Straße und süd-westlich Alte Bahnhofstraße

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs-
und Flächennutzungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionalplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Zielplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanung
 - 4.1 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 4.2 Planverfahren
 - 4.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 BauGB
 - 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.5 Mischgebiete
 - 4.6 Allgemeine Wohngebiete
 - 4.7 Öffentliche Grünfläche
 - 4.8 Fläche für Gemeinbedarf
 - 4.9 Verkehrsfläche
 - 4.10 Denkmalschutz
5. Flächenbilanz
6. Kosten

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

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 Regionalplanung

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag für 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. Gem. 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. Gem. 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

Infolge der Umstrukturierungen im Einzelhandel mit der Folge von Geschäftsaufgaben besteht die Gefahr der Einzelhandelsausdünnung, die weitere negative Begleiterscheinungen mit sich bringt. In aufgegebenen Geschäftslagen und Leerstände ziehen in der Regel aufgrund hoher Mietzahlungsfähigkeit Spielhallenbetriebe ein. Diese Nutzungen tragen durch entsprechende Schaufensterumwandlungen nicht zur weiteren Attraktivität des Zentrums bei. Im Sinne des Agglomerations-effektes werden weitere Betriebe, u. a. auch Schnellimbißrestaurants angezogen. Bei schrittweiser Fortsetzung einer sich abzeichnenden Entwicklung ist die Existenz des Einzelhandels und des Zentrums gefährdet. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung und die Attraktivität des zentrenbezogenen Wohnens.

Zunehmend sind auch angrenzende Wohngebiete von solchen Ansiedlungen betroffen. In Verbindung mit weiteren unerwünschten Nutzungen wie Sex-Shops, Schnellimbißrestaurants und pornografischen Betrieben entstehen problematische Folgewirkungen mit Qualitätsverlusten. Damit wird auch die Wohnfunktion

Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

2.1 Bestandsaufnahme (Situationsdarstellung)

Zur Zeit sind im gesamten Stadtgebiet mehr als 50 Spielhallenstandorte mit weit mehr als 100 Spielhallen vorhanden. Davon konzentriert sich ein erkennbarer Anteil (3 Spielhallenstandorte) auf das Plangebiet. Die derzeitige Situation ist nach wie vor durch Antragsnachfrage gekennzeichnet. Diese konzentriert sich vor allem im Bereich des Geschäftszentrums.

Das Zentrum Alter Bahnhof, von Mischnutzung geprägt, ist zusammen mit dem Zentrum Langendreer Dorf 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 Siedlungsschwerpunktes Langendreer der ca. 21.180 Einwohner (01.01.89) umfaßt.

Zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums wurden und werden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in diesem Bereich durchgeführt. Darüber hinaus ist das Zentrum durch S-Bahn-Anschluß besonders günstig an das regionale Schnellbahnnetz angebunden.

Die Attraktivität dieses Zentrums und des zugeordneter Wohnens wird durch bereits vorhandene und beabsichtigte Ansiedlungen von Spielhallen erheblich gefährdet.

Infolge der Umstrukturierungen im Einzelhandel mit der Folge von Geschäftsaufgaben besteht die Gefahr der Einzelhandelsausdünnung, die weitere negative Begleiterscheinungen mit sich bringt. In aufgegebene Geschäftslagen und Leerstände ziehen in der Regel aufgrund hoher Mietzahlungsfähigkeit Spielhallenbetriebe ein. Diese Nutzungen tragen durch entsprechende Schaufensterumwandlungen nicht zur weiteren Attraktivität des Zentrums bei. Im Sinne des Agglomerations-effektes werden weitere Betriebe, u. a. auch Schnellimbibérestaurants angezogen. Bei schrittweiser Fortsetzung einer sich abzeichnenden Entwicklung ist die Existenz des Einzelhandels und des Zentrums gefährdet. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung und die Attraktivität des zentrenbezogenen Wohnens.

