



Stadt Bochum

Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für die Wattenscheider Innenstadt

Ergebnisbericht





Stadt Bochum
Vorbereitende Untersuchungen (VU)
gem. § 141 BauGB für die
Wattenscheider Innenstadt
Ergebnisbericht

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Dipl.-Ing. Verena Heinz, M. Sc.

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	UNTERSUCHUNGS-AUFTRAG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	4
1.3	Bisherige Entwicklungsansätze	5
2	AUSGANGSSITUATION – PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
2.1	Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen	13
2.2	Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets	13
2.3	Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation	18
2.3.1	Flächennutzungsplanung	18
2.3.2	Bebauungspläne	19
2.3.3	Baudenkmäler	21
2.4	Strukturdaten	23
3	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG GEM. §§ 137 UND 139 BAUGB	27
3.1	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	27
3.2	Der Beteiligungsprozess in Wattenscheid	27
3.3	Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer – Zusammenfassung	29
3.3.1	Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung	45
3.4	Ergebnisse der Stadtkonferenzen	46
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	47
4	SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL	51
4.1	Substanzmängel	51
4.1.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)	52
4.1.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	72
4.1.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	73
4.1.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	76
4.1.5	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	78
4.1.6	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	78
4.2	Funktionsmängel	79
4.2.1	Einzelhandel und lokale Ökonomie	79
4.2.2	Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich	82
4.2.3	Verkehrsinfrastruktur	88
4.3	Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Missstände	91



5	SANIERUNGSZIELE UND MAßNAHMENKONZEPT	97
5.1	Ziel und Zweck der Sanierung	97
5.2	Handlungsfelder und Maßnahmen	98
5.3	Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet	101
6	VERFAHREN	107
6.1	Wahl der Verfahrensart	107
6.1.1	Durchführung der Sanierung im klassischen Verfahren	108
6.1.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	108
6.1.3	Empfehlung zur Verfahrensart	109
6.2	Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung	112
6.2.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	112
6.2.2	Einheitliche Vorbereitung	112
6.2.3	Beurteilung der Durchführung	113
6.2.4	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	114
6.2.5	Sozialplan	114
6.2.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	115
7	ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG	119
	ANLAGENVERZEICHNIS	121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Wattenscheid Zentrum“	5
Abbildung 2	Untersuchungsgebiete ISEK und VU	9
Abbildung 3	Teilräume des Untersuchungsgebiets	14
Abbildung 4	Eindrücke der „zentralen Innenstadt“	15
Abbildung 5	Eindrücke der „nördlichen Vorstadt“	16
Abbildung 6	Eindrücke der „östlichen Vorstadt“	17
Abbildung 7	Eindrücke der östlichen innenstadtnahen Wohnquartiere	18
Abbildung 8	Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr	19
Abbildung 9	Geltungsbereiche der Bebauungspläne (rechtskräftig und Aufstellungsbeschluss)	20
Abbildung 10	Übersicht Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 11	Lage der statistischen Bezirke und der statistischen Viertel in Bezug zum Untersuchungsgebiet	23
Abbildung 12	Anteile der Fremdvermietung bzw. -verpachtung und Eigennutzung des Grundstücks und der Gebäude (absolute Zahlen)	30



Abbildung 13 Vergleich der Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet nach Größenklassen (Angabe in Prozent)	31
Abbildung 14 Grundstücksbebauung – Hauptgebäude (Angabe in Prozent)	31
Abbildung 15 Grundstücksbebauung – Nebengebäude (Angabe in Prozent)	32
Abbildung 16 Anzahl der Gebäude nach Altersklassen (in Prozent)	33
Abbildung 17 Nutzung der Hauptgebäude (Mittelwert, in Prozent)	34
Abbildung 18 Nutzung der Nebengebäude (in Prozent)	34
Abbildung 19 Zustand der Gebäude (absolute Zahlen)	35
Abbildung 20 Schwerpunkt der Mängel (absolute Zahlen, Mehrfachnennung möglich)	36
Abbildung 21 Investitionen in den letzten fünf Jahren nach Investitionsklassen (Angabe in Prozent)	37
Abbildung 22 Höhe der Investitionen in den letzten fünf Jahren (absolute Zahlen)	38
Abbildung 23 Geplante Veränderungen in den kommenden zehn Jahren (Anzahl in Prozent, Mehrfachnennung möglich)	39
Abbildung 24 Zeitraum der geplanten Veränderungen (Anzahl in Prozent)	39
Abbildung 25 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (absolute Zahlen)	40
Abbildung 26 Bauzustandsbewertung auf Quartiersebene	71
Abbildung 27 Garagenhof an der Sedanstraße	72
Abbildung 28 „Maß der baulichen Nutzung“	75
Abbildung 29 Fußgängerzone der Wattenscheider Innenstadt	80
Abbildung 30 Leer stehende Ladeneinheiten	80
Abbildung 31 Leerstände (Einzelhandel + Wohnen) im Hauptgeschäftsbereich (Stand November 2014)	81
Abbildung 32 Rückwärtige Grundstücksbereiche	83
Abbildung 33 Grünanteil des Untersuchungsgebiets (Abgleich mit dem Luftbild)	84
Abbildung 34 Spielbereiche/Spielelemente im Untersuchungsgebiet	85
Abbildung 35 Spielbereiche im Untersuchungsgebiet	86
Abbildung 36 Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet	88
Abbildung 37 Verkehrsknotenpunkt August-Bebel-Platz	89
Abbildung 38 Friedrich-Ebert-Straße	90



Abbildung 39 Wegeverbindung Poststraße/August-Bebel- Platz	91
Abbildung 40 Substanz- und Funktionsmängel	93
Abbildung 41 Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	103

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

UNTERSUCHUNGS-AUFTRAG





1 Untersuchungsauftrag

1.1 Planungsanlass

Die Entwicklungen der Vergangenheit in der Wattenscheider Innenstadt machen deutlich, dass eine Intervention und Unterstützung von öffentlicher Seite erforderlich ist: Leerstände und bauliche Verwahrlosung, sozialräumliche Segregation und soziale Spannungen sind Erscheinungen, die zeigen, dass Stadtentwicklung in Wattenscheid nicht (mehr) aus sich selbst heraus funktioniert. Die Wattenscheider Innenstadt weist seit geraumer Zeit zunehmende Funktions- und Bedeutungsverluste auf und hat als einzelhandelsgeprägtes Stadtbezirkszentrum und Wohnstandort an Attraktivität verloren. Besonders deutlich spiegelt sich diese Entwicklung im Stadtbild wider. Zahlreiche Gebäude, leider auch die für Wattenscheid charakteristische und stadtbildprägende gründerzeitliche Bebauung, wirken stark vernachlässigt und lassen darauf schließen, dass notwendige Investitionen in Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen von den Eigentümern nicht geleistet werden. Offensichtlich sind erforderliche Maßnahmen in Anbetracht der allgemeinen Marktsituation in Wattenscheid finanziell nicht darstellbar und werden als nicht wirtschaftlich erachtet.

Für diese Entwicklung sind auch ein hoher Anteil an leer stehenden Geschäften im Zentralen Versorgungsbereich Wattenscheider Innenstadt und ein überwiegend geringwertiges Warenangebot symptomatisch. Die Einkaufsqualität leidet aber auch unter den gestalterischen Gegebenheiten der Bebauung und des öffentlichen Raums im Wattenscheider Zentrum. Die generell positive Wirkung gründerzeitlicher Gebäude mit ihren aufwendigen Fassadenelementen wird durch die unattraktive Außenwerbung der Geschäfte überlagert. Auch der Bauzustand der Gebäude nimmt erheblichen Einfluss auf das Flair des Geschäftsbereichs. Oft entsprechen die Eingangssituation und der Zuschnitt der Ladenlokale nicht mehr den Anforderungen von Kunden und Betreibern. Der öffentliche Raum bzw. die Fußgängerzone sind, trotz ambitionierter Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, nicht in der Lage, diese markanten Defizite aufzufangen.

Die innenstadtnahen Wohnquartiere könnten ebenfalls von der attraktiven gründerzeitlichen Struktur und Bebauung profitieren. Aber auch hier mindert der generelle Erhaltungszustand der Gebäude maßgeblich die Wohnqualität und -zufriedenheit sowie infolgedessen die Identifikation mit dem jeweiligen Quartier.

Weiterhin wird die Wattenscheider Innenstadt von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen tangiert bzw. durchquert. Die Verkehrsäsuren schränken die funktionale Verknüpfung einzelner Quartiere untereinander und mit der zentralen Innenstadt ein. Die vorherrschende Verkehrssituation wirkt sich gleichermaßen negativ auf die angrenzenden Wohn- und Geschäftsnutzungen aus. Verstärkt wird

die Situation durch die Lärmimmissionen der Straßenbahnlinie, die von Bochum über das Wattenscheider Zentrum nach Gelsenkirchen führt.

Aus soziökonomischer Sicht kann eine soziale Segregation der Wohnquartiere im Stadtbezirk Wattenscheid festgestellt werden. Für Teile der Wattenscheider Innenstadt ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Arbeitslosen und Ausländern sowie ein unterdurchschnittliches Jahreseinkommen der Bewohner charakteristisch, in anderen Bereichen sind dagegen sehr wohlhabende Strukturen erkennbar.

Es ist zu befürchten, dass sich die soziale und städtebauliche Situation in der Innenstadt weiter verschärfen wird. In Anbetracht des Ausmaßes der Probleme ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive, umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme der Wattenscheider Innenstadt zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Angesichts der genannten Schwächen und Probleme der Wattenscheider Innenstadt hat sich die Stadt Bochum für die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für einen konkreten Bereich der Wattenscheider Innenstadt entschieden. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird eine Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen, ob mithilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Ergänzung zu dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Handhabe zur Stabilisierung und Aufwertung der Wattenscheider Innenstadt gefunden werden kann.

1.2 Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse der Wattenscheider Innenstadt und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die politischen Gremien der Stadt Bochum sollen anhand der Vorbereitenden Untersuchungen eine Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung der Sanierung gewinnen. Der Beschluss über die Einleitung von Vor-

bereitenden Untersuchungen für die Wattenscheider Innenstadt wurde vom Rat der Stadt Bochum am 07. November 2013 gefasst.

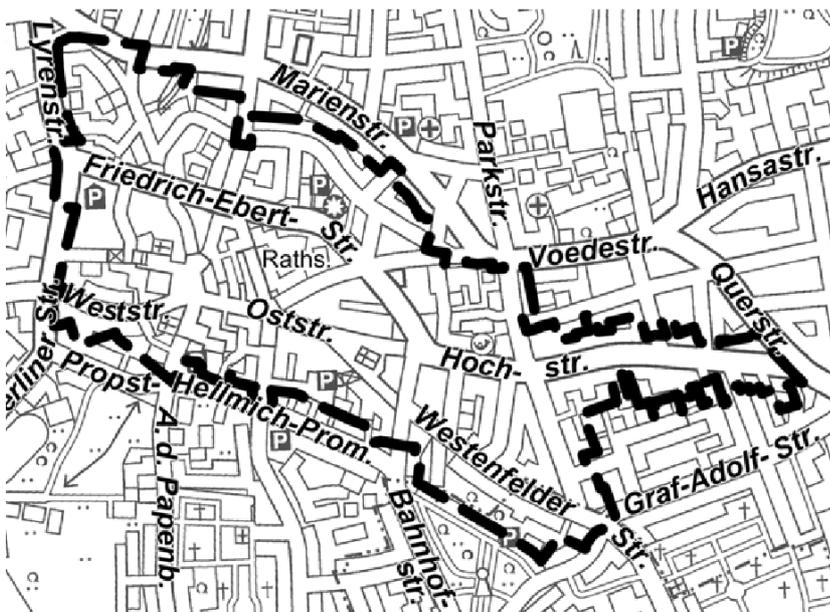
Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen
- Nachweis über städtebauliche Misstände im Gebiet
- Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Rahmenplan sowie Handlungsfelder
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit
- Formulierung der anzustrebenden Ziele der Sanierung

1.3 Bisherige Entwicklungsansätze

Der Rat der Stadt Bochum hat erstmalig im Juni 1986 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich des Wattenscheider Zentrums beschlossen, um Erkenntnisse über die strukturellen und baulichen Verhältnisse sowie die Möglichkeiten und Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme zu gewinnen. Im Jahr 1987 wurde aufgrund der festgestellten Misstände der Bereich „Wattenscheid Zentrum“ (s. folgende Abbildung) förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Abbildung 1 Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Wattenscheid Zentrum“



Quelle: Amtsblatt der Stadt Bochum, 23. Dezember 2013, 1. Jahrgang, Nr. 36

Als Ziele der Stadterneuerung wurden damals formuliert:

- Herrichtung von zusätzlichen Parkplatzangeboten
- Aufhalten eines weiteren Attraktivitätsverlusts durch Fehlentwicklungen der Nutzung vorhandener Geschäfts- und sonstiger Flächen
- Stützung und Stärkung des Klein- und mittelständischen Gewerbes, insbesondere in Gemengelagen
- Umgestaltung des vorhandenen Straßenraums als Einkaufsstraßen (Fußgängerzone) bzw. verkehrsberuhigte Straßen
- Verbesserung des Straßenbilds und des Kleinklimas durch Ausbau und Verbesserung vorhandener Freiflächen sowie Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen
- Wiederherstellung eines dem ursprünglichen Charakter des Zentrums Wattenscheid entsprechenden Erscheinungsbildes durch Erneuerung und Restaurierung von Gebäuden im Sinne der Stadtbild- und Denkmalpflege

Heute sieht sich die Wattenscheider Innenstadt weiteren Herausforderungen und Problemen ausgesetzt, die erneut Anlass geben, Entwicklungsbemühungen auf das Wattenscheider Zentrum zu richten. Ende des Jahres 2013 wurde die Sanierungssatzung von 1987 durch Beschluss des Rates der Stadt Bochum aufgehoben.

Einen ersten Aufschlag des daraufhin folgenden planerischen Handelns bildete eine zwischen der Stadt Bochum und der Innovationsagentur Stadtumbau NRW erstellte Konzeption zur Initiierung eines Aufwertungs- und Stabilisierungsprozesses. In diesem Rahmen wurden unter Beteiligung der Akteure vor Ort sowie der Bürger in den aufeinanderfolgenden Jahren 2009 und 2010 Workshops zur Erörterung der Stärken und Schwächen sowie der Entwicklungschancen und Entwicklungshemmnisse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie des Beteiligungsverfahrens sind im Gutachten „Kooperative Quartiersentwicklung Bochum-Wattenscheid“¹ dokumentiert.

