

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.

- c) Es wird die folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 520
- Passage Kortumstraße/Hans-Böckler-Straße - beschlossen:

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

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 520 - Passage Kortumstraße/Hans-
Böckler-Straße -

Bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 16. März 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520 - Gebiet zwischen der Kortumstraße (ab Haus-Nr. 95), der Brückstraße und der Hans-Böckler-Straße (ab Haus-Nr. 12 a) - beschlossen.

Gleichzeitig hat der Rat für das Gebiet den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG beschlossen. Am 06.07.77 hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen für den unmittelbaren Bereich der Passage vorzuziehen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen und der 1. Abschnitt seit dem 20.04.79 als Sanierungsgebiet rechtskräftig festgelegt. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 520 ist im Bereich des 1. Abschnittes der vorbereitenden Untersuchungen mit den Betroffenen nach § 9 StBauFG sowie nach § 2 a BBauG im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 22.02.77, im Juni 1977 und im Oktober/November 1977 erörtert worden.

Der Bebauungsplanbereich läßt sich auf die konkrete Maßnahme der Passage abgrenzen und ist deckungsgleich mit der vorgeschlagenen Abgrenzung des rechtskräftigen Sanierungsgebietes.

Mit den Bürgern sind folgende Planvarianten erörtert worden:

1. Schräge Ebene
2. Rolltreppenlösung
3. Tunnellösung (Unterführung Hans-Böckler-Straße)

Hierbei ist eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt festgestellt worden:

Überwiegend haben sich die Betroffenen für die "schräge Ebene" ausgesprochen. Wenige haben sich für die unterirdische Lösung entschieden. Als Hauptprobleme sind festgestellt worden:

- a) Andienung der neuen Läden in der Passage sowie der ruhende Verkehr,
- b) Lage der Stadtbahnausgänge,
- c) Baulärm während der Bauzeit,
- d) Verlagerung der Firma Schürmann und Klagges.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13.06.79 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 520 Teil 1 (Variante 1 - schräge Ebene -) öffentlich auszulegen. Dementsprechend hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 07.11.79 bis 07.12.79 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung Stadtentwicklungsplanung

Das Plangebiet (Verbindung Kortumstraße/Rathausbereich) liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept im engeren Standortbereich des Standortes Bochum-Innenstadt. Als Standort der obersten Stufe (Stufe A, ca. 60.000 Einwohner) ist er Träger oberzentraler Versorgungseinrichtungen. Zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Bochumer City soll u. a. die Passage durch die Verknüpfung des Rathausbereiches mit der bestehenden Fußgängerzone beitragen, zumal eine positive Standortentwicklung des erweiterten Rathausbereiches den direkten Zugang zum Hauptgeschäftsbereich der City erfordert.

Zur Ausschöpfung der erzielbaren Umsatzerwartung im Rathausbereich wird nach dem GfK-Gutachten "Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Grundlage für die Neuordnung des Rathausbereiches in der Innenstadt Bochum" u. a. die Schaffung einer unbehinderten fußläufigen Anbindung an das bestehende Bochumer Haupteinkaufszentrum gefordert.

Gleichzeitig wird der störende Gewerbebetrieb der Firma Schürmann & Klagges verlagert, wodurch eine Strukturverbesserung des ganzen Bereiches bewirkt wird.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 520 (Passage Kortumstraße/Hans-Böckler-Straße) als gemischte Beufläche und nachrichtlich als Sanierungsgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus ihm entwickelt.

Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Neuordnung des Rathausbereiches durch den geplanten Bau eines Bildungs- und Kulturzentrums als zentralen Überbau des

städtischen Kerngebietes mit zugeordneten Verwaltungs- und Geschäftseinrichtungen erfordert die Integration dieses Gebietes in die traditionellen Einkaufsbereiche der Innenstadt.

Ansätze dazu bieten die Attraktivitäten der traditionellen Einkaufsstraßen und die zusätzliche Erweiterung der technischer Infrastruktur im Rathausbereich sowie die Anordnung von ca. 1.000 öffentlichen Parkplätzen, die zur Zeit im Bau befindlich sind.

