

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. 617 - Wattenscheider Innenstadt - für ein Gebiet östlich der Lyrenstraße, südlich der Vorstadtstraße, beidseitig der Friedrich-Ebert-Straße, der Swidbertstraße, der Hochstraße, der Otto-Brenner-Straße, der Westenfelder Straße und nördlich der Propst-Hellmich-Promenade

Inhalt

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. Planbereich und Aufstellungsverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Kerngebiete
 - 5.1.1 Zulässigkeit von Wohnungen
 - 5.2 Mischgebiete
 - 5.2.1 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß
 - 5.3 Besondere Wohngebiete
 - 5.3.1 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß
 - 5.4 Allgemeine Wohngebiete
6. Flächen für den Gemeinbedarf
7. Öffentliche Verkehrsflächen

8. Öffentliche Grünfläche
9. Öffentlicher Personennahverkehr
10. Entwässerung und Altlasten
11. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte
12. Denkmäler
13. Hinweise
14. Flächenbilanz
15. 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 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 entfällt ein wesentlicher Anteil - 11 Standorte - auf das Plangebiet. Die derzeitige Situation ist nach wie vor durch Antragsnachfrage gekennzeichnet, die sich wiederum vor allem auf das Geschäftszentrum konzentriert.

Das Zentrum Wattenscheid-Innenstadt, von Mischnutzung geprägt, ist nach dem Zentrum Bochum, Innenstadt zweitgrößtes im Stadtgebiet. Es erfüllt Versorgungsfunktionen des kurz-, mittel- und längerfristigen Bedarfs und liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid-Innenstadt mit ca. 22.250 Einwohnern (01.01.90).

Zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums wurden und werden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in diesem Bereich durchgeführt. Darüber hinaus ist das Zentrum günstig an das regionale Straßenbahn- und das überregionale Schienennetz der Bundesbahn angebunden.

Die Attraktivität dieses Zentrums und des zugeordneten 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 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 Agglomerationseffektes werden weitere Betriebe, u. a. auch Schnellimbibé-restaurants 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, Schnellimbibé-restaurants 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. Die Folgewirkungen ergeben sich einerseits durch Verdrängung städtebaulich erwünschter gewerblicher Nutzungen, andererseits durch Einsickern in aufgegebenen Geschäftslagen als Folge sinkender

Kaufkraft und damit verbundenem Nachfragerückgang. Ursachen hierfür sind u. a. der Einwohnerrückgang, eine weiterhin hohe Arbeitslosenquote von über 12 %, Kaufkraftabflüsse zu großflächigen Handelsbetrieben außerhalb gewachsener Zentren.

Die vorgesehenen Festsetzungen und Gebietsklassifizierungen beruhen auf einer Bestandsaufnahme aus dem Jahre 1987. Es sind zwischenzeitlich keine gravierenden Änderungen eingetreten.

2.2 Zielplanung

Der Planbereich liegt in einem Siedlungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Stufe B) mit einer prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 1995 von 21.400 (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 Wattenscheid-Innenstadt. 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 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 im Rahmen der Neuordnung der Wattenscheider Innenstadt bereits erhebliche Maßnahmen zur

Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung getätigt. Hierzu gehören u. a.:

- Umgestaltung des Gertrudisplatzes, der Brinkstraße, des Alten Marktplatzes, des nördlichen Abschnitts der Straße An der Papenburg, der Weststraße
- Bau der Tiefgarage Naß-Gelände
- Schaffung einer Fußgängerzone in der Ost-, Hoch- und Westenfelder Straße (Teilbereiche)

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 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.

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 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- und 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 Nr. 617 - Wattenscheider Innenstadt ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planbereich und Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 15.05.86 einen Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 617 - Wattenscheider Innenstadt - gefaßt. Der Planbereich umfaßt ein Gebiet östlich der Lyrenstraße, südlich der Vorstadtstraße, beidseitig der Friedrich-Ebert-Straße, der Swibertstraße, der Hochstraße, der Otto-Brenner-Straße, der Westenfelder Straße und nördlich der Propst-Hellmich-Promenade.