Im Frühjahr 2013 hat die Stadt Bochum das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erstellung eines Integrierten Gesamtkonzepts für einen Teil des Stadtbezirks Wattenscheid, dem sogenannten Untersuchungsraum Bochum-West, beauftragt. Als integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts wurde eine vertiefende Vorstudie für einen engeren Raum erarbeitet, für den eine Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zweckmäßig erschien. Im Rahmen des Integrierten Gesamtkonzepts wurden verschiedene Akteure und Experten aus den Bereichen „Grün- und Freiraum“, „Einzelhandel und Marketing“, „Wirtschaftsförderung“, „Verkehr“

¹ Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Modellprojekte der Innovationsagentur Stadtumbau NRW - Kooperative Quartiersentwicklung Bochum Wattenscheid, Düsseldorf, Oktober 2010

und „Soziales“ sowie die Politik und Bürger zur Mitwirkung aufgerufen, um dem integrierten Ansatz eines umfassenden Konzepts Rechnung zu tragen und um städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Belange gleichermaßen berücksichtigen zu können.

Aus dem Integrierten Gesamtkonzept und der Vorstudie resultiert die Empfehlung der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zur Beantragung von Fördermitteln beim Land NRW, der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB sowie der Durchführung von themenspezifischen Bürger- und Akteursbeteiligungen für beide Planungsverfahren.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem für die Städtebauförderung zuständigen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW wurde im Sommer 2013 eine Förderung grundsätzlich in Aussicht gestellt. Angesichts der festgestellten städtebaulichen, strukturellen und sozialen Situation im Wattenscheider Zentrum und der angrenzenden Quartiere scheint das Programm Soziale Stadt geeignet. Die Vertreter des Ministeriums regten weiterhin an, im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen zusätzlich die Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu erörtern.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden parallel zur Erarbeitung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Gesundes Wattenscheid“² durchgeführt.

In Abbildung 2 auf Seite 9 sind die jeweiligen Untersuchungsräume der Vorbereitenden Untersuchungen sowie des ISEK dargestellt. Der Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen konzentriert sich dabei auf diejenigen Bereiche, in denen die höchste Dichte an Missständen vermutet wird bzw. bereits im Rahmen des Integrierten Gesamtkonzepts erkannt wurde.

Auf Grundlage der Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen des Integrierten Gesamtkonzepts für den Untersuchungsraum Bochum-West lassen sich folgende vorläufige und übergeordnete Entwicklungsziele für die Wattenscheider Innenstadt und die angrenzenden Wohnquartiere benennen:

- Steigerung der Identität von Wattenscheid und Verbesserung des Images
- Förderung der Lebensqualität von Familien, Kindern, Jugendlichen, Senioren und Seniorinnen

² Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid, Köln, Oktober 2014

- Integration von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund aller Altersgruppen, Stärkung des interkulturellen Zusammenlebens sowie
- Gesundheitsförderung für alle Altersgruppen

Daraus lassen sich folgende Handlungsfelder ableiten:

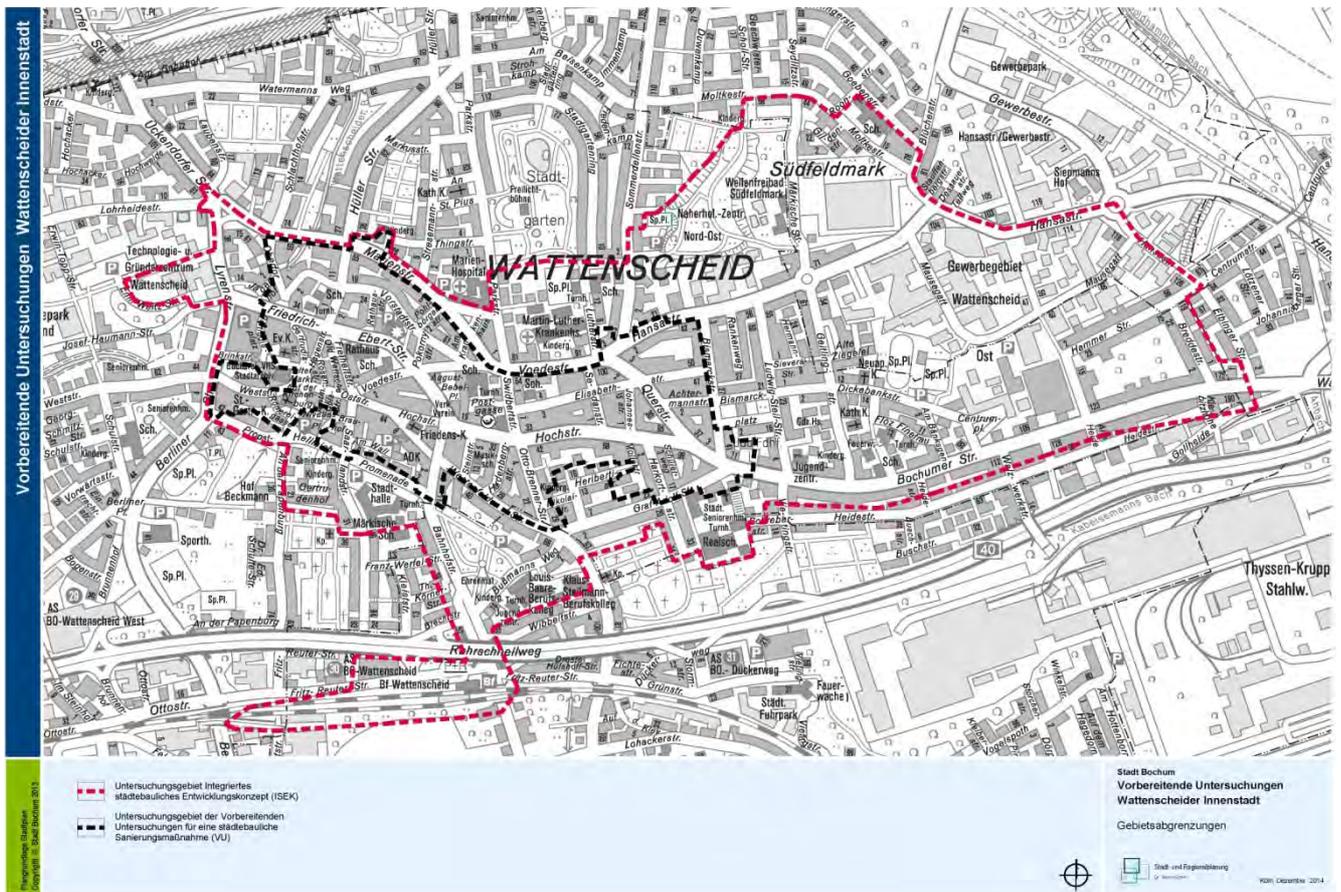
Es gilt, die Wohnfunktion des Wattenscheider Zentrums zu stärken und das Stadtbild aufzuwerten. Im Einzelnen soll eine umfassende Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den Wohnquartieren erfolgen, das öffentliche und private Wohnumfeld aufgewertet, die Bausubstanz, hier insbesondere stadtbildprägende Gebäude, in Wert gesetzt sowie städtebauliche Missstände und Leerstände beseitigt werden.

Hinsichtlich des öffentlichen Raums wird angestrebt, die zentralen Freiflächen attraktiver zu gestalten, Grün- und Wegeverbindungen zu optimieren sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.

Ein weiteres Ziel besteht darin, die lokale Ökonomie und Infrastruktur zu stärken. Neben der Sicherung/Erweiterung des sozialen Angebots soll eine Stabilisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur in der Innenstadt erreicht werden.

Im Hinblick auf die verkehrliche Ausgangssituation wird ein Augenmerk auf die Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt – insbesondere für Radfahrer und Fußgänger – gelegt.

Abbildung 2 Untersuchungsgebiete ISEK und VU



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



**AUSGANGSSITUATION
PLANERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE
RAHMENBEDINGUNGEN**





2 Ausgangssituation – planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

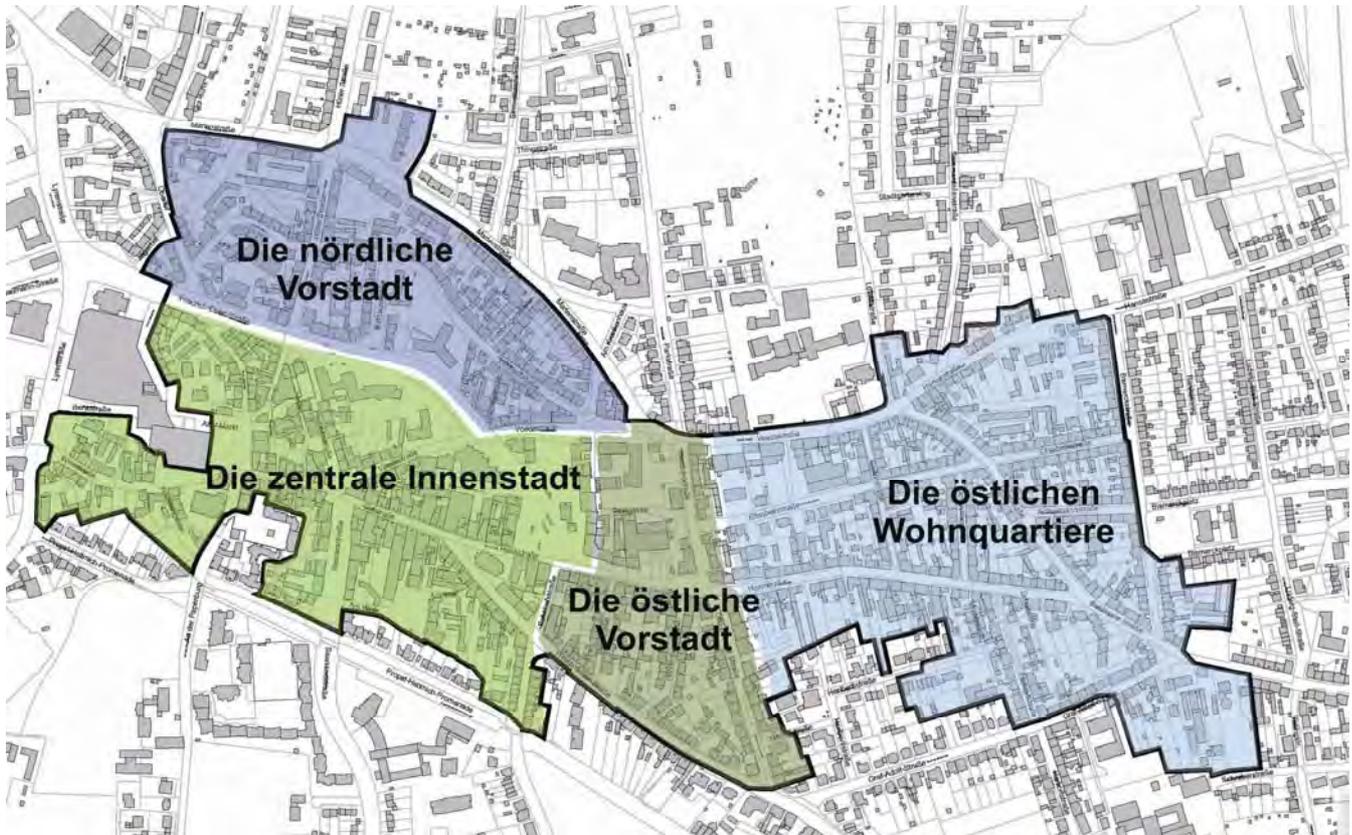
Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Kernbereich der Wattenscheider Innenstadt, der anhand der ringartig umgebenden Straßen Friedrich-Ebert-Straße, Bahnhofstraße, Probst-Hellmich-Promenade und Berliner Straße/Lyrenstraße räumlich definiert ist, sowie die angrenzenden nördlichen und östlichen gründerzeitlichen Wohnquartiere. Die nördliche Grenze des Untersuchungsgebiets bilden die Marienstraße, die Voedestraße sowie die Hansastraße. In östlicher Richtung bildet die Bismarckstraße die Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Die südliche Grenze verläuft entlang der Graf-Adolf-Straße, der Westenfelder Straße, der Straße Am Wall und der Probst-Hellmich-Promenade. In Richtung Westen reicht das Untersuchungsgebiet bis zur Berliner Straße/Lyrenstraße, zum Alten Markt, zum Gertrudisplatz und zum Obertor.

Die Größe des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen beträgt rund 63,5 ha.

2.2 Nutzungsspezifische Unterteilung des Untersuchungsgebiets

Die Siedlungsstruktur sowie die vorherrschenden Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebiets lassen eine kleinräumige Gliederung in vier Teilräume (s. Abb. 3) zu. Wie bereits im Integrierten Gesamtkonzept, aber auch im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) werden die gründerzeitlichen Quartiere nördlich und östlich der Innenstadt als „Vorstadt“ bezeichnet. Die Bezeichnung ist u. a. auf den Straßennamen „Vorstadtstraße“ eines Straßenzugs innerhalb des nördlich an den Kernbereich angrenzenden Gründerzeitquartiers zurückzuführen.

Abbildung 3 Teilräume des Untersuchungsgebiets



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die zentrale Innenstadt

Der Teilraum „zentrale Innenstadt“ umfasst im Grundsatz den Hauptgeschäftsbereich einschließlich des August-Bebel-Platzes. Die zentrale Innenstadt erfüllt nicht nur eine wichtige Einzelhandels- und Wohnfunktion; mit dem Rathaus Wattenscheid, der Kirche St. Gertrudis von Brabant, der evangelischen Kirche, der Friedenskirche, der Bücherei, der Volkshochschule, dem Stadtarchiv sowie den verschiedenen sozialen Einrichtungen liegen gleichermaßen öffentliche, gesellschaftliche und religiöse Institutionen und Einrichtungen im zentralen Innenstadtbereich.