Eine wirksame Verknüpfung des Einkaufsbereiches Kortumstraße und des Rathausbereiches würde der Attraktivität beider Bereiche dienen und die Ausstrahlung der City als Oberzentrum stärken. Diese Möglichkeit bietet sich durch die Anlage einer Geschäftspassage zwischen Kortum- und Hans-Böckler-Straße an. Darüber hinaus ist es wesentlich, den hierdurch erzeugten Fußgängerstrom ungestört über die Hans-Böckler-Straße zu führen.

Ein weiterer Anlaß für die geplante Neugestaltung des oben beschriebenen Gebietes muß besonders in der gegebenen Funktionsschwäche gesehen werden. Das Gebiet erfüllt in bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit seine Versorgungsfunktion nur unzureichend.

Zudem ist ein Teil der Grundstücke schlecht genutzt. Die eingeschossige Bebauung der Grundstücke Kortumstraße 97 und 99 stellt einen städtebaulichen Gestaltungsmangel dar. Der Druckereibetrieb Schürmann & Klagges, Hans-Böckler-Straße 12 - 16, ist auf dem Grundstück nicht erweiterungsfähig und sollte als störender Gewerbebetrieb aus der Innenstadt verlagert werden.

Planinhalt

Answahl einer Alternative

Der Bebauungsplanentwurf ist im Oktober/November 1977 nach § 9 StBauFG und § 2 a BBauG erörtert worden. Hierbei haben, wie vor geschildert, im Grundsatz drei Varianten zur Diskussion gestanden:

1. Schräge Ebene
2. Rolltrepplösung
3. Tunnellösung (Unterführung der Hans-Böckler-Straße)

In der Anhörung und Erörterung ist die Variante 1 - schräge Ebene - von den Betroffenen favorisiert worden. Im weiteren ist der Variante 1 der Vorzug gegenüber der Rolltreppe bzw. Tunnellösung aus folgenden Gründen gegeben worden, und zwar wegen

- dem kostengünstigeren Ausbau und Unterhaltung,
- der vertretbaren Geschäftsflächenvermehrung, insbesondere unter Berücksichtigung der übrigen in der City vorhandenen und geplanten Geschäftsflächen,
- der erfahrungsgemäß schwierigen Vermietbarkeit der Ladenlokale in den unterirdischen Zonen,
- der ansonsten zu befürchtenden Verschlechterung der Geschäftslage an der Hans-Böckler-Straße,
- der Vermeidung von schwer überwachbaren Zonen in den Abendstunden,
- dem geringeren Eingriff in die vorhandene Bausubstanz.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Bochumer Innenstadt und in zentraler Lage zum Haupteinkaufsbereich der Kortumstraße, dem Rathausbereich sowie den vorhandenen Straßenbahn- und Bushaltestellen bzw. den geplanten und im Bau befindlichen Stadtbahnhaltestellen. Es soll vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung aber auch der gesellschaftlichen Kommunikation und dem Wohnen dienen. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt daher als Kerngebiet (MK). Sonstige Wohnungen sollen ab dem 1. Obergeschoß zulässig sein, um ein Wohnen in der City zu ermöglichen.

und insbesondere dem "Aussterben" der City in den Abendstunden entgegenzuwirken. Die im Bereich der Hans-Böckler-Straße vorhandene Wohnnutzung soll nicht verändert werden. Es handelt sich hierbei überwiegend um 1- bis 2-Personen-Haushalte. Die Anzahl der Vollgeschosse soll an der Kortum- und Hans-Böckler-Straße als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt werden. Hierdurch soll zum Ausdruck gebracht werden, daß die Kortum- und Hans-Böckler-Straße vorherrschend mehrgeschossige Bebauung beibehalten bzw. soweit noch nicht erfolgt vervollständigt werden soll. Insbesondere ist vorgesehen, daß anstelle der im Plangebiet bisher vorhandenen eingeschossigen Bebauung an der Kortumstraße eine an die Nachbarbebauung auch in der Höhe anschließende Bebauung zu errichten ist. Der bisher hier vorhandene Funktions- und Gestaltungsmangel soll beseitigt werden. Im Bereich der Passage zwischen der mehrgeschossigen Bebauung an der Kortum- und Hans-Böckler-Straße ist die vorhandene Bebauung angehalten worden. Sie soll durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung ergänzt werden.