Zunehmend sind auch angrenzende Wohngebiete von solchen Ansiedlungen betroffen. In Verbindung mit weiteren unerwünschten Nutzungen wie Sex-Shops, Schnellimbibérestaurants und pornografischen Betrieben entstehen problematische Folgewirkungen mit Qualitätsverlusten. Damit wird auch die Wohnfunktion zunehmend unattraktiv. Diese Entwicklung ist nicht nur in Bochum festzustellen. Sie wird generell durch eine Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik, Berlin (DIFU) 1986, bestätigt. Sie ergeben sich einerseits durch Verdrängung städtebaulich erwünschter gewerblicher Nutzungen, andererseits durch Einsickern in aufgegebene Geschäftslagen als Folge sinkender Kaufkraft und damit verbundenem Nachfragerückgang. Ursachen hierfür sind u. a. der Einwohnerrückgang, anhaltende wirtschaftliche Stagnation (Arbeitslosenquote um 15 %), Kaufkraftabflüsse zu großflächigen Handelsbetrieben außerhalb gewachsener Zentren.

2.2 Zielplanung

Der Planbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C) mit einer prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 1995 von 20.700; z. Z. wird die Bevölkerungsprognose neu berechnet. Dies bedeutet, daß auch in diesem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist. Umso wichtiger ist die Attraktivitätserhaltung des Zentrums Alter Bahnhof. Ein Beitrag dazu sind die o. a. Maßnahmen.

Die weitere Ansiedlung von Spielhallen gefährdet die Attraktivität dieses Zentrums, seiner Versorgungsfunktion und stellt die öffentlichen Investitionen, die getätigt wurden und noch werden, 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. So wurden und werden im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung umfangreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung des Zentrums getätigt, die sich insbesondere auf den Abschnitt der Alten Bahnhofstraße von der Lünsender Straße bis zur Umminger Straße erstrecken. Es gilt, mit der Bauleitplanung einerseits die 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 Planentwurf 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 der 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.

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 gefächertem 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 Flächenaufteilung und -nutzung 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.

Der Bebauungsplan weicht unwesentlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) in den Bereichen südlich Eislebener Str. 11 - 21 und

Hohe Eiche 2 - 10 ab. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes als MI-Gebiete orientieren sich an den gewachsenen, derzeitigen Nutzungen. Die Geringfügigkeit und Zuordnung dieser Gebiete zu den anderen MI-Gebieten beeinträchtigen das Gesamtkonzept nicht. Der Bebauungsplan ist daher in diesen Bereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Dortmund-Hbf., sowie teilweise an die Straßen In den Langenstuken/An den Lothen, im Osten an die Lünsender Straße, im Süd-Osten an die südl. der Mansfelder Straße bebauten Grundstücke (Hs.-Nr. 1 - 29), im Süden an die Mansfelder Straße, im Westen an die bebauten Grundstücke westl. der Umminger Straße.

4.1 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 tlw. durch große Erfolge bei der Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe (z. B. Opelwerk) und tertiären Nutzungen (z. B. Universität) aufgefangen werden konnte, bleiben doch die Folgen der allgemeinen demographischen und wirtschaftlichen Umstrukturierung spürbar. Da Bochum über keine standortgebundene Industrie verfügt, muß die Stadt zu allen anderen Zentren im Ballungsraum in Konkurrenz treten. Dabei spielt die Verfügbarkeit von Flächen eine bedeutende Rolle.

Mitentscheidend für die Ansiedlungsbereitschaft von Unternehmen ist u. a. auch das Image einer Stadt. Zur Verbesserung des Standortes Bochum und damit auch der Bochumer Innenstadt wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Projekten durchgeführt, wie z. B. Stausee, Stadtbahn, Fußgängerzonen, Starlight, Aquadrom, Ruhrstation, Erhöhung des Waldbestandes, etc.

Imageprägend für eine Stadt wirken aber nicht zuletzt die Innenstadt und die Stadtteilzentren mit ihrem Angebot an Waren und Dienstleistungen sowie die städtebauliche Erlebnisqualität des Stadtraumes.

Neben den allgemeinen Wirtschaftsstrukturproblemen wirken sich folgende Fakten auf die Entwicklung der City und der Stadtteilzentren aus:

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum ist rückläufig. Davon wird der gesamte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Grundsatz beeinträchtigt. Hinzu kommt die demographische Strukturverschiebung, die zu einer

tendenziellen Überalterung der Bevölkerung führt, was die o. g. Wirtschaftsbereiche zu Anpassungen zwingt. Zusätzlich unterliegen die City und die Stadtteilzentren einem starken Konkurrenzdruck durch die Verbrauchermärkte auf der "grünen Wiese". Um den Erhalt der City und der Stadtteilzentren zu fördern, wird mit planungsrechtlichen Mitteln entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesen Standorten verhindert.