Der Hauptgeschäftsbereich reicht vom Gertrudis Center bzw. Alter Markt mit der Funktion Marktplatz/Veranstaltungsort bis zum August-Bebel-Platz als wichtiger Knotenpunkt des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV).

Prägend für den nordwestlichen Bereich der zentralen Innenstadt ist eine historisch gewachsene, kleinteilige Baustruktur. Zur Friedrich-Ebert-Straße und am August-Bebel-Platz ist die historische Grundstruktur deutlich überformt. Der August-Bebel-Platz, der von der Friedrich-Ebert-Straße in zwei Platzhälften unterteilt wird, „lebt“ von seinen baulichen Kontrasten – gründerzeitlichen Gebäuden auf

der südwestlichen Seite stehen mehrgeschossige Gebäude aus der Nachkriegszeit auf der östlichen Platzhälfte gegenüber.

Während die südliche Bebauung der Fußgängerzone ebenfalls überwiegend gründerzeitlich geprägt ist, sind die rückwärtigen Gebäude in Richtung Probst-Hellmich-Promenade mehrheitlich in den Nachkriegsjahren entstanden.

Abbildung 4 Eindrücke der „zentralen Innenstadt“



Alter Markt mit Gertrudis Center



Fußgängerzone



August-Bebel-Platz



Rathaus Wattenscheid

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die nördliche Vorstadt

Der Teilraum „nördliche Vorstadt“ liegt nördlich des Kernbereichs und umfasst gründerzeitlich-geprägte Bereiche zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Marienstraße. Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt, aber auch durch baustrukturelle Gegensätze aus. Während entlang der Marienstraße und der nördlichen Seite der Vorstadtstraße die Wohnnutzung dominiert, liegen an der Friedrich-Ebert-Straße und der Südseite der Vorstadtstraße größere öffentliche Einrichtungen wie die Gertrudis-Grundschule und die Polizeiwache.

Abbildung 5 Eindrücke der „nördlichen Vorstadt“



Wohnhaus an der Marienstraße



Wohngebäude der Vorstadtstraße



Wattenscheider Bach



Wohngebäude der Vorstadtstraße

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die östliche Vorstadt

Die östliche Vorstadt umfasst den erweiterten Geschäftsbereich an der Hochstraße, die rückwärtige Bebauung des August-Bebel-Platzes bis zur Swidbertstraße sowie das Quartier zwischen der Hochstraße und der Westenfelder Straße. Die östliche Vorstadt bietet Geschäfts- sowie vermehrt Dienstleistungsnutzungen in der Erdgeschosszone. Der Einzelhandelsbesatz nimmt von der Fußgängerzone in Richtung Osten zunehmend ab. Zu den öffentlichen Einrichtungen zählen die Post und die Liselotte Rauner-Schule nördlich der Hochstraße sowie die Musikschule Wattenscheid südlich der Hochstraße.

Abbildung 6 Eindrücke der „östlichen Vorstadt“



Ehemaliges Gesundheitsamt



Geschäftsgebäude entlang der Hochstraße



Hardenbergstraße



Liselotte Rauner-Schule

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die östlichen Wohnquartiere

Im östlich der Swidbertstraße/Otto-Brenner-Straße gelegenen Teilraum überwiegt die Wohnnutzung. Abseits der vielbefahrenen Straßenzüge Querstraße, Hansastraße und Hochstraße/Bochumer Straße ist das Quartier insgesamt eine ruhige Wohnlage. Charakteristisch für die östlichen Wohnquartiere sind eine mehrheitlich intakte Blockrandbebauung sowie der gründerzeitliche Charakter.

Abbildung 7 Eindrücke der östlichen innenstadtnahen Wohnquartiere



Ecke Bochumer Straße/Graf-Adolf-Straße



Westenfelder Straße



Hochstraße



Hochstraße

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Rahmenbedingungen und planerische Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet ist in einen planerischen und normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die Belange des Denkmalschutzes zusammenfassend dargestellt.

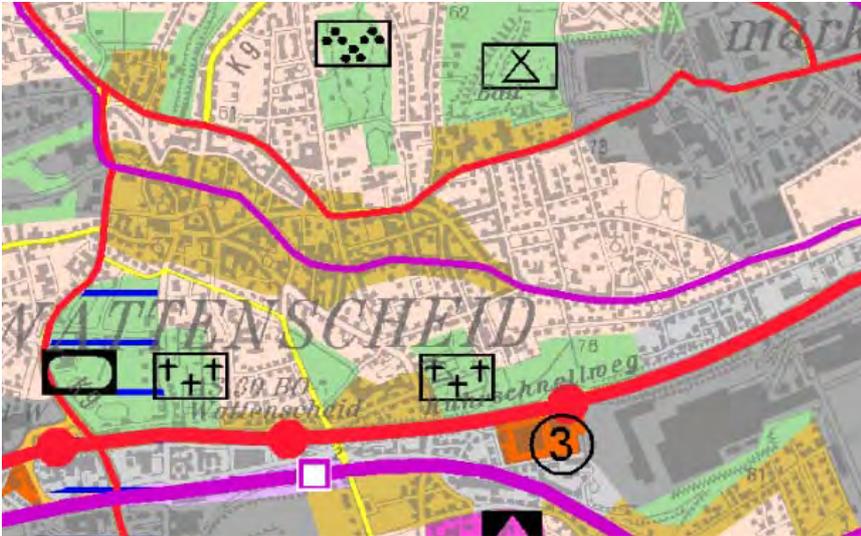
2.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan für die Städteregion Ruhr stellt im Bereich des Untersuchungsgebiets ausschließlich Gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dar. Gemischte Bauflächen werden für den Bereich zwischen der Berliner Straße, der Vorstadtstraße und der Querstraße bis zur Westenfelder Straße dargestellt. Nördlich der Vorstadtstraße, östlich der Querstraße und südlich der Westenfelder Straße/im Bereich der Heribertistraße erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Achse Friedrich-Ebert-Straße – Hochstraße – Bochumer Straße ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr und der Straßenzug Marien-

*Regionaler Flächennutzungsplan
Städteregion Ruhr 2030*

straße/Voedestraße/Hansastraße als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ gekennzeichnet.

Abbildung 8 Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr



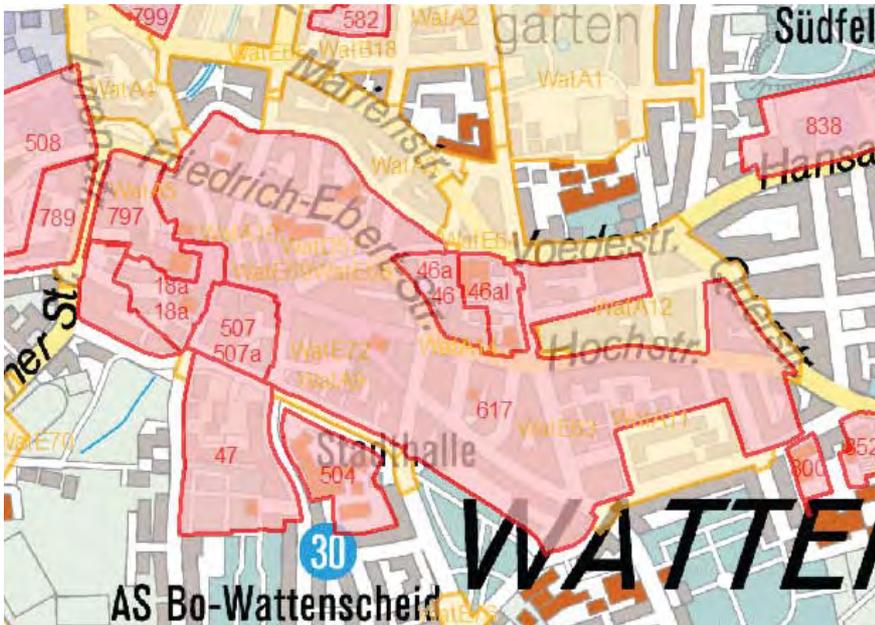
Quelle: Städteregion Ruhr 2030: Regionaler Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr, Essen, September 2014

2.3.2 Bebauungspläne

Für den Untersuchungsraum bestehen zahlreiche, mehrheitlich ältere rechtskräftige Bebauungspläne (BP Nr. 18 und 1. Ergänzung (18a), BP Nr. 46 „August-Bebel-Platz“ und 1. Ergänzung (46a) sowie dessen Änderung und Ergänzung (46al), BP Nr. 507 „Naß-Gelände“ sowie 1. Ergänzung (507a), BP Nr. 617 „Wattenscheider Innenstadt“, BP Nr. 797 „Gertrudisplatz/Alter Markt“, BP Nr. 852 „Bochumer Straße/Schreiberstraße“) sowie mehrere Fluchtlinienpläne.

rechtskräftige Bebauungspläne

Abbildung 9 Geltungsbereiche der Bebauungspläne (rechtskräftig und Aufstellungsbeschluss)



Quelle: Kartenportal Stadt Bochum

Der Bebauungsplan Nr. 852 „Bochumer Straße/Schreberstraße“ wurde in jüngster Zeit (2014) aufgestellt. Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 852 wird zurzeit durch eine Mischnutzung von Wohngebäuden und Kleinbetrieben (Gärtnerei, Werkstätten), aber auch Freiflächen geprägt. Der Stadt Bochum liegen mehrere Bauanträge für eine Nachfolgenutzung und die Errichtung von Wohngebäuden auf den Freiflächen vor. Um eine unkoordinierte Verdichtung des Bereichs und die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde der Bebauungsplan Nr. 852 „Bochumer Straße/Schreberstraße“ aufgestellt.

Bebauungsplan Nr. 852

Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete zwischen der Bochumer Straße und der Schreberstraße fest. Die Erschließung des Wohngebiets wird bis auf die straßenbegleitende Bebauung der Bochumer Straße über eine Erschließungsstraße von der Schreberstraße aus erfolgen.

Zurzeit wird der Bebauungsplan Nr. 944 „Innenstadt Wattenscheid“ aufgestellt, in dessen Geltungsbereich ein Großteil des Untersuchungsgebiets liegt. Die bestehenden Pläne für diesen Bereich haben jedoch weiterhin Bestand.

Bebauungsplan Nr. 944

Ziel des Bebauungsplans Nr. 944 ist es, zur Stärkung der Einzelhandelslandschaft in einem attraktiven Wattenscheider Stadtbezirkszentrum, zur Verhinderung von Trading-down-Prozessen sowie in Teilen des Plangebiets zum Schutz der Wohnruhe Regelungen zur Zulässigkeit von Wettbüros und Spielhallen sowie Einzelhandelsbetrieben zu treffen. Hiervon betroffen ist das Gebiet zwischen der Lyrenstraße im Westen, der Vorstadtstraße/Voedestraße im Norden,

der Querstraße im Osten und der Probst-Hellmich-Promenade/Westfelder Straße im Süden.

2.3.3 Baudenkmäler

Der hohe Anteil noch erhalten gebliebener Gründerzeitbebauung zählt zu den wesentlichen Stärken der Wattenscheider Innenstadt. In der Denkmalliste der Stadt Bochum werden im Untersuchungsraum mehrere denkmalgeschützte Bauwerke geführt, mehrheitlich handelt es sich dabei um Wohnhäuser der Jahrhundertwende. Darüber hinaus stehen einzelne öffentliche Gebäude (unterschiedlicher Entstehungszeit) unter Denkmalschutz. Zu nennen sind das alte und neue Rathaus Wattenscheid, das Postamt, die Alte Evangelische Kirche, die evangelische Friedenskirche und das Pastorat der Propstei St. Gertrud.

Eine räumliche Konzentration der Baudenkmäler ist zwischen dem Alten Markt und der Friedrich-Ebert-Straße sowie entlang der Hochstraße und der Hardenbergstraße erkennbar.

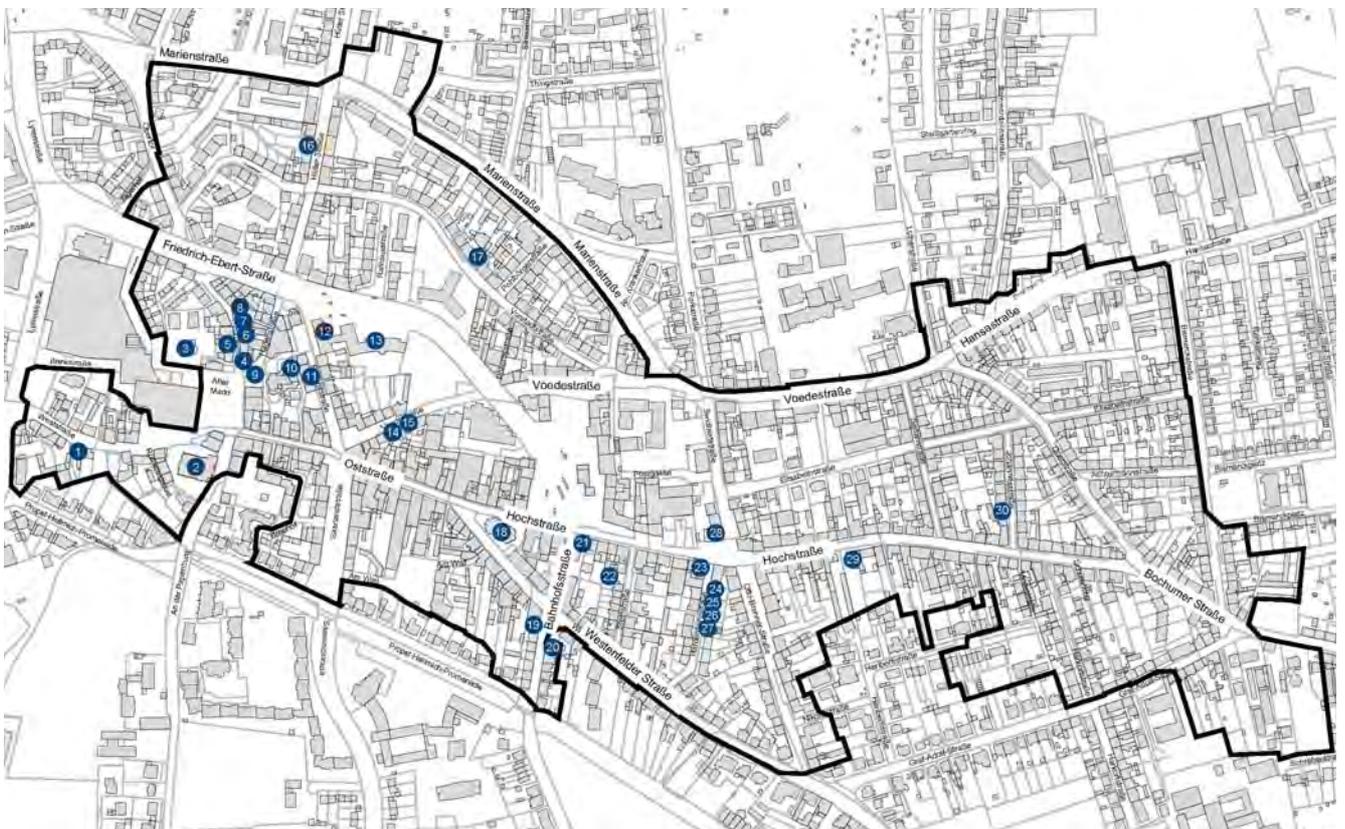
Tabelle 1 Baudenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebiets

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	Wohnhaus	Weststraße 19
2	Kirche	Auf der Kirchenburg
3	Evangelische Kirche mit Grabanlage	Alter Markt 5
4	Wohn- und Geschäftshaus	Gertrudisstraße 10
5	Wohn- und Geschäftshaus	Gertrudisstraße 17
6	Wohnhaus	Gertrudisstraße 14
7	Wohnhaus	Gertrudisstraße 18
8	Wohnhaus	Gertrudisstraße 20
9	Wohnhaus	Hagenstraße 2
10	Wohnhaus	Old Wattsche 9
11	Wohnhaus	Freiheitstraße 7
12	Rathaus, altes Gebäude	Friedrich-Ebert-Straße 7
13	Neues Rathaus	Friedrich-Ebert-Straße 7
14	Wohnhaus	Voedestraße 8
15	Wohnhaus	Voedestraße 10
16	Wohnhaus	Hüller Straße 17
17	Wohnhaus	Vorstadtstraße 45
18	Evangelische Friedenskirche	Hochstraße 2
19	Wohnhaus	Bahnhofstraße 2
20	Wohnhaus	Bahnhofstraße 1
21	Wohn- und Geschäftshaus	Hochstraße 12

22	Wohnhaus	Steinstraße 4
23	Wohnhaus	Hochstraße 32
24	Wohnhaus	Hardenbergstraße 1
25	Wohnhaus	Hardenbergstraße 3
26	Wohnhaus	Hardenbergstraße 5
27	Wohnhaus	Hardenbergstraße 7
28	Postamt	Hochstraße 31
29	Wohnhaus	Hochstraße 54
30	Wohnhaus	Johannesstraße 3

Quelle: Stadt Bochum

Abbildung 10 Übersicht Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet



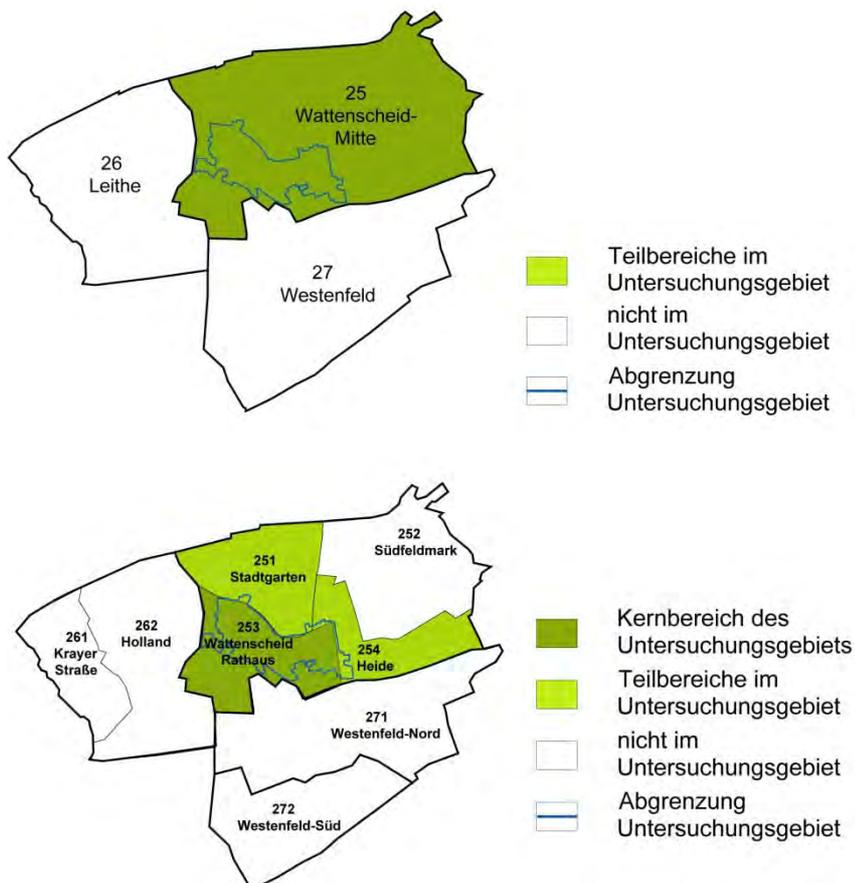
Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.4 Strukturdaten

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden statistische Daten ausgewertet. Kongruent zum ISEK können für die VU keine Statistiken anhand der konkreten Abgrenzung des Untersuchungsgebiets durch den Fachbereich Statistik und Stadtforschung der Stadt Bochum ausgelesen werden. Hinweise geben daher nur die vorliegenden Daten auf Ebene des Stadtbezirks, der statistischen Bezirke und der statistischen Viertel. Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid setzt sich aus den statistischen Bezirken Wattenscheid-Mitte, Westenfeld, Gunningfeld, Höntrop, Leithe, Eppendorf und Sevinghausen zusammen.

Wie in den folgenden Grafiken dargestellt, liegt der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen innerhalb des statistischen Bezirks Wattenscheid-Mitte und umfasst einen Großteil des statistischen Viertels Wattenscheid Rathaus.

Abbildung 11 Lage der statistischen Bezirke und der statistischen Viertel in Bezug zum Untersuchungsgebiet



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aus der umfangreichen statistischen Analyse des ISEK lassen sich in Bezug auf das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen folgende Entwicklungen und statistische Besonderheiten zusammenfassend feststellen:³

- Im Zeitraum 2004 bis 2013 ist die Bevölkerung im Stadtbezirk Wattenscheid um 5,3 % und im Stadtteil Wattenscheid-Mitte um 4,4 % gesunken. Der Abwärtstrend erfährt in den letzten vier Jahren eine leichte Abschwächung.
- Die unter 18-Jährigen wohnen überdurchschnittlich häufig in den dicht bebauten Vierteln Wattenscheid Rathaus und Heide. Für Wattenscheid Rathaus gilt dies auch für die Altersgruppe der unter 25-Jährigen. Das statistische Viertel Wattenscheid Rathaus zählt, gemessen an dem Alt-Jung-Quotienten, zu den „jüngeren Vierteln“.
- Während der Durchschnittswert der ausländischen Bevölkerung Ende 2013 in der Gesamtstadt auf rund 9,8 % beziffert werden konnte, lag dieser im Stadtbezirk Wattenscheid bei 9,2 % und im statistischen Viertel Wattenscheid Rathaus bei 18,4 %. Seit 2004 ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Wattenscheid-Mitte um mehr als 20 % gestiegen.
- Im statistischen Bezirk Wattenscheid-Mitte liegt das durchschnittliche Jahreseinkommen deutlich unter dem Wattenscheider und Bochumer Durchschnitt.
- Hinsichtlich des Anteils der Personen, die Arbeitslosengeld beziehen, zeigen sich deutliche Unterschiede auf Ebene der Stadtteile. Im Stadtteil Wattenscheid-Mitte liegt die Quote bei 13,2 %, in Westenfeld bei 10,1 % und in Leithe bei 7,9 %. Während in der Gesamtstadt der Anteil der ALG-II-Empfänger insgesamt bei 12,8 % liegt, ist der Anteil im Stadtteil Wattenscheid-Mitte prozentual fast doppelt so hoch (22,8 %). Der Anteil der Empfänger von ALG-II an der nichtdeutschen Bevölkerung liegt in Wattenscheid-Mitte bei 30,3 %.
- Der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 liegt in Wattenscheid-Mitte mit 44,7 % deutlich unter dem der Gesamtstadt (48,0 %) und des Stadtbezirks (47,0 %).

Die dargestellte soziodemografische Situation sowie Entwicklungen machen deutlich, dass der Entwicklungsfokus gezielt auf das Wattenscheider Zentrum zu richten ist.

³ Einzelheiten sowie ergänzende Aussagen sind dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht“ zu entnehmen

BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

3



3 Beteiligung und Mitwirkung gem. §§ 137 und 139 BauGB

3.1 Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist es sinnvoll und zielführend, eine intensive Beteiligung vorzunehmen. Insbesondere angesprochen sind die Personen, die als „Betroffene“ Eigentum im Untersuchungsbereich haben. Der Gesetzgeber regelt im Rahmen der Allgemeinen Vorschriften einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den § 137 BauGB sowie § 139 BauGB die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus umgesetzt wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden.

3.2 Der Beteiligungsprozess in Wattenscheid

Der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Stadtentwicklung in Bochum-Wattenscheid wurde von Beginn an als mehrstufiges Verfahren angelegt und beinhaltet die beiden Planverfahren

- Vorbereitende Untersuchungen (VU) mit der Zielsetzung, ein städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen sowie
- das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit der Zielsetzung der Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebiets und der Aufnahme in die Städtebauförderung sowie weiterer Förderprogramme.

Der Betrachtungsraum der VU ist in das Untersuchungsgebiet des ISEK integriert. Daher hat die Stadt Bochum beschlossen, die öffentliche Beteiligung für beide Planverfahren zu Beginn gemeinsam durchzuführen, da die Ausgangslage, die Themen und Ziele zunächst weitestgehend deckungsgleich sind.

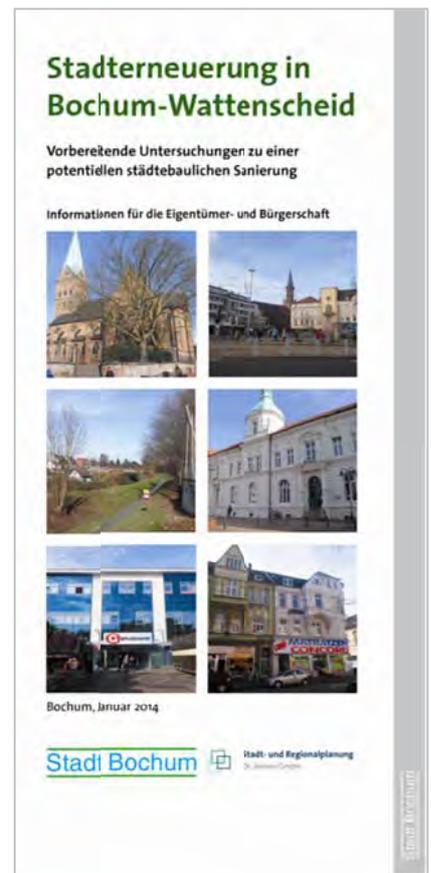
Durchgeführt wurden folgende Schritte der Beteiligung:

Befragung der Eigentümerschaft

Mit Schreiben vom 21. Januar 2014 hat die Stadt Bochum die Immobilieneigentümerschaft im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitenden Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme in Bochum-Wattenscheid informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten. Hierzu wurde ein Fragebogen zur Grundlagenerhebung entwickelt und an die betroffenen Eigentümer versandt (s. Anlage 1). Es wurde gebeten, diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 7. März 2014 an die Stadt Bochum zurückzusenden. Die vertrauliche Behandlung der Angaben entsprechend den Datenschutzverpflichtungen wurde zugesichert.

Beteiligung gem. BauGB

Faltblatt



Faltblatt – Kurzinformation zur VU und den Zielen der Stadtentwicklung

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die vorläufigen übergeordneten Ziele sowie grundlegende Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden in einem Faltblatt zusammengestellt, welches bei der ersten Stadtkonferenz für die Interessierten bereitlag. Gleichzeitig wurde es als ergänzende Information den Fragebögen bzw. Anschreiben an die Eigentümerschaft sowie den Trägern öffentlicher Belange beigelegt. Darüber hinaus lag das Faltblatt an öffentlichen Stellen in Wattenscheid aus.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Insgesamt wurden 77 Adressaten angeschrieben und um Stellungnahme zu der geplanten Maßnahme gebeten.

Erste Stadtkonferenz am 13. Februar 2014

Als Auftaktveranstaltung wurde eine erste Stadtkonferenz zur Information der Bürgerschaft und der Akteure über die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung in Wattenscheid durchgeführt. Neben der Erläuterung des Planungsverfahrens ISEK und der Bearbeitungsschritte wurden die Bürgerinnen und Bürger über das Planverfahren der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. einer städtebauliche Sanierungsmaßnahme sowie über mögliche Sanierungsziele und mögliche Instrumente der Sanierung informiert. Anschließend konnten die Bürgerinnen und Bürger an Themenständen ihre Sicht der Stärken und Schwächen des Untersuchungsraums darstellen sowie Ideen, Anregungen und Wünsche einbringen.

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz am 12. Mai 2014

Für den stadträumlich sehr wichtigen August-Bebel-Platz wurde eine separate Bürgerwerkstatt durchgeführt. Zielsetzung dabei war es, Ziele und erste Handlungsansätze einer möglichen Aufwertung zu konkretisieren, um diese im ISEK und ggf. bei der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen.

Online-Beteiligung

Ergänzend wurden im Rahmen einer Online-Beteiligung Anregungen, Wünsche und Kritik zu verschiedenen Themen in Wattenscheid im Februar und März 2014 gesammelt und ausgewertet. Diese sind in den Erarbeitungsprozess des ISEK bzw. der VU eingeflossen.