Die vorgezogene Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im September 1987, eine Bürgerversammlung am

14.02.87 statt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Oktober 1987. Grundsätzliche Bedenken und Anregungen sind nicht vorgetragen worden.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß ist das Plangebiet des ausgelegten Entwurfes geringfügig im südlichen und östlichen Bereich erweitert worden und entsprach in seinen äußeren Abgrenzungen dem in der vorgezogenen Bürgeranhörung erörterten Entwurf.

Nach der öffentlichen Auslegung ist ein Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat gegen die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für das Grundstück Westenfelder Straße 54 Bedenken vorgebracht. Die dortige Gaststätte mit zwei Kegelbahnen sei in diesem Gebietstyp nicht zulässig, da die Kegelbahnen als störende gewerbliche Nebeneinrichtungen anzusehen seien.

Ziel der Änderung, die die Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes in ein besonderes Wohngebiet beinhaltet, ist die Absicherung und der Erhalt der alteingesessenen Gaststätte.

Eine Änderung der Plangebietsabgrenzung ist im östlichen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen worden. Das Tankstellengrundstück Bochumer Straße 8 sowie die angrenzende Wohnbebauung ist aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden, da die Tankstelle mit Tag- und Nachtbetrieb als wesentlich störend einzustufen und somit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sei.

Die drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 18, 46 und 507 sind mit dem Auslegungsbeschluß aus dem Gesamtplan herausgetrennt worden, da für diese Pläne eigenständige Änderungsverfahren durchgeführt wurden, um auch in diesen Bereichen unerwünschte Nutzungen ausschließen zu können.

Seit Anfang Dezember 1987 ist das Gebiet der Watten-scheider Innenstadt förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Sanierungsgebiet und Bebauungsplangebiet sind jedoch in Teilbereichen nicht deckungsgleich. Dies ergibt sich zum einen aus den unterschiedlichen Aufgabenstellungen und Zielvorgaben. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind voneinander unabhängig.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 617, mit Ausnahme der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 18, 46 und 507 hat die Qualität eines sogenannten "einfachen Bebauungsplanes" im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB. Die Flächen werden gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt. Auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl) und auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist verzichtet worden, da es sich nicht um neu zu bebauende Gebiete handelt und der weiterhin anzuwendende § 34 BauGB eine ausreichende Handhabe zur Beurteilung von Baugesuchen bietet.

Entsprechend den gegenwärtigen Nutzungen lassen sich in dem Bebauungsplan vier verschiedene Baugebiete unterscheiden:

- Kerngebiete (MK)
- Mischgebiete (MI)
- besondere Wohngebiete (WB)
- allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Kerngebiete bilden den hochzentralen Bereich der Wattenscheider Innenstadt entlang der Fußgängerzone.

An die Kerngebiete schließen Mischgebiete an, die wiederum in allgemeine Wohngebiete übergehen.

Ausnahmen dieser klaren Abstufung bilden die besonderen Wohngebiete beidseitig der Gutrudisstraße und nordwestlich des Bußmanns Weges.

Mit diesen Festsetzungen werden die gewachsenen Strukturen planungsrechtlich festgeschrieben und eine Weiterentwicklung in die jeweilige Richtung vorgegeben.

Auf den folgenden Seiten werden die Gebietstypen näher beschrieben.

5.1 Kerngebiete (MK-Gebiete)

Die Kerngebiete bilden den hochzentralen Bereich der Wattenscheider Innenstadt. Sie erstrecken sich im wesentlichen entlang der West- und Oststraße und tlw. noch entlang der Hoch- und Westenfelder Straße sowie Friedrich-Ebert-Straße. Sie gruppieren sich somit hauptsächlich um die fußläufig ausgebauten Verkehrsflächen. Der zentrale Kerngebietenbereich wird abge-

rundet durch Ausweisung von MK-Gebieten, entlang der Hochstraße bis zur Einmündung Steinstraße.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Vergnügungsstätten und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig, ebenfalls Einzelhandelsbetriebe.