Die Geschößflächenzahl soll auf 3.5 erhöht werden. Diese Erhöhung wird wie folgt begründet:

Durch die Passage, die einer öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, entstehen praktisch Eckgrundstücke. Die Passage kann ferner ihre Funktion nur erfüllen, wenn sie von attraktiven Geschäften oder Lokalen umgeben ist. Dies erfordert eine praktisch 100 % Überbauung der an die Passage angrenzenden Grundstücke, Da, wie vor geschildert, die geschlossene Bebauung an der Hans-Böckler-Straße und der Kortumstraße nicht unterbrochen werden soll, sind Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschößflächenzahl von 2.4 unausweislich. Die vorgesehene Geschößflächenzahl ist 3.5. Entsprechende und höhere Geschößflächenzahlen sind an der Kortumstraße, der Hans-

Böckler-Straße, der Brückstraße und der Bongardstraße in der Nachbarschaft der Passage, insbesondere bei Eckgrundstücken, vorzufinden. Darüber hinaus rechtfertigt die bereits mehrfach geschilderte zentrale Lage des Plangebietes die Überschreitung der Höchstgrenze der BauNVO, wobei die unmittelbare Nachbarschaft zu den Fußgängerbereichen Kortumstraße und der geplanten Passage zu beachten ist.

Infrastruktureinrichtungen

Die für die vorgeschilderten Wohnungen erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind im Nahbereich vorhanden.

Verkehr

Die Verbindung zwischen der Kortumstraße und der Hans-Böckler-Straße soll als öffentliche Fußgängerzone angelegt werden. Sie soll als Belastungsfläche festgesetzt werden. Für die Andienung der Geschäfte an der Kortum- und Hans-Böckler-Straße ist keine Veränderung gegenüber den derzeitigen Verhältnissen vorgesehen. Die Einkaufspassage selbst soll nur von Rettungsfahrzeugen etc. befahren werden können.

Langfristig ist vorgesehen, die Hans-Böckler-Straße als eine vom Durchgangsverkehr beruhigte Zone als Boulevard auszubauen.

Die für die geplanten Vorhaben neu zu schaffenden Stellplätze können in der Innenstadt abgelöst werden. Diesbezüglich wird auf die Ablösungssatzung der Stadt Bochum nach § 64 Abs. 7 BauONV vom 22.06.79 ausdrücklich hingewiesen.

Äußere Erschließung (Gesamtbereich)

Der Planbereich ist bereits heute günstig an den öffentlichen Nahverkehr durch die vorhandenen Straßenbahn- und Buslinien angeschlossen. In Zukunft soll dieser Bereich an die S-Bahn (Haltestelle Alleestraße) und an die Stadtbahn (Haltestelle Rathaus) angeschlossen werden.

Der Anschluß an den Individualverkehr erfolgt durch den Innenring und durch das Achsenkreuz Alleestraße/Hans-Böckler-Straße/Viktoriastraße/Bongardstraße.

Grundsätze für den Sozialplan

Für die Realisierung des Bebauungsplanes gelten folgende, aus den vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG entwickelten Grundsätze für den Sozialplan:

Vorbemerkung

Auch während der Durchführung der Sanierung soll mit den Betroffenen weiter erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen, die sich im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden, möglichst vermieden oder gemildert werden können (Sozialplan gemäß § 8 StBauFG).

Aus den Untersuchungen ergibt sich deutlich, daß die Wohnungs-mieter von der Neuordnung nachhaltig nicht betroffen werden. Auch den Haus- und Grundeigentümern sowie Pächtern drohen regelmäßig weniger soziale Härten, als vielmehr organisatorische und finanzielle Probleme bei der Beschaffung oder Errichtung von Ersatzobjekten.

Betroffene Haus- und Grundeigentümer

Eigentümern von abzubrechenden Gebäuden wurde die Möglichkeit eröffnet, ein entsprechendes Ersatzobjekt neu zu errichten.

Zur Erleichterung der zügigen finanziellen Abwicklung solcher Vorhaben soll ggf. in Vorverhandlung mit den Trägern öffentlicher Belange und mit Kreditinstituten festgestellt werden, wie die eigenen Bemühungen der Betroffenen durch Zinsverbilligungen, Bürgschaft, Vor- und Zwischenfinanzierungen etc. verstärkt und unterstützt werden können.