Zweite Stadtkonferenz am 23. Juni 2014

In der zweiten Stadtkonferenz wurden das Leitbild, die Handlungsfelder sowie beabsichtigte Projekte des ISEK vorgestellt. An Themenständen konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über die Handlungsfelder und die geplanten Ziele und Inhalte der jeweiligen Projekte informieren sowie weitere Ideen einbringen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zusammengefasst. Eine detaillierte Aufstellung der eingegangenen Anregungen unter Angabe der Personendaten steht aus Gründen des Datenschutzes nur der Stadt Bochum zu Zwecken der Sanierung zur Verfügung. Die Daten werden gemäß § 138 Abs. 2 BauGB nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gelöscht.

3.3 Auswertung der Fragebogenerhebung Eigentümerinnen und Eigentümer – Zusammenfassung

Von insgesamt 1.301 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Hausverwaltungen im Untersuchungsgebiet erhielt die Stadt Bochum 6 % Rücksendungen aufgrund falscher Adressangaben bzw. von Liegenschaftsverkäufen, welche noch nicht im Eigentumskataster der Stadt Bochum verzeichnet waren. Soweit aktuelle Adressen ermittelt werden konnten, wurden die Fragebögen erneut versandt.

544 Fragebögen sind als Rückläufe bei der Stadt Bochum eingegangen und wurden ausgewertet. Weitere 18 Fragebögen wurden so spät eingereicht, dass sie im Auswertungszeitraum nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

Die Rücklaufquote betrug, ausgehend von 1.221 versandten und 562 eingegangenen Fragebögen 46 %.⁴

Die ausgewerteten 544 Fragebögen waren nicht immer vollständig, aber zumindest in Teilen ausgefüllt. Die nachfolgende Auswertung ist auf die Gesamtheit von 544 Personen (natürlich und juristisch) bezogen.

Ein sehr geringer Anteil (5 %) der Immobilien ist im Besitz juristischer Personen. Hierbei handelt es sich vor allem um Wohnungsbaugenossenschaften, Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Anteil juristische und natürliche Personen

45 % der Befragten gaben an, dass sie die Immobilie im Alleineigentum besitzen, weitere 17 % sind direkte Miteigentümer. In 33 % der Fälle handelt es sich um Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft. 24 % der Befragten haben weitere Grundstücke innerhalb des Untersuchungsraums im Eigentum.

Eigentumsverhältnisse

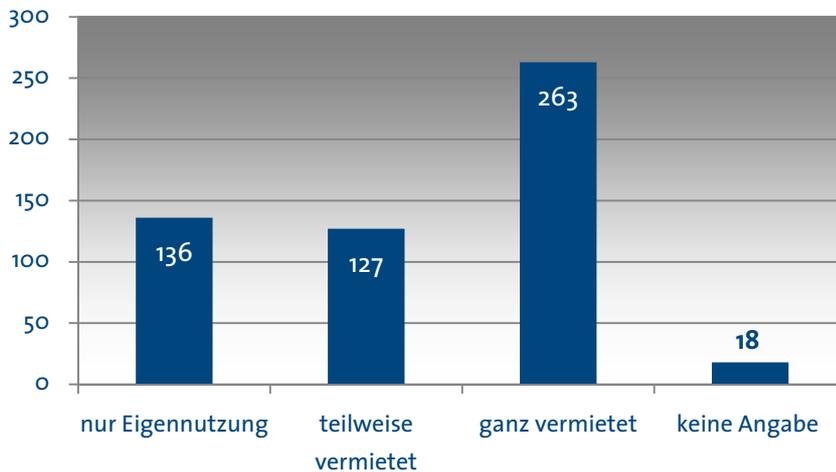
Die Hälfte der Befragten gab an, ihre Liegenschaft vollständig zu vermieten oder zu verpachten. 136 Befragte nutzen ihre Liegenschaft ausschließlich selbst. Weitere 127 teilen sich das Objekt mit Mietern oder Pächtern. Damit beträgt die Eigentümerquote derer, die direkt vor Ort in ihrem Eigentum leben, rund 50 %. Räumliche

Eigennutzung, Fremdnutzung

⁴ Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich hierbei um ein gutes Beteiligungsergebnis. In vergleichbaren Projekten lag die Rücklaufquote deutlich niedriger

Schwerpunkte von eigengenutzten Immobilien lassen sich anhand der eingegangenen Antworten nicht ableiten.

Abbildung 12 Anteile der Fremdvermietung bzw. -verpachtung und Eigennutzung des Grundstücks und der Gebäude (absolute Zahlen)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zu der Grundstücksgröße der jeweiligen Liegenschaft haben 32 % der Befragten keine Angabe gemacht. Ein Großteil von ihnen sind Eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften, denen entsprechend nur Anteile des Grundstücks gehören.

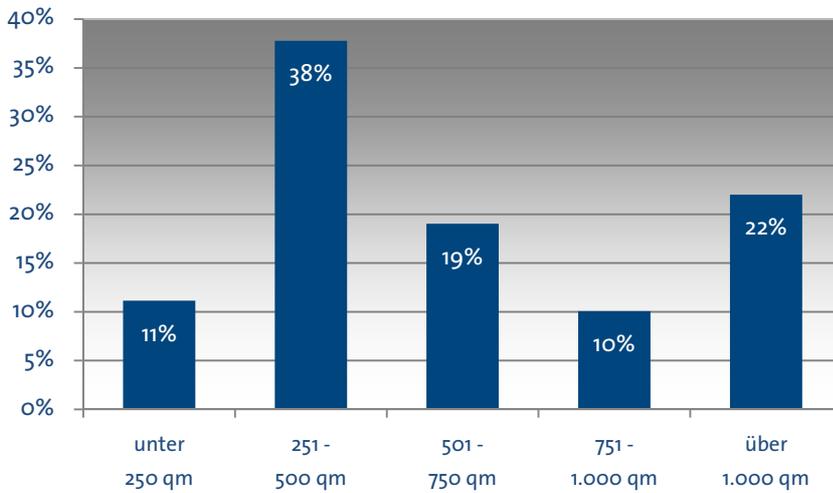
Grundstücksgrößen

Anhand der eingegangenen Angaben zeigt sich, dass im Untersuchungsgebiet eine heterogene Grundstücksstruktur besteht:

- Knapp 40 % der Grundstücke sind zwischen 251 und 500 qm groß.
- 19 % haben eine Fläche zwischen 501 und 750 qm sowie 22 % eine Fläche über 1.000 qm.
- Mit ca. 10 % sind jeweils Grundstücke unter 250 qm sowie 751 – 1.000 qm Größe vertreten.



Abbildung 13 Vergleich der Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet nach Größenklassen (Angabe in Prozent)

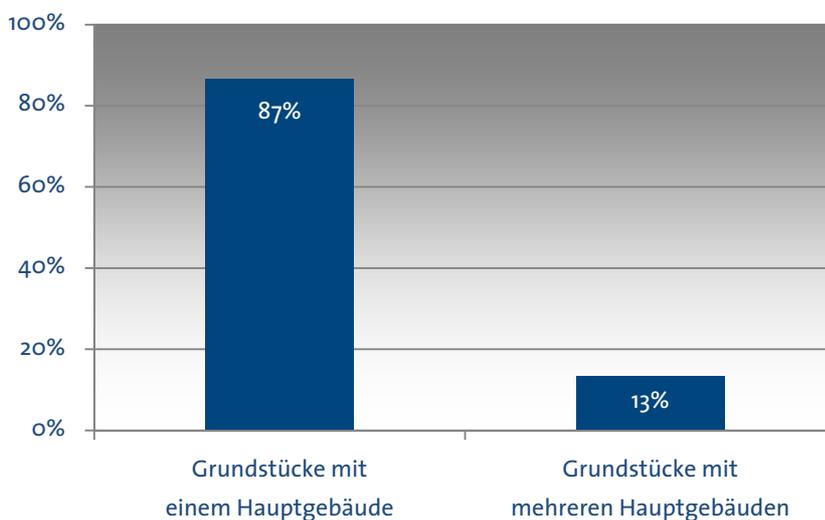


Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In 87 % der benannten Fälle sind die Grundstücke mit nur einem Hauptgebäude bebaut, die weiteren 13 % mit mehreren Hauptgebäuden.

Bebauung

Abbildung 14 Grundstücksbebauung – Hauptgebäude (Angabe in Prozent)



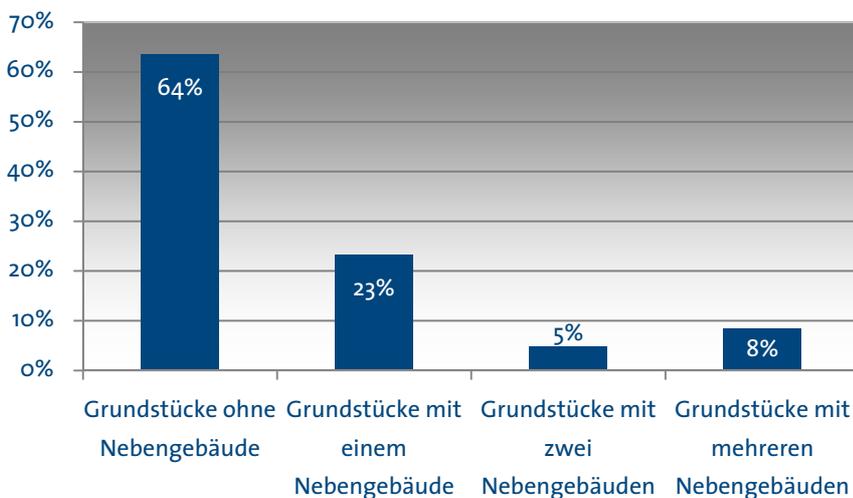
Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zudem wurden die Eigentümer befragt, ob ihr Grundstück zusätzlich mit Nebengebäuden bebaut ist. Dazu wurde der Hinweis gegeben, dass unter Nebengebäude die Gebäude zu verstehen sind, die nicht der Hauptnutzung der Liegenschaft unterliegen, wie z. B. Garagen oder Schuppen.

64 % der Grundstücke sind gemäß den Angaben der Eigentümer nicht mit Nebengebäuden bebaut. Auf 23 % der Grundstücke befindet sich ein Nebengebäude, auf weiteren 5 % zwei und auf 8 % der Grundstücke sind mehr als zwei Nebengebäude zu finden.

Aus gutachterlicher Sicht können diese Angaben nicht auf das gesamte Untersuchungsgebiet übertragen werden, da der Bebauungsgrad der Innenhöfe bzw. rückwärtigen Grundstücke gem. der Vor-Ort-Begehung/Abgleich mit dem Luftbild insgesamt hoch, jedoch je nach Wohnblock sehr unterschiedlich ist.

Abbildung 15 Grundstücksbebauung – Nebengebäude (Angabe in Prozent)

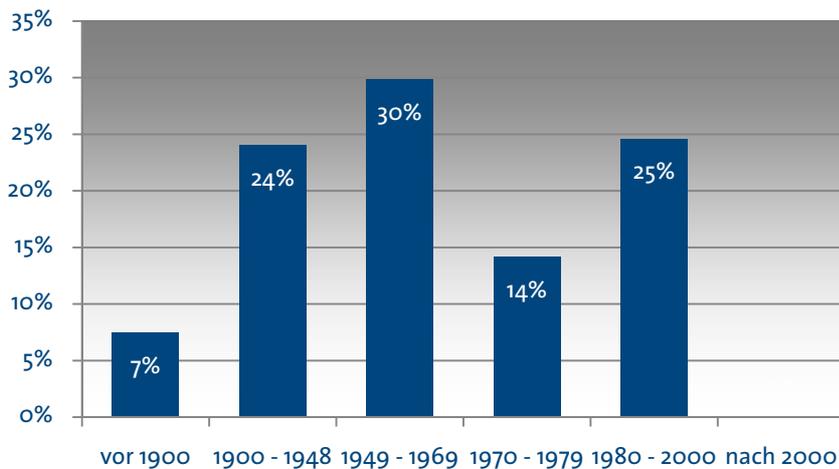


Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Alter der Gebäude ist sehr heterogen. Aus der Verteilung der Altersklassen lässt sich ablesen, dass sich der Stadtteil kontinuierlich weiterentwickelt hat. Bedeutsam ist, dass über 30 % der Gebäude aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg stammen und annähernd 45 % in der Nachkriegszeit und den 1970er Jahren entstanden sind. Nach Angaben der Eigentümer ist kein Gebäude nach dem Jahr 2000 entstanden. Demnach sind insgesamt 75 % der Gebäude älter als 30 Jahre. Sehr geringe Neubauaktivitäten können hinsichtlich der Ergebnisse der Bestandsaufnahme bestätigt werden.

Gebäudealter

Abbildung 16 Anzahl der Gebäude nach Altersklassen (in Prozent)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

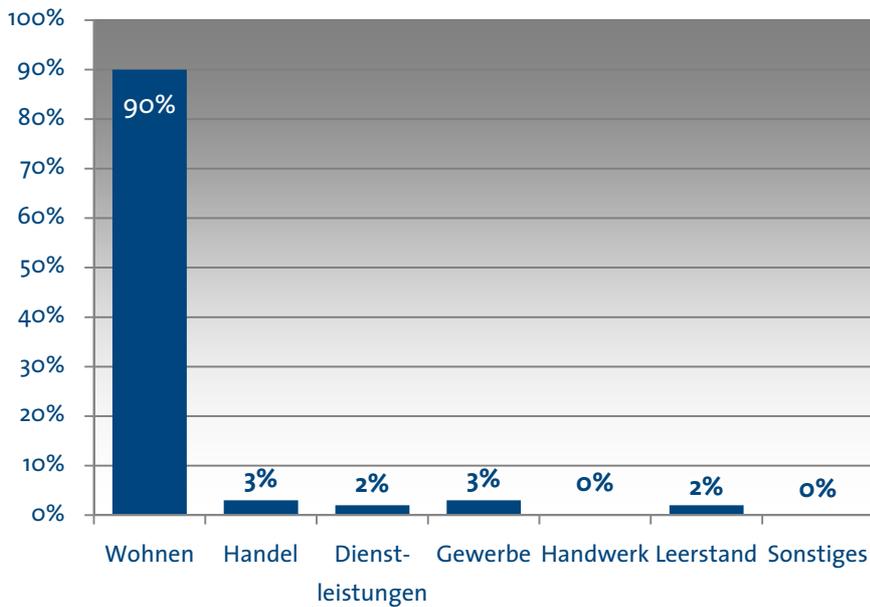
Die Eigentümer wurden aufgefordert, die Verteilung der Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Handwerk, Leerstand und Sonstiges) in den Hauptgebäuden einzuschätzen. Im Ergebnis werden die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In einem sehr untergeordneten Umfang sind Handel, Dienstleistungen und Gewerbe vorzufinden. Das Handwerk wurde als Nutzung im Untersuchungsgebiet nicht genannt.