Maßgebend für die vorgesehene Festsetzung von MK-Gebieten ist im wesentlichen die gegenwärtige Nutzungsstruktur. Diese wird gekennzeichnet durch eine fast durchgängige Nutzung der Erdgeschoßflächen durch den Einzelhandel, wobei die Schaufensterflächen den Kunden und Besuchern ein ausreichend differenziertes Leistungs- und Kaufangebot unterbreiten sollen.

Diese Struktur ist auf die Bedürfnisse und Ansprüche einer überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung ausgerichtet.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten mit den Nutzungen: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte, birgt in sich die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur, da die Umnutzung der ehemaligen Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen bewirkt. Dies ist gerade deshalb zu erwarten, da die finanzielle Stärke der Vergnügungsstättenunternehmer in Verbindung mit der zu erwartenden hohen Rendite in den meisten Fällen eine Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Daneben würde mit einer Massierung dieser Vergnügungsbetriebe der Anteil einladender Schaufensterflächen im zentralen Einkaufsbereich reduziert. Die Umgestaltung der ehemaligen Schaufensterfläche bewirkt aufgrund eines nicht vorhandenen Warenangebotes (Spielhallen) oder einer notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und Darbietungen oder zum Vertrieb pornographischer Schriften und Abbildungen sowie Sex-Artikel) vor allem im Falle einer Massierung dieser Unternehmen den Eindruck einer strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufszone.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden.

Ähnlich wie eine "hochwertige Einzelhandelsnutzung" über ihren unmittelbaren Standort hinaus Positivziel von Innenstadtbesuchern und Kunden sein kann, und damit die Nutzungen angrenzender Ladenlokale von diesem Positivimage profitieren, so ist bei Spielhallen und Sex-Shops ein Negativeffekt festzustellen. Diese Teile der Fußgängerzone mit einem Negativimage werden sich von der ursprünglichen Zielsetzung einer attraktiven Einkaufszone entfernen.

Der reduzierte Anreiz zum Einkaufen und Bummeln führt schließlich zur Abnahme oder Verlagerung der Einkaufs- und sonstigen Fußgängerströme und im extremsten Fall zu einem "Umkippen" ganzer Bereiche.

Die aufgezählten Negativeffekte sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Nicht unerwähnt bleiben dürfen auch die öffentlichen und privaten Investitionen in der Wattenscheider Innenstadt. So sind durch Wohnumfeldverbesserungen, Bau der Tiefgarage Naß-Gelände, Ausbau der Fußgängerbereiche usw. hohe öffentliche Ausgaben getätigt worden.

Die projektierte unterirdische Stadtbahntrasse wird in einigen Jahren das Angebot im öffentlichen Personennahverkehr verbessern.

Die Ausgaben sind alle mit dem Ziel der Attraktivitätserhaltung und -steigerung der Wattenscheider Innenstadt erfolgt.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Gliederung der MK-Gebiete derart, daß Vergnügungsstätten und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" im zuvor beschriebenen Sinne je nach Gebietscharakter weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind.

Zur planerischen Bewältigung der aufgezeigten Probleme müssen zuvor zwei Kategorien von Vergnügungsstätten unterschieden werden.

- typische Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Größe und Intensität eine zentrale Funktion haben, und
- Vergnügungsstätten als "nicht störende Gewerbebetriebe", die als kleine Einrichtungen einen räumlich eng begrenzten Einzugsbereich haben.

Zum einen sollen in MK-Gebieten, in denen Vergnügungsstätten und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" im vorgenannten Sinne sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht erwünschtem Sortiment (z. B. Sex-Shops) noch nicht vorhanden sind, auch künftig nicht zugelassen werden. Diese Gebiete erhalten folgende textliche Festsetzung:

"Planzeichen

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

In den übrigen MK-Gebieten, in denen bereits solche Betriebe vorhanden sind, sollen sie auch weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Gebiete erhalten folgende textliche Festsetzung:

"Planzeichen

- 2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops,

Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

Durch den mit dieser Festsetzung erzielten Entscheidungsvorbehalt bleibt der Gebietscharakter der Kerngebiete sowohl planerisch als auch in der Realität gewahrt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Arten von Nutzungen bzw. baulichen und sonstigen Anlagen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien. Beispielfhaft seien hier nur die schutzbedürftigen Bereiche um Kirchen, Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätzen und Wohnungen sowie stark frequentierte Fußgängerbereiche und Ruhezoneen genannt.