Betroffene Gewerbemieter

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die als Gewerbenmieter ihre Geschäftsräume nutzen, sollten, soweit sie in Abbruchgebäuden untergebracht sind, eine Möglichkeit erhalten, innerhalb des Sanierungsgebietes geeignete Räume anzumieten bzw. als Teileigentum zu erwerben.

Die Stadt Bochum wird ihren Einfluß auf die Bauherren im Sanierungsgebiet mit diesem Ziel geltend machen. Sie wird insbesondere die Möglichkeiten des Härteausgleichs nach § 85 StBauFG in diesem Sinne prüfen.

Das Planungskonzept läßt mit einer Ausnahme die Unterbringung aller Gewerbetreibenden im Neuordnungsbereich wieder zu. Auf den laufenden Betrieb zumindest der an der Hans-Böckler-Straße gelegenen Geschäfte kann bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen Rücksicht genommen werden.

Betroffene Gewerbetreibende, die Grundeigentümer sind

Gewerbetreibende, die Grundeigentümer sind, deren Betrieb ausgelagert werden soll, sind über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, sich auf die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten. Im Rahmen der Phasenplanung sind die Vorstellungen der Gewerbetreibenden, soweit diese aus betrieblichen Notwendigkeiten schlüssig begründet werden können, zu berücksichtigen.

Die Stadt Bochum wird die betroffenen Gewerbetreibenden bei der Finanzierung der Verlagerungsmaßnahmen beraten und im Rahmen des StBauFG unterstützen. Gewerbetreibenden Grundstückseigentümern soll die Möglichkeit gegeben werden, im Bebauungsplan festgesetzte Neubaumaßnahmen selbst durchzuführen oder sich in Form von Teileigentum bzw. Fondsanteilen an der Durchführung zu beteiligen.

Betroffene Beschäftigte

Durch Sanierungsmaßnahmen darf generell die Lage von Beschäftigten in Betrieben, die ausgelagert oder umgesetzt werden, zumindest nicht verschlechtert werden.

Die geplanten Einzelmaßnahmen sollen mit den Beschäftigten bzw. mit Betriebsräten der betroffenen Betriebe besonders unter dem Aspekt erörtert werden, welche Nachteile für die Beschäftigten entstehen können.

Die Stadt Bochum wird die Vergabe der Sanierungsmittel an Betriebe an vertragliche Vereinbarungen binden, durch die sichergestellt wird, daß die Arbeitsplätze erhalten bleiben bzw. für ausscheidende Arbeitnehmer eine zufriedenstellende Regelung getroffen wird (Betrieblicher Sozialplan).

Bei der Entscheidung über die Verlagerung von Betrieben soll das Erhalten wohnungsnaher Arbeitsplätze in Abstimmung mit den betroffenen Arbeitnehmern berücksichtigt werden.

Auftragsvergabe an betroffene Gewerbetreibende

Zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen soll die Stadt Bochum die von Ordnungsmaßnahmen unmittelbar betroffenen Gewerbetreibenden, Handwerker und Betriebe, bei der Vergabe öffentlicher Leistungen und Aufträge bevorzugt bedenken, wenn dies mit den einschlägigen Verwaltungsvorschriften vereinbar ist und zu angemessenen Bedingungen geschieht.

Kennzeichnung der abzubrechenden Gebäude

Im Blatt 2 zum Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich gemacht, die bei Durchführung der Sanierung ganz bzw. teilweise zu beseitigen sind. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern Hans-Böckler-Straße 12 - 16

ist nur ein Durchbruch für die Passage erforderlich. Diese Gebäude sollen ansonsten erhalten bleiben, während die Hofgebäude entsprechend dem Plan beseitigt werden sollen.

Maßnahmen und Planverwirklichung

Für die Verwirklichung der Maßnahme wird ein Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt.

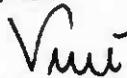
Die Kosten für die Maßnahmen der Planverwirklichung für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der Fußgängerpassage sind überschläglich mit 8.214.000,-- DM ermittelt worden.

Herr Steiner hat gemäß § 23 GO nach Anzeige des Ausschließungsgrundes bei der Beratung und Beschlußfassung nicht mitgewirkt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 4. JULI 1980


Stellv. Schriftführer