*Nutzung der Gebäude
und Leerstände*

Drei Eigentümer geben einen 100 %-Leerstand an, 19 weitere Eigentümer einen Leerstand von bis zu 25 %, elf einen Leerstand von mehr als 25 % und bis zu 50 %. Mit Ausnahme der drei Vollleerstände wurde nur von einem weiteren Eigentümer ein Leerstand von mehr als 50 % angegeben. Die Leerstandsquote in Höhe von 2 % ist im Verhältnis zu anderen Stadteilen im Ruhrgebiet sehr gering und entspricht einer normalen Leerstandsreserve.⁵

⁵ Funktionierende Wohnungsmärkte erfordern einen Bestand an kurzzeitig leer stehenden Wohnungen von ca. 1 bis 3 % des Wohnungsbestands

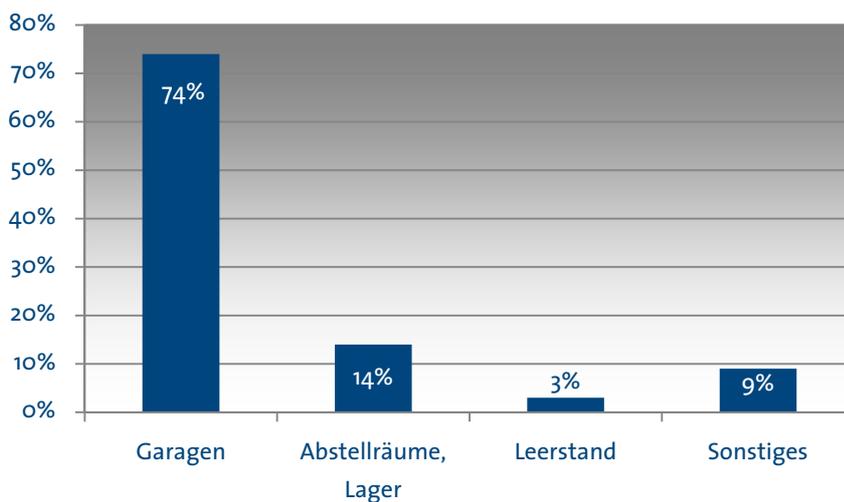
Abbildung 17 Nutzung der Hauptgebäude (Mittelwert, in Prozent)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Nebengebäude werden zu knapp drei Vierteln (74 %) als Garagen und zu 14 % als Abstellraum oder Lager genutzt. Weitere 3 % stehen leer. Als „Sonstige Nutzungen“ (9 %) wurden verschiedenartige Nutzungen angegeben, so z. B. Wohnen, Büro, Werkstatt, Gewerbe, Bad, Versammlungsraum oder Swinger-Club.

Abbildung 18 Nutzung der Nebengebäude (in Prozent)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zum Zustand der Gebäude haben sich 493 der 544 Eigentümer geäußert, die einen Fragebogen eingereicht haben. 122 Eigentümer beschreiben den baulichen Zustand ihrer Gebäude gem. den vorge-

Zustand der Gebäude

gebenen Antwortmöglichkeiten mit „keine Mängel“, weitere 273 Eigentümer nannten „geringe Mängel“. 92 Eigentümer weisen auf deutliche Mängel und sechs Eigentümer auf gar schwerwiegende Mängel an den Objekten hin. In dem Fragebogen wurden „keine Mängel“ als Gebäude, die vergleichbar mit einem Neubau sind, „geringe Mängel“ als Gebäude, die mit geringem Aufwand zu modernisieren sind sowie „deutliche Mängel“ als Gebäude, welche mit einem erhöhten, aber vertretbaren Aufwand zu modernisieren sind, definiert. „Schwere Mängel“ beschreibt hingegen Gebäude, die nur mit hohem Aufwand modernisiert werden können, welcher u. U. nicht wirtschaftlich vertretbar ist.

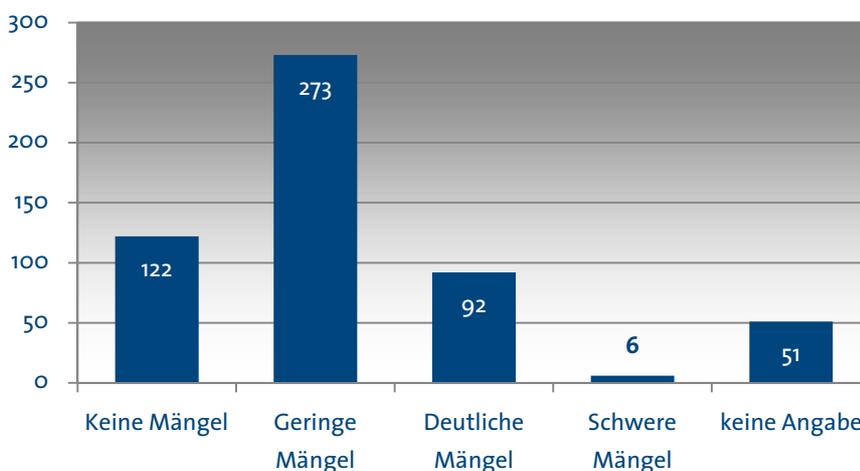
Unter den Aspekten Bauzustand, Wohnumfeldqualitäten, Stadtgestalt und Image wird der Zustand der Liegenschaften aus Sicht des Gutachters der VU insgesamt schlechter eingeschätzt. Diese Aussage beruht auf der Bestandsaufnahme vor Ort, bei der der bauliche Zustand der Gebäude überschläglich von außen ermittelt wurde.

Zudem wurde von einem Teil der Eigentümer der Immobilien, die im Rahmen der Bestandserhebung mit deutlichen oder schweren Mängeln eingestuft wurden, kein Antwortbogen eingereicht.

Werden die Angaben der Eigentümer zum baulichen Zustand der Gebäude und zu Leerständen miteinander verschnitten, ist festzustellen, dass Leerstände sowohl in Gebäuden mit gutem baulichen Zustand als auch in Gebäuden mit deutlichen bis schweren baulichen Mängeln auftreten. Entsprechend konnten keine Abhängigkeiten zwischen dem Bauzustand und Leerständen abgeleitet werden. Hinsichtlich der übrigen Nutzung der Gebäude zeigen sich gewisse Abhängigkeiten – Leerstände treten zumeist in Gebäuden auf, die nicht allein zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern in denen auch Handel, Dienstleistungen und/oder Gewerbe vorzufinden ist.

Synthese Bauzustand und Leerstand

Abbildung 19 Zustand der Gebäude (absolute Zahlen)



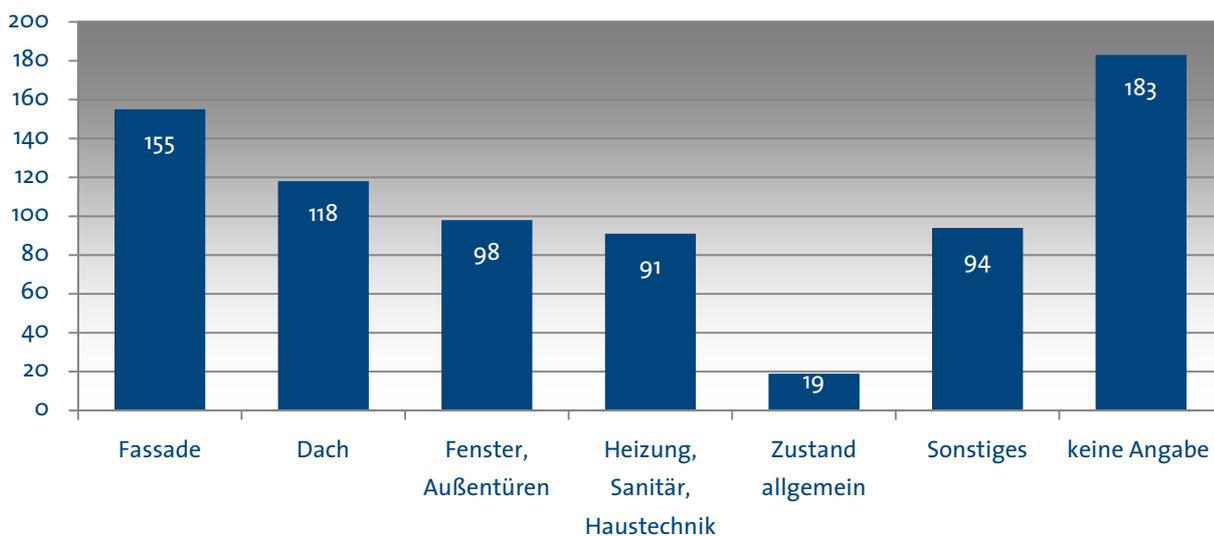
Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei der Auswertung der Angaben zur Art der Mängel liegt ein eindeutiger Schwerpunkt auf der Gebäudehülle: So sehen 155 Eigentümer Aufwertungsbedarf an der Fassade ihrer Gebäude. In 118 Fällen wurde das Dach und weitere 98 Mal die Fenster und Außentüren genannt. Im Verhältnis dazu wurden nur 91 Mal die Heizung, Sanitäranlagen und die Haustechnik erwähnt. 19 Personen bemängelten den Allgemeinzustand ihres Objekts, und weitere 94 gaben „Sonstiges“ an. Dabei wurden mehrfach genannt:

- Kellerwände und Feuchtigkeit
- Balkone
- Treppen
- Innenhof, Stellplätze
- Renovierung innen und Schönheitsreparaturen

Zu beachten ist allerdings, dass in 183 der eingegangenen Fragebögen (24 %) keine Angaben zu dieser Frage gemacht wurden. Mehrfachnennungen waren möglich.

Abbildung 20 Schwerpunkt der Mängel (absolute Zahlen, Mehrfachnennung möglich)



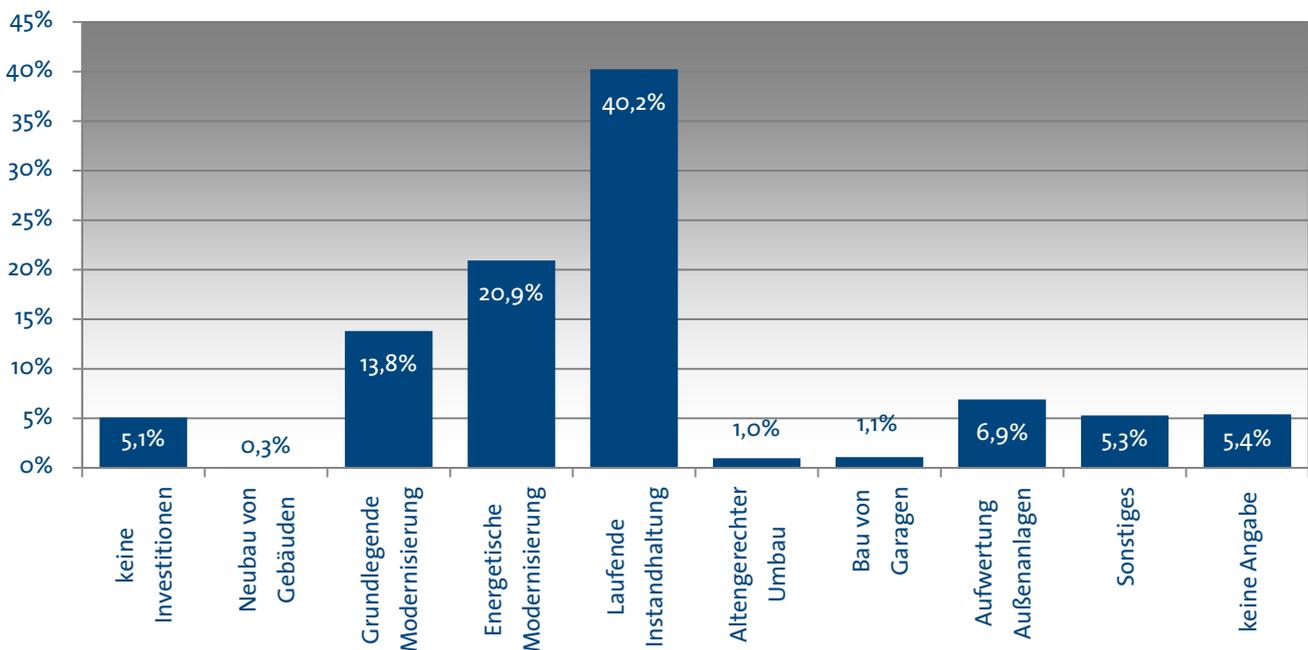
Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

494 der 544 Eigentümer, die an der Befragung teilgenommen haben, machten Aussagen zu den in den vergangenen fünf Jahren getätigten Investitionen.

Investitionen der Eigentümer

Am häufigsten wurde mit ca. 40 % der Nennungen die laufende Instandhaltung genannt. Rund 21 % der Nennungen entfielen auf die energetische Modernisierung und rund 14 % auf eine grundlegende Modernisierung. Die Aufwertung der Außenanlagen wurde zu fast 7 % genannt. Die weiteren vorgegebenen Kategorien „Altengerechter Umbau“ und „Bau von Garagen“ sind mit Anteilen von jeweils ca. 1 % wenig relevant. Als sonstige Investitionen wurden u. a. „Heizung und Sanitär“, „Balkone“ oder „Treppenhaus“ angegeben.