Mit der vorgenannten Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird ein wünschenswertes, städtebauliches Steuerungsinstrument für die positive Beeinflussung der Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt gesehen.

5.1.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Zur Stärkung der Wohnfunktion und zur Wahrung der Interessen, der in der Innenstadt wohnenden Bevölkerung wird folgende Festsetzung getroffen, die auch genügend Raum für die übrigen Funktionen der MK-Gebiete läßt:

"§ 4 Wohnnutzung in MK-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig."

5.2 Mischgebiete (MI-Gebiete)

An den zuvor beschriebenen hochzentralen Bereich der Wattenscheider Innenstadt mit MK-Gebieten schließen die Mischgebiete an. Sie liegen vornehmlich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, beidseitig der Hochstraße, tlw. nördlich der Westenfelder Straße und Propst-Hellmich-Promenade. Diese Mischgebiete kennzeichnen die Siedlungsstrukturelle Kleinteiligkeit der gewachsenen Wattenscheider Innenstadt.

Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen, der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In MI-Gebieten sind "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein zulässig, "typische Vergnügungsstätten" generell nicht.

Im Gegensatz zu den nachfolgend beschriebenen WB-Gebieten stehen hier das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Die Bewohner eines MI-Gebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen, jedoch entfällt der Schutz der Wohnruhe nicht. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken.

Folgende Mischgebiete, in denen Kfz-Reparaturwerkstätten, Tankstellen bzw. Kfz-Händler

ansässig sind und aufgrund dessen höhere Lärmwerte zu verzeichnen sind, müssen als vorbelastete Gebiete eingestuft werden:

- nördlich Friedrich-Ebert-Straße
(Obertor/Vorstadtstraße)
- östlich Lyrenstraße/beiderseits der Weststraße
- südliche Voedestraße, zwischen Swidbert- und Sedanstraße.

Die beiden Gewerbebetriebe Baustoffhandel Hochstraße 47 und die Schlosserei auf der Sedanstraße sind in den jeweiligen Mischgebieten als störende Betriebe einzustufen.

Sie genießen jedoch Bestandsschutz, so daß eine kurzfristige Lösung nicht möglich ist. Um jedoch eine gewisse Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung zu erreichen, sollen Betriebserweiterungen nicht mehr zugelassen werden. Eventuell müssen Umstrukturierungen oder Auflagen zur Einschränkung der Emissionen in Erwägung gezogen werden.

Bei den gegenwärtigen Gemengelagen sind jedoch auch von der umliegenden Wohnbebauung höhere Belastungswerte als die sonst üblichen hinzunehmen, da auch die Interessen der Betriebe zu berücksichtigen sind und somit eine gegenseitige Rücksichtnahme stattzufinden hat.

Langfristig sind die Betriebe auszulagern, um eine Entwicklung in die festgesetzten Gebietstypen zu erzielen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten muß im Zusammenhang mit der allgemeinen Zweckbestimmung des MI-

Gebietes gesehen werden, wonach die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Sie sind daher als "sonstige Gewerbebetriebe" nur nach Prüfung des Einzelfalles zulässig bzw. unzulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, daß für die Wohnnutzung ein ungestörter Feierabend und eine auskömmliche Nachtruhe gewährleistet bleiben muß.

Auch hier spielt die Anzahl der Vergnügungsstätten eine Rolle, da sie z. T. erst in der Mehrzahl zu einem städtebaulichen Problem werden und als letzte Konsequenz die Umstrukturierung eines Gebietes bewirken könnten.

Zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und nicht erwünschter Einzelhandelsbetrieben (z. B. Sex-Shops) in MI-Gebieten trifft der Bebauungsplan für die sonstigen Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe folgende Festsetzung:

"Planzeichen

- 3 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, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

Der Charakter eines MI-Gebietes wird durch diese Festsetzungen nicht verändert.