Der Einstufung des Bereiches Langendreer - Alter Bahnhof - in die Prioritätenstufe 1 für den Ausbau der Siedlungsschwerpunkte entsprechend wird z. Z. die im Plangebiet liegende Haupteinkaufsstraße (Alte Bahnhofstraße) mit hohem öffentlichen Aufwand verkehrsberuhigt ausgebaut. Aus Mitteln des WUF-Programmes werden auch die Wohnumfeldverbesserungen insbesondere durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung mit Tempo 30 in den angrenzenden Wohnstraßen bestritten. Für diese Wohnumfeldverbesserung sind Haushaltsmittel vom Land und der Stadt Bochum bereitgestellt worden.

Alle o. g. öffentlichen Investitionen sind unter der Zielsetzung der Attraktivitätserhaltung bzw. -steigerung des Zentrums Langendreer - Alter Bahnhof - und des Wohnens am und um das Zentrum verwendet worden. Diese Investitionen und die dadurch bewirkten privaten Folgeinvestitionen haben das Zentrum Alter Bahnhof zu einer attraktiven Einkaufszone im Bochumer Osten gemacht, ohne das Wohnen zu verdrängen.

Im gesamten Planbereich, auch in der Einkaufsstraße, sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß vorhanden.

Diese ausgewogene Mischstruktur gilt es zu erhalten und zu stärken, um einer Verödung des Zentrums entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan entspricht damit in seiner Zielsetzung dem Baugesetzbuch, das die Innenstadtentwicklung der Städte und Gemeinden in den Vordergrund stellt. So soll durch die Erhaltung und Schaffung von attraktiven, innenstadtnahen Wohnangeboten u. a. der Zersiedlung der Landschaft und einem weiteren Verbrauch von Freiflächen entgegengewirkt werden. Besonders bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen ist die Steuerung der Zentrumsentwicklung und die Stärkung der Wohnfunktion in Langendreer von besonderer Bedeutung. Durch die Bindung von Kaufkraft an diesen Stadtteil kann das Einzelhandelszentrum gestärkt und die öffentliche Infrastruktur ausgelastet werden.

Die hier aufgeführten städtebaulichen Ziele gilt es für die Zukunft zu sichern. Sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen, die den dargestellten Entwicklungszielen entgegenstehen, sollen ebenfalls im Rahmen der Planung bewältigt werden. Dies betrifft die zunehmende Ausbreitung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen.

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Zentrums Bochum-Langendreer ergibt sich aus der vorhandenen Vielfalt von Nutzungen. Kommunikationsmittelpunkte, Geschäftszentrum, Standorte für Bildungs-, Kultur- und Vergnügungsstätten prägen die beiden Zentren von Langendreer.

An der Alten Bahnhofstraße und angrenzenden Straßen erstrecken sich abwechslungsreiche Schaufensterfronten, finden sich Kaufhäuser, Cafés, Kneipen, Speiserestaurants, Eßlokale, Diskotheken etc.

Weiter sind Schulen verschiedener Formen, Verwaltungen, Kirchen und Kindergärten in den Zentren und an ihrer Pheripherie vorhanden.

Unmittelbare Erreichbarkeit der Zentren durch den Individualverkehr. Bundesbahn, Stadtbahn und Bus-haltestellen liegen entweder am Rande oder Inmitten der o. g. Haupteinkaufsachse. Für dieses ÖPNV-Angebot sind hohe öffentliche Haushaltsmittel von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt worden. Bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen und der daraus resultierenden Reduzierung von Geschäftsflächen ist die Steuerung der Wohnfunktion von besonderer Bedeutung.

4.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluß	11.12.86
Erörterung der Planung gem. S 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern	Dezember 1987

Die Bürgerversammlung erfolgte am 19.12.87

Mit Schreiben vom 16.02.88 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 28.12.89 bis zum 31.01.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4.3 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

Industrie- und Handelskammer

- Die WA-Gebietsausweisung nördlich Mansfelder Straße

Ambergweg entspricht nicht der Vorbelastung in diesem Gebiet. Hinzu kommt der Standort des Gewerbebetriebes Einzelhandel mit Kraftwagen sowie Video-Shop. Auch ist zu prüfen ob nicht WA sondern eine MI-Gebietsausweisung im Verlauf der Straßen Mansfelder Straße und Umminger Straße den Verkehrsbelastungen entsprechend auszuweisen sind.