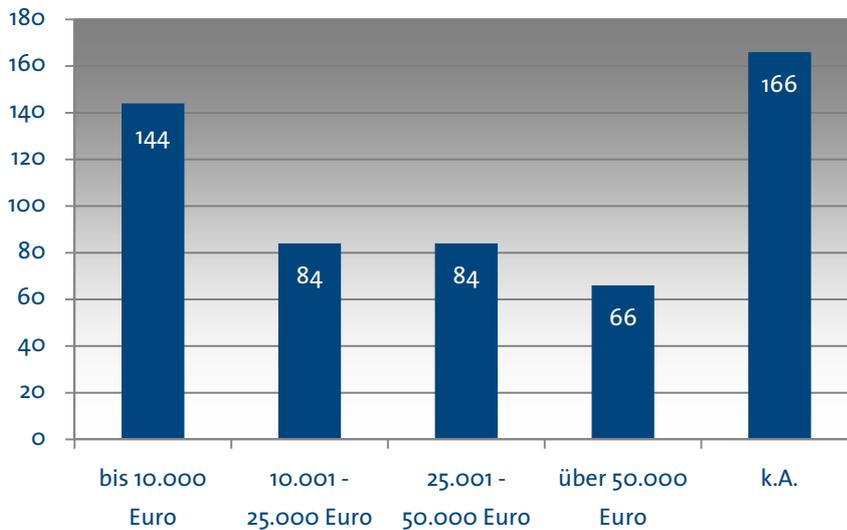
Abbildung 21 Investitionen in den letzten fünf Jahren nach Investitionsklassen (Angabe in Prozent)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zu der Frage nach der Höhe der Investitionen der letzten Jahre äußerten sich rund 70 % der Befragten. 144 Befragte haben Investitionen bis 10.000 Euro getätigt. Hier ist davon auszugehen, dass es sich um kleinere Instandsetzungsmaßnahmen handelt. Bis 25.000 Euro haben weitere 84 Eigentümer investiert und konnten damit, in Abhängigkeit der Art und Größe des Objekts, schon mittlere Modernisierungsmaßnahmen umsetzen. Weitere 84 Eigentümer haben bis 50.000 Euro und 66 Eigentümer über 50.000 Euro ausgegeben und konnten ihre Immobilie damit grundlegender aufwerten. Bei den Personen, die mehr als 100.000 Euro investiert haben, handelt es sich mehrheitlich um Alleineigentümer, deren Investitionen der energetischen Sanierung, der Modernisierung und/oder der Instandhaltung galten.

Abbildung 22 Höhe der Investitionen in den letzten fünf Jahren
(absolute Zahlen)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014,
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Weiterhin wurde nach den geplanten Investitionen in den nächsten zehn Jahren gefragt. Die „Behebung kleinerer Mängel“ haben 222 und die „Energetische Modernisierung“ 157 Eigentümer genannt. „Keine größeren Veränderungen“ wurde jedoch bei einem Viertel der Antworten angegeben. Die weiteren im Fragebogen vorgegebenen Kategorien haben nur wenige Eigentümer angekreuzt (vgl. Abbildung 23). Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass 24 Eigentümer den Verkauf ihrer Immobilie in Erwägung ziehen. Erweiterungen, Neubauten oder Rückbau sind nur in Einzelfällen vorgesehen.

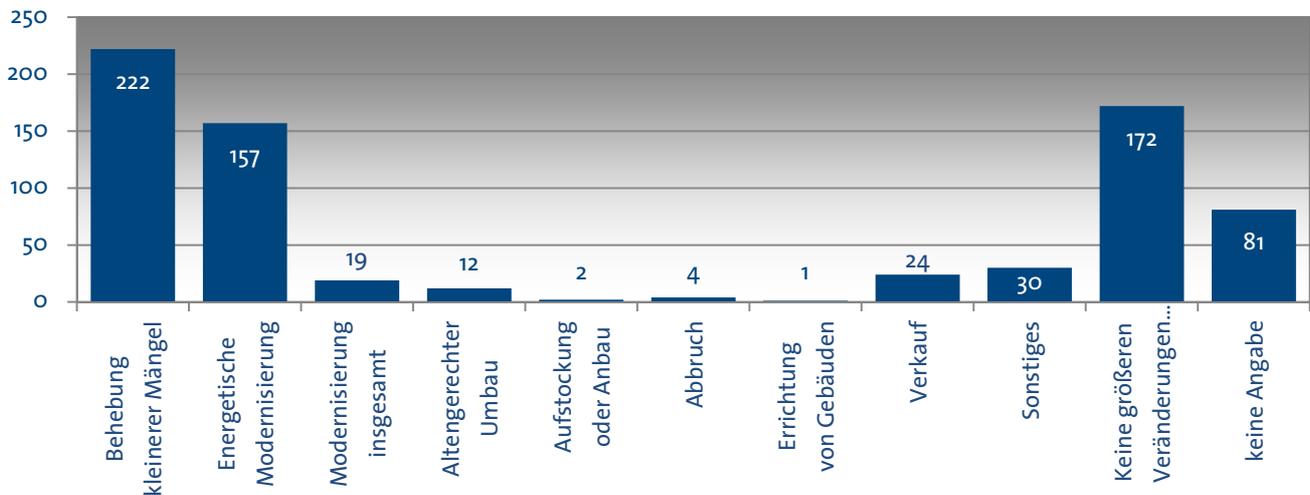
geplante Investitionen

Unter „Sonstiges“ wurden mehrfach „Fassadenaufwertung“, „Balkone“ sowie kleinere Einzelmaßnahmen im Gebäude selbst genannt.

Daraus lässt sich ableiten, dass sich die geplanten Maßnahmen der Eigentümerschaft im Wesentlichen auf Erhaltungsmaßnahmen und auch nur auf „soweit notwendig“ beschränken. Eine umfassende Modernisierung wird nur von einem sehr geringen Teil der Eigentümer in Betracht gezogen. Gründe hierfür können u. a. in der finanzschwachen Situation der Eigentümer/Bewohnerschaft liegen.



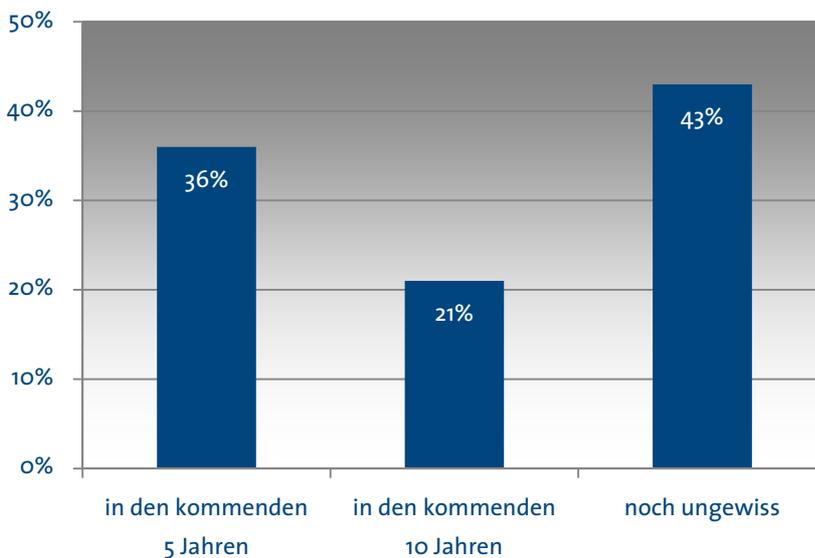
Abbildung 23 Geplante Veränderungen in den kommenden zehn Jahren (Anzahl in Prozent, Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Über 40 % der Eigentümer konnten noch keine genaue Angabe über den Zeitpunkt der zukünftigen Investitionen machen. Ein gutes Drittel möchte in den kommenden fünf Jahren die geplanten Maßnahmen umsetzen, weitere 21 % haben den längeren Umsetzungszeitraum von zehn Jahren im Fokus.

Abbildung 24 Zeitraum der geplanten Veränderungen (Anzahl in Prozent)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Abgleich der Ergebnisse der Eigentümerbefragung zum Bauzustand und der geplanten Veränderungen in den nächsten zehn Jahren zeigt, dass mehrheitlich die Eigentümer eine Veränderung planen, die hauptsächlich deutliche Mängel, aber auch geringe oder schwere Mängel an der Immobilie angegeben haben. An den Gebäuden, die gem. der Befragung keine Mängel aufweisen, sind mehrheitlich keine Veränderungen geplant.

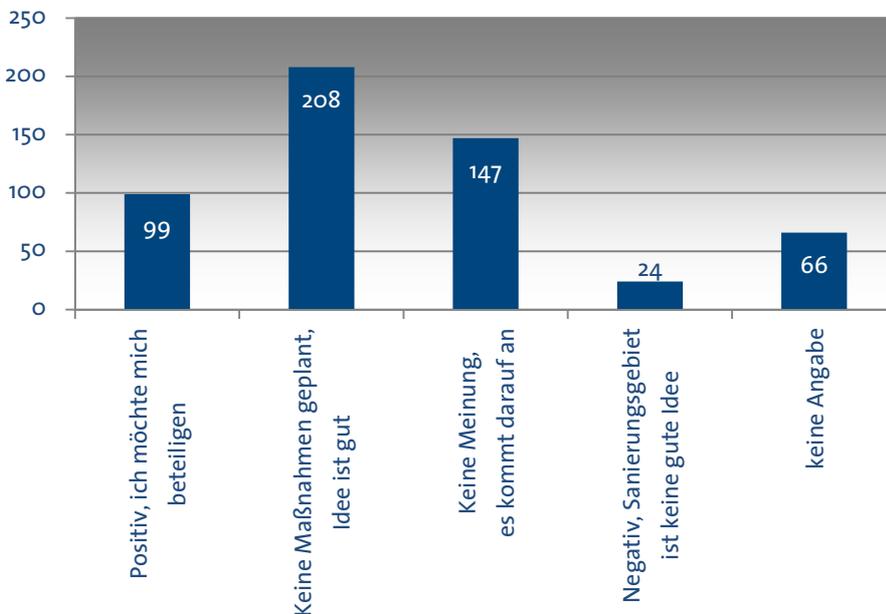
Synthese Bauzustand und geplante Veränderungen

Nur ein sehr geringer Anteil der Eigentümer hat in den vergangenen Jahren nicht in die eigene Immobilie investiert. Da Investitionen in erster Linie in die laufende Instandsetzung vorgenommen und vergleichsweise kleine Maßnahmen durchgeführt wurden, weist ein Großteil der Immobilien geringe und deutliche Mängel auf. Zum Teil werden Mängel erkannt, die sich jedoch nicht in den angegebenen Investitionsplanungen (vermutlich aufgrund einer fehlenden Finanzierbarkeit) wiederfinden. Hierbei handelt es sich sowohl um sehr einseitige Mängel (z. B. nur die Fassade) als auch um multiple Mängel.

99 Eigentümer sind an einer Mitwirkung bei der Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme interessiert. Weitere 208 finden die Idee gut, auch wenn sie selber keine Maßnahmen konkret planen. Noch unentschlossen sind 147 Eigentümer in dieser Fragestellung, und 24 sind einer Sanierungsmaßnahme gegenüber negativ eingestellt. Weitere 66 Eigentümer haben zu dieser Frage keine Angabe gemacht.

Interesse an weiterer Mitwirkung der Eigentümerschaft

Abbildung 25 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (absolute Zahlen)



Quelle: Eigentümerbefragung Bochum-Wattenscheid 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Positiv gegenüber einer Sanierungsmaßnahme äußerten sich sowohl Eigentümer, die Veränderungen in den nächsten Jahren geplant haben, als auch die, die keine Veränderungen geplant haben. Mehrheitlich stehen die Eigentümer einer Sanierungsmaßnahme positiv gegenüber, deren Immobilien „geringe Mängel“ und „deutliche Mängel“ aufweisen. Keine Mitwirkungsbereitschaft zeigt sich vor allem bei den Eigentümern, deren Immobilie keine, mehrheitlich jedoch geringe Mängel aufweist – dennoch sind Veränderungen in den nächsten zehn Jahren vorgesehen.

Anhand der eingegangenen Fragebögen ist erkennbar, dass es eine Investitionsbereitschaft für die nächsten Jahre gibt und gleichermaßen eine positive Grundstimmung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht. Ausschlaggebend dürften hierfür auch die mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen sein.

Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung, die Angaben zur Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie die rege Beteiligung im Rahmen der Stadtkonferenzen, der Online-Beteiligung sowie der Werkstatt August-Bebel-Platz zeigen, dass Bürgerinnen und Bürger Handlungsbedarfe hinsichtlich der Eigenbedarfe, aber auch hinsichtlich der städtebaulichen und sozialen Situation in der Wattenscheider Innenstadt sehen, wie die offenen Frage am Ende des Fragebogens belegen.

Die Eigentümer wurden in zwei offenen Fragen gebeten, die Stärken Wattenscheids sowie problematische Bereiche und deren Verbesserungsmöglichkeiten zu nennen.

320 der Befragten haben sich zu den Stärken geäußert und Anregungen zu Verbesserungsmöglichkeiten gegeben. Dabei wurden vielfach unterschiedliche Themenbereiche angesprochen, die in der Auswertung entsprechend zusammengefasst wurden. In der folgenden tabellarischen Zusammenfassung wird hinter jedem Thema die Anzahl der Antworten aufgeführt, sodass die Bedeutung des jeweiligen Themas sichtbar wird. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass den Befragten im Fragebogen keine Themen vorgegeben und im beigefügten Faltblatt nur übergeordnet die Ziele der Stadterneuerung in Bochum genannt wurden.