5.2.1 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß

Weiterhin werden sämtliche Gewerbebetriebe, sowohl die allgemein zulässigen als auch die nach Planzeichen 3 ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zugelassen, um eine Entwicklung auf eine rein gewerbliche Nutzung zu verhindern. Folgende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

"§ 5 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß der MI-Gebiete

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

Die Festsetzung eines Mischgebietes und die oben genannte textliche Festsetzung bedeuten nicht, daß die Wohnnutzung in den oberen Geschossen festgeschrieben wird. Eine Geschäfts- oder Büronutzung ist im Sinne der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich weiterhin zulässig (z. B. Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Steuerberater, u. a. freie Berufe).

5.3 Besondere Wohngebiete (WB-Gebiete)

Beidseitig der Gertrudisstraße und nördlich des Bußmanns Weges sollen werden besondere Wohngebiete ausgewiesen. An der Gertrudis- und Hagenstraße sind bereits 2 Spielhallen vorhanden, am Bußmanns Weg befinden sich ein Futtermittelbetrieb mit Mühle und eine Diskothek. Diese Gegebenheiten - das Nebeneinander von reiner Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung - lassen eine Einstufung als WA-Gebiet nicht zu. Andererseits würde eine Klassifizierung als Mischgebiet eine Entwicklung

ermöglichen, die zu Lasten der Wohnnutzung und zu Gunsten der gewerblichen Nutzung ginge. Um jedoch die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, werden WB-Gebiete ausgewiesen.

Besondere Wohngebiete sind gemäß § 4 a BauNVO im wesentlichen bebaute Gebiete, in denen unter Berücksichtigung der Eigenart, geprägt durch besondere Anlagen (z. B. Läden, Geschäftsgebäude, sonstige Gewerbebetriebe, kirchliche und kulturelle Anlagen) die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. In WB-Gebieten sind sonstige Gewerbebetriebe allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Auch hier ist es, wie zuvor schon mehrfach erwähnt, erklärtes Planungsziel, die Wohnnutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hiermit ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jedoch nicht vereinbar, da die Wohnruhe in diesen Gebieten vor allem in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden durch das Kommen und Gehen von Besuchern mit den für Vergnügungsstätten typischen Begleiterscheinungen stark beeinträchtigt würde. Auch könnte die Häufung solcher Anlagen eine Umstrukturierung des WB-Gebietes nach sich ziehen, was jedoch zu einer erheblichen Störung der jetzigen städtebaulichen Funktion dieser Bereiche führen würde.

Es wird daher folgende Festsetzung für die WB-Gebiete getroffen werden:

"Planzeichen

- 4 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird 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."

Diese Festsetzung bedeutet, daß Vergnügungsstätten im Sinne von "sonstigen Gewerbebetrieben" nur ausnahmsweise zulässig sind. Nur ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls Läden mit nicht erwünschtem Sortiment (z. B. Sex-Shops).

Hinsichtlich der Genehmigung von sonstigen Gewerbebetrieben ist diese auch hier vorrangig auf die Öffnungszeiten abzustellen.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den Charakter eines WB-Gebietes, das sich durch die Nutzungsvielfalt trotz der getroffenen Festsetzungen deutlich von einem WA-Gebiet und einem MI-Gebiet unterscheidet.

Die Grundstücke Westenfelder Straße 52 und 54 waren ursprünglich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorhandene Gaststätte mit zwei Kegelbahnen machte jedoch eine Änderung in besonderes Wohngebiet erforderlich, um die alteingesessene Gaststätte erhalten zu können.

Folgende textliche Festsetzung gilt für diese Grundstücke:

"Planzeichen

- 5 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird 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 nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

5.3.1 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß

Weiterhin wird die Zulässigkeit sämtlicher Gewerbebetriebe, sowohl die allgemein zulässigen als auch die nach Planzeichen 4 ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zugelassen, um eine Entwicklung auf eine rein gewerbliche Nutzung zu verhindern. Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"§ 6 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß der WB-Gebiete

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den WB-Gebieten die allgemein und die nach Planzeichen 4 nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig."