Deutsche Bundesbahn, Bundesbahndirektion Essen

- Die Bundesbahn regt an, eine Fläche zwischen Umminger Straße und Coloniastraße nördlich der bebauten Grundstücke auf dem Helwe in den Planbereich aufzunehmen und als Wohngebiet auszuweisen.

Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion Dortmund

- Die Bundespost weist auf Richtfunkverbindungen hin, die durch eine zulässige Bauhöhe von 45 m über Grund nicht überschritten werden dürfen.

Stadtwerke Bochum GmbH

- Die Stadtwerke bitten um Sicherung von Versorgungsflächen.

Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
Herten

- Das StAWA-Herten weist darauf hin, daß Altlastverdachtsflächen sich in Nähe des Plangebietes befinden

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Dortmund,

- Das Gewerbeaufsichtsamt trägt Bedenken zu Betriebsstandorten und deren Ausweisung vor:

- a) Umminger Straße 8 (chem. Fabrik)
- b) An den Lothen 6 (Fleischerei/Räucherei)
- c) Auf dem Helwe 8 a (Baumaschinenverleih)
- d) Auf dem Helwe 17 (Transportunternehmung)
- e) Coloniastraße 24 (Bauunternehmung)
- f) Leifacker 18 (Schlosserei)
- g) In den Langenstecken 9 (Schreinerei)
- h) Hohe Eiche 10 (Kfz-Werkstatt und Reifenhandlung)

Desgleichen für Vergnügungsstätten:

- a) Umminger Straße 2 b (Spielhalle und Tanzlokal)
- b) Alte Bahnhofstraße 214 (Discothek)
- c) Leifacker 3 (Spielcasino)

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.5 MI-Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Der Planbereich stellt das Einkaufszentrum des Stadtteils Langendreer - Alter Bahnhof dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, und der Überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden. Die vorhandene Nutzungsmischung trägt zur Attraktivität des Zentrums Alter Bahnhof bei. Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wurden die Bereiche beidseitig der Alte Bahnhofstraße (Mischung Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) westl. der Umminger Straße sowie Teilbereiche der Eislebener Straße und der Straße Hohe Eiche (Mischung Gewerbebetriebe, Wohnen) als MI-Gebiet ausgewiesen.

Für die Ausweisung als MI-Gebiet sprechen neben dieser gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, die in der Vergangenheit durch vielfältige Maßnahmen und Investitionen erkennbar wurden. Diese Maßnahmen wurden unter der Zielsetzung durchgeführt, das Stadtteilzentrum Alter Bahnhof in seiner Eigenschaft als Versorgungsschwerpunkt und Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln. Gegen eine Ausweisung als MK-Gebiet spricht, daß die dafür notwendigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung weder vorhanden noch geplant sind.

Die Stärkung des Einzelhandelszentrums Alter Bahnhof ist einerseits aus dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum abzuleiten, in dem Langendreer als Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung ausgewiesen ist. Zum anderen wurde hiermit das Entwicklungsziel der

verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs angestrebt.

Die Versorgung im Funktionsbereich Langendreer erfolgt durch das Ortszentrum Alter Bahnhof sowie das Zentrum Langendreer-Dorf, die überwiegend der Grundversorgung dienen. Neben der Grundversorgung dienen die Zentren Alter Bahnhof und Dorf im wesentlichen auch der Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs einschließlich der persönlichen Ausstattung. Somit besitzen diese Zentren eine Versorgungsfunktion für den gesamten Funktionsbereich Langendreer.

Als Hemmnis für den Einzelhandel wirkt sich die negative Bevölkerungsentwicklung aus, die sich naturgemäß auf die Handelsumsätze und damit auf die Leistungsfähigkeit der Zentrumsbereiche auswirkt. Leerstände von Geschäftsflächen bzw. Verdrängung durch andere Nutzungen sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellbar.