5.4 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)

Allgemeine Wohngebiete wurden dort ausgewiesen, wo die Bestandsaufnahme überwiegend Wohnen nachgewiesen hat und keine wesentlichen Vorbelastungen durch beispielsweise Verkehrslärm zu verzeichnen sind. Es handelt sich um Bereiche beidseitig der Rathausstraße, an der Sedan-

und Johannesstraße, nördlich der Graf-Adolf- und Heribertstraße und südlich der Westenfelder Straße.

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Neben Wohnhäusern sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, auch nicht als "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe". Eine Regelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist somit nicht erforderlich.

6. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind die verschiedensten öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kirchen, Post, Schutzbauwerke, öffentliche Verwaltung usw. vorhanden.

Durch Festsetzungen als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Signatur werden diese Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die bereits als Fußgängerzonen ausgebauten Teilflächen der Ost- und Hochstraße, der Westenfelder Straße, der

Saarlandstraße, der Straße An der Papenburg und der Alte Markt erhalten im Bebauungsplan eine entsprechende Signatur.

Die Rosenstraße und tlw. die Straße Old Wattsche werden nur noch für Anlieger befahrbar sein und werden aufgrund dessen als Baugebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger dargestellt.

8. Öffentliche Grünflächen

Der Kinderspielplatz am Schülerweg wird als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

9. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird derzeit durch die Straßenbahnlinie 302 mit den Haltestellen Freiheitstraße, August-Bebel-Platz und Wattenscheid Post über die Friedrich-Ebert-Straße und die Hochstraße durchfahren.

Außerdem sind Freiheitstraße und August-Bebel-Platz zentrale Haltepunkte bzw. Endhaltestellen für das Omnibusnetz.

Durch den Innenstadtbereich Wattenscheid ist eine Stadtbahntrasse vorgesehen, die die Straßenbahn ersetzen soll (ÖPNV-Bedarfsplan des MSWV NW - Stand 1989).

10. Entwässerung und Altlasten

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an die genossenschaftlichen Vorfluter Wattenscheider Bach,

Schwarzbach und Emscher abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Emscherfluß und Emschermündung gereinigt.

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Belastung des Kanalsystems ist nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine neuen Baugebiete ausweist. Neubautätigkeit beschränkt sich im wesentlichen auf Baulückenschließung bzw. Ersatzbauten.

Zur Reduzierung der Abwassermenge sollten Abläufe von Dachflächen möglichst nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Die in der Nähe des Plangebietes befindlichen Altlastenverdachtsflächen werden gegenwärtig untersucht. In diesem Zusammenhang soll auch eine Abschätzung des Gefährdungspotentials bezüglich der bereits bestehenden Nutzung erfolgen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte

Vorhandene Versorgungsanlagen und Leitungen werden, soweit sie nicht bereits durch andere Recht gesichert sind, durch entsprechende Flächendarstellungen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

12. Denkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 617 sind folgende Baudenkmäler unter Schutz gestellt und werden nachrichtlich dargestellt:

Kirchen: Alter Markt
Hochstr. 2

Wohnhäuser: Bahnhofstr. 1
Hagenstr. 2
Hochstr. 12
Old Wattsche 9
(neuer Standort: Rosenstr. 4)
Voedestr. 8 u. 10
Weststr. 19

13. Hinweise und Kennzeichnung

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen:

Hinweise

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

- Heilquellenschutzgebiet

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet "Aquila-Wattenscheid" in der Zone II und IV (Qualitätsschutz) und der Zone D (Quantitätsschutz).

Alle Verbots- und Genehmigungstatbestände der ordnungsbehördlichen Verordnung sind daher zu beachten, insbesondere die §§ 4, 8 und 9.

Kennzeichnung

- 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).
- Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 95 m über NN darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

14. Flächenbilanz

Kerngebiete 1	3,4 ha
Kerngebiete 2	1,6 ha
Mischgebiete	17,0 ha
besondere Wohngebiete	1,5 ha
allgemeine Wohngebiete	7,6 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	3,5 ha
Verkehrsflächen	10,5 ha
Grünfläche	<u>0,1 ha</u>
	45,2 ha

15. Kosten

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