Ausschluß einzelner Nutzungen

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren so unterliegt auch das Ortszentrum Alter Bahnhof einem Ansiedlungsdruck von Spielhallen, die in die städtebaulich attraktiven Bereiche hineindrängen.

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 Grund-

rente insbesondere in instabilen Lagen in den meisten Fällen eine Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Daneben würde mit einer Massierung dieser Vergnügungsbetriebe der Anteil einladender Schaufensterflächen im zentralen Einkaufsbereich reduziert. Der bisher vorherrschende Eindruck einer homogenen Einkaufszone mit durchgängiger Warenpräsentation würde negativ verändert.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Der bei einem Großteil der Bevölkerung mit negativen Einstellungen verbundene Betrieb von Spielhallen könnte den bisher zu verzeichnenden Positiveffekt des Zentrums Alter Bahnhof reduzieren und gar ein Negativ-Image erzeugen. Die Folge wäre ein schrittweiser Bedeutungsverlust dieses Bereiches, der in Konkurrenz zu anderen Zentren und zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der "grünen Wiese" steht.

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne Pkw schlecht erreichbare Standorte führen. Dies widerspricht dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Es muß vielmehr gewährleistet bleiben, daß auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. einkommensschwache Gruppen, ältere Bevölkerungsschichten, Behinderte etc.) in ihrer näheren Wohnumgebung ein ausreichendes Warenangebot vorfinden.

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

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

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

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung Planzeichen

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Der mit der hier getroffenen Festsetzung erzielte Entscheidungsvorbehalt hinsichtlich der Zulässigkeit

von Spielhallen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen.

Wohnnutzung

In den mit Planzeichen 2 ausgewiesenen MI-Gebieten sind viele Wohnungen in den Erdgeschossen vorhanden. Diese Wohnnutzung soll auch künftig gewährleistet bleiben.

Zur Wohnnutzung in diesem Bereich wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Planzeichen

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

Gewerbenutzung

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

4.6 Allgemeine Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind hier neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft, nicht störende Handelsbetriebe sowie

Anlagen für kirchl., kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen erfolgt eine Gliederung der Planbereiche derart, daß nach dem Gebietscharakter unterschieden wird zwischen allgemein zulässigen Nutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und nicht zulässigen Nutzungen.

Die Gliederung der Wohngebiete orientiert sich an dem hochwertigen Wohnen mit beherrschender Wohnfunktion (östl. Umminger Straße, Ambergweg, In der Schuttenbecke, Wartburgstraße, Mansfelder Straße, Eislebener Straße, Leifacker, teilw. In den Langenstuken, An den Lothen, Hohe Eiche, Lünsender Straße) und dem sehr ruhigen Wohnen in Richtung reinem Wohnen tendierend (Am Küsterland, Wittenbergstraße), welches ein Eindringen von Fremdnutzungen nicht verträgt. Die WA-Gebietsausweisung wird hier nur wegen der aus dem Zentrum in die Gebiete hineindrängende Gewerbenutzung vorgenommen.

Zur Sicherung der Planungsziele sollen daher folgende Festsetzungen getroffen werden:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen

4. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4

Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Die bestehenden Kinderspielplätze Coloniastraße und Hohe Eiche werden als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt.

4.8 Fläche für Gemeinbedarf

Die im Plangebiet bestehenden Kirchen, Kindergärten, Schulen, Bunker usw. genießen Bestandsschutz und werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.9 Verkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen werden wie folgt festgesetzt: Die Alte Bahnhofstraße und die im Plangebiet liegenden Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Straßen.

4.10 Unter Denkmalschutz stehen:

- Hohe Eiche 20
- Alte Bahnhofstr. 165

5. Flächenbilanz

WA-Gebiet	9,2 ha
MI-Gebiet	5,3 ha
Grünflächen	0,2 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	2,0 ha
Verkehrsflächen	<u>4,4 ha</u>
	21,1 ha

6. Kosten

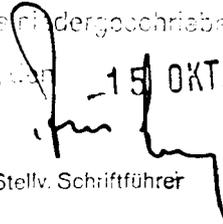
Durch diesen Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Ziele des Planes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.

Zu dem vorstehenden Ratsbeschuß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO NW erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des hier dergeschriebenen Beschlusses

Beckum, den 15. OKT. 1990


Stellv. Schriftführer