*Synthese Mitwirkungsbereitschaft/
geplante Veränderungen*

Anregungen und Wünsche der Eigentümer

Auf die Frage „**Was schätzen Sie an Wattenscheid?**“ wurden die folgenden Antworten gegeben:

Verkehr, Lage, Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit (n = 151)	Die Vielzahl der Nennungen „ Lage “, „ gute Anbindung “, „ gute Erreichbarkeit “ und „ Verkehrsanbindung “ zeigt, dass diese Aspekte wichtige Standortfaktoren von Wattenscheid sind. Obwohl der Großteil der Befragten diese Antworten nicht spezifiziert, ist davon auszugehen, dass es sich um die räumliche Lage inmitten des Ruhrgebiets, die Anbindung über die Autobahn und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln handelt. Auch die Nähe zur Innenstadt Bochums wurde dabei mehrfach angemerkt. Die Nähe zur Autobahn wurde dabei explizit von elf Personen sowie die Nähe zum ÖPNV von acht Personen genannt.
Innenstadt und Infrastruktur (n = 111)	Das Infrastrukturangebot allgemein sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten waren die häufigsten positiven Nennungen der Befragung. Die Innenstadt mit Fußgängerzone, Außengastronomie und dem Wochenmarkt wurde zudem vielfach positiv erwähnt. Eine weitere Stärke haben die Eigentümer in der ärztlichen Versorgung mit allein rund 20 Nennungen gesehen.
Ambiente, Identität, Lebensgefühl, Image (n = 58)	Der am häufigsten genannte Begriff war „ Heimat “, er wurde von 15 Personen genannt. Weiterhin wurde Wattenscheid mit Begriffen wie „Überschaubarkeit“, „ Kleinstadt “, „ liebenswert “ und „ ruhige Stadt “ charakterisiert. Mehrfach wurde jedoch der Begriff „Eingemeindung“ im Zusammenhang mit angedeuteten besseren Zeiten der eigenständigen Stadt Wattenscheid erwähnt.
Grün (n = 54)	Allgemein haben die Befragten vielfach die Begriffe „ Grünflächen “, „ Grünanlagen “ und „ Grüngürtel “ genannt. Deziert wurden dabei vielfach der Stadtgarten und deutlich seltener der Park am Ehrenmal, der Stadtpark ⁶ sowie der Südpark ⁷ angeführt, die jedoch außerhalb des Untersuchungsraums liegen.
Wege im Stadtteil (n = 36)	Auch die kurzen Wege im Stadtteil, die Erreichbarkeit von Zielen in Wattenscheid, die Überschaubarkeit und die Radwege wurden als Stärke des Stadtteils gesehen.
Freizeit, Kultur, Veranstaltungen (n = 25)	Aufgrund der Vielfalt der Antworten zum Themenkomplex Freizeit, Kultur und Veranstaltungen sind hier keine eindeutigen Tendenzen erkennbar. Aufgezählt wurden mit jeweils maximal drei Nennungen u. a. die Themen Freizeitangebote, Kulturelle Angebote, Vereine, Sportmöglichkeiten, Schwimmbäder und Freilichtbühne.
Wirtschaft, Gewerbe (n = 16)	Das Themenfeld Wirtschaft und Gewerbe wurde lediglich 16 Mal erwähnt, wobei ein Großteil der Nennungen eines Mehrfacheigentümers „Unternehmensstandort“ lautet, sodass an dieser Stelle keine aussagekräftige „Stärke“ aus den Antworten der Befragten ausgemacht werden kann.
Stadtbild (n = 8)	Zum Stadtbild äußerte sich nur ein kleiner Anteil der Befragten, welche im Positiven auf die gemischte Bebauung und die Altbausubstanz hinwiesen.

⁶ Hier könnte sowohl der Stadtgarten in Wattenscheid als auch der Stadtpark in Bochum-Mitte gemeint sein

⁷ Hier ist wahrscheinlich der Südpark in Wattenscheid Höntrop gemeint, der außerhalb der Untersuchungsräume des ISEK und der VU liegt

- Wohnen (n = 8) Das Thema wurde nur von acht Personen angesprochen. Hierbei wiesen die Befragten vor allem auf die gute und ruhige Wohnlage hin.
- Ablehnung (n = 7) Ungeachtet der insgesamt 224 Befragten, welche die Frage nach den Stärken in Wattenscheid nicht beantwortet haben, gaben sieben Personen sinngemäß „nichts“ oder „nicht mehr viel“ an oder erwähnten die weiteren Stadtteile Eppendorf und Höntrop.

Zu der Frage „**Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, das Sie als problematisch empfinden und das verbessert werden soll?**“ haben 305 Personen Stellung genommen. Dabei wurden die nachfolgenden Aspekte am häufigsten genannt:

- Verkehr, Straßen (n = 118) Der bauliche Zustand der Straßen ist das am häufigsten erwähnte Thema dieser Befragung. Allein 64 Eigentümer haben diesen Handlungsbedarf in unterschiedlicher Weise formuliert. 21 Mal wurde zudem das hohe Verkehrsaufkommen bemängelt zusätzlich zu vier Nennungen „**Lkw-Verkehr**“. Zudem haben sich mehrere Personen zu den Themen „**Verkehrsführung**“, „**Geschwindigkeitsbegrenzungen**“ und „**Verkehrsberuhigung**“ geäußert. Angeführt wurden an dieser Stelle zum Beispiel die Graf-Adolf-Straße (Tempo-30-Zone), die Marienstraße (Frequenz) oder die Bochumer Straße und die Hochstraße.
- Stadtbild, Gebäudebestand, Bauzustand (n = 80) Zum Stadtbild insgesamt äußerten sich 19 Befragte mit Aussagen wie „**Straßenbild/Stadtbild**“, „**Erscheinungsbild, fehlende Anziehungspunkte Hochstraße/Bochumer Straße**“, „**Bunker**“ und „**Schließung Baulücken**“. 61 Personen bemängelten konkret den allgemeinen Bauzustand, vernachlässigte Immobilien oder den Pflegezustand der Fassaden. Dabei wurde zu Sanierungsmaßnahmen und dem Erhalt historischer Fassaden aufgefordert.
- Geschäftsbesatz, Einzelhandel, Gastronomie (n = 75) Über 60 Mal wurde die aktuelle Einzelhandelssituation mit den Themen „**mangelndes Angebot**“, „**Billigläden**“, „**fehlende Fachgeschäfte**“ und „**unzureichender Branchenmix**“ kritisiert. Fünf Personen bemängelten den hohen Anteil an Spielhallen und den Swinger-Club am August-Bebel-Platz. Hinsichtlich der Gastronomie beanstandeten fünf kritische Stimmen das Angebot.
- Leerstände (n = 64) Leerstände scheinen aus Sicht der Eigentümer eines der wichtigsten Themen in Wattenscheid zu sein. Insgesamt 64 Mal wurde dieser Begriff genannt. Einzelne konkretisierten diesen Mangel mit Hinweisen wie „**in der Fußgängerzone**“, „**in der Innenstadt**“ oder „**in Geschäften**“.
- Parken (n = 53) 53 Befragten missfällt die Parkplatzsituation in Wattenscheid. Eine Vielzahl von ihnen hat sich nicht genauer zu Problemräumen geäußert. Einzelne konkretere Nennungen waren z. B. „**Innenstadt**“ oder „**Anwohnerparkplätze**“.

Innenstadt (n = 42)	22 Eigentümer sprachen die Innenstadt, weitere acht die Fußgängerzone und nochmals weitere acht den August-Bebel-Platz als Missstand an. Angeregt wurden dabei allgemein eine Verbesserung der Angebotsvielfalt, sodass die Innenstadt an Lebendigkeit gewinnt, sowie die Verbesserung des baulichen Zustands der Oberflächen oder im Bereich des Brunnens am August-Bebel-Platz. Drei Befragte brachten Anregungen zu den Zeiten und zum Standort des Wochenmarkts vor. Eine weitere Person wies auf den Eingang des Gertrudis Centers als „Trinkertreff“ hin.
Sicherheit und Sauberkeit (n = 42)	36 Mal wurde konkret die unzureichende Sauberkeit in Wattenscheid angesprochen. Weitere fünf der Eigentümer äußerten sich kritisch dazu, dass die Polizei in Wattenscheid kaum Präsenz zeigt. Eine Person mahnte die Straßenbeleuchtung an.
Grün (n = 39)	Das Thema „Grün“ im Allgemeinen haben 20 Personen mit Aussagen wie „ mehr Grün “ und „ zu wenig Grün “ angesprochen. Sieben Befragte kritisierten den Pflegezustand der Grünflächen, und zwei merkten „ Spielplätze “ an. Weitere beanstandeten das Abholzen der Straßenbäume und fehlende Neubepflanzungen.
Fuß- und Radwege (n = 34)	Auch die Fuß- und Radwege sind den Eigentümern ein Anliegen: So wiesen insgesamt 20 Personen auf die Gehwege, teilweise mit Anmerkungen wie „ Pflasterung “ oder „ Unebenheit “, hin. Weitere 14 Personen sprachen sich für eine Verbesserung der Radwege aus.
Freizeit, Kultur, soziale Infrastruktur (n = 32)	Die Aussagen der Befragten zu diesem Themenfeld sind sehr vielschichtig. Genannt wurden mehrfach „ Infrastruktur “, „ Freizeitmöglichkeiten/-angebote “, „ Angebote für bestimmte Zielgruppen (Jugendliche, Senioren, Behinderte) “ und „ Weihnachtsmarkt “. Das Thema Kultur wurde explizit nur dreimal angesprochen (Unterhaltung wie Kino, Theater, Ausgehen, kulturelle Veranstaltungen).
Bevölkerungsstruktur, Miteinander im Stadtteil (n = 19)	Neunzehn Personen äußerten sich besorgt hinsichtlich der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Angeführt wurde dabei mehrfach der hohe Ausländeranteil. Weiterhin sind Begriffe wie „ Verslumung “, „ Penner-Plage “, „ Überalterung “ und „ sozialer Brennpunkt “ gefallen. Sorge bereitet Einzelnen auch die Entmischung in Teillagen, die Zuwanderung von Sinti und Roma sowie die Abwanderung von einheimischen Bürgern.
Gesundheit, Umwelt, Immissionen (n = 16)	Zu diesem Themenfeld äußerten sich insgesamt 16 Personen. Sieben Mal kritisierten sie dabei die Lärmbelastung. Weitere neun Befragte äußerten sich zur Geruchsbelästigung am Wattenscheider Bach bzw. der Kanalisation.
ÖPNV, SPNV (n = 16)	Zum ÖPNV und SPNV haben 16 Eigentümer Kritik geäußert. Neun bemängelten dabei die Anbindung im Allgemeinen und weitere fünf den Zustand des Bahnhofs.
Übergeordnet – Planung, Politik (n = 16)	Einige der Befragten kritisieren, dass sich die Stadt Bochum nicht ausreichend um Wattenscheid „kümmert“. Weiterhin bemängelten sie, dass es z. B. an Bürgernähe fehlt, eine Misswirtschaft betrieben wird und dass der Stadtteil insgesamt an Attraktivität verloren hat.

Wohnen (n = 10)	Das Thema Wohnen wurde als eigenständiges Thema mit nur 10 Nennungen selten angesprochen. Dabei wurde der Begriff Wohnumfeld mehrfach genannt, ohne dass jedoch konkrete Vorschläge hierzu unterbreitet wurden. Einzelmeinungen waren „wenig barrierefreie, seniorenrechtliche Wohnungen“, „Wohnen in Innenstadt problematisch“ oder „schlechte Vermietbarkeit“.
Ambiente, Image, Identität (n = 7)	Zu diesem Themenfeld haben sich lediglich sieben Befragte geäußert. Am relevantesten ist dabei die Sorge um den Ruf Wattenscheids sowie das Sinken des Niveaus im Stadtteil mit jeweils zwei Nennungen. Auch die fehlende Bereitschaft der Bewohnerschaft, ihr Quartier zu pflegen, wurde angesprochen.

3.3.1 Zusammenfassung und Fazit Eigentümerbefragung

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass aufgrund der Eigentumssituation keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Die Auswertung hat ergeben, dass rund 50 % der Eigentümerschaft, die sich an dem Verfahren beteiligt hat, in ihrer Immobilie im Untersuchungsgebiet lebt. Der Verpachtungs- und Vermietungsstand im Untersuchungsgebiet ist relativ hoch: knapp 50 % der Immobilien sind in Gänze vermietet, ca. ein Viertel zum Teil.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümer bezüglich des Sanierungsbedarfs in Teilen mit der Einschätzung aus der Vor-Ort-Begehung und Bewertung übereinstimmen. Über die Hälfte der Eigentümer und Gewerbetreibenden wollen auch zukünftig in Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ihrer Immobilie investieren. Die Angaben der Eigentümer, im Schwerpunkt nur kleinere Mängel beheben zu wollen und mit knapp einem Viertel der Nennungen größere Maßnahmen („Energetische Modernisierung“, „Modernisierung insgesamt“, „altengerechter Umbau“) umsetzen zu wollen, deckt sich nur bedingt mit der Bestandsanalyse vor Ort bzgl. des Bauzustands. Aus Sicht des Gutachters sind größere Anstrengungen der Eigentümer nötig, um den überalterten Gebäudebestand aufzuwerten.

Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer ist insgesamt erkennbar, dass es durchaus eine Investitionsbereitschaft gibt und gleichermaßen eine positive Grundstimmung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorherrscht. Ausschlaggebend dürften hierfür die mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen sein.

Die Befragungsergebnisse lassen keine belastbaren Aussagen zur räumlichen Konzentration von Leerständen zu. Als Ergebnis der „offenen Fragen“ in den Fragebögen, das auch im Rahmen der Bege-

hung bestätigt werden kann, sind Leerstände insbesondere im gewerblichen Bereich auffällig.⁸

Der Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet liegt gem. der eingegangenen Antworten auf den Themenfeldern Einzelhandel und Leerstand, Gebäudezustand und Stadtbild sowie Verkehr. Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in Wattenscheid umschrieben, die im folgenden Kapitel 4 „Substanz- und Funktionsmängel“ auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben werden.

3.4 Ergebnisse der Stadtkonferenzen

Zu den Stadtkonferenzen wurde jeweils in die Aula der Pestalozzi-Realschule in Bochum-Wattenscheid eingeladen. Die Einladung der breiten Öffentlichkeit erfolgte über Plakate im Stadtteil sowie eine Berichterstattung in der Presse und im Radio. Darüber hinaus wurden alle Eigentümer des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen vor der ersten Stadtkonferenz postalisch angeschrieben und eingeladen.

Die Ergebnisse des intensiven Diskussionsprozesses mit den Bürgern Wattenscheids sowie den Eigentümern innerhalb des Untersuchungsraums der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der zwei Stadtkonferenzen, der Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz sowie der Onlinebeteiligung sind in der Dokumentation „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid – Dokumentation der Beteiligung“, die diesem Gutachten als Anlage 4 beigefügt ist, vermerkt.

Zusammenfassend lassen sich folgende zentrale Handlungsbedarfe für die Untersuchungsräume der Vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK benennen:

- | | |
|---------|--|
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none">▪ Reduktion des MIV▪ Optimierung der Parkmöglichkeiten▪ Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum▪ Verbesserung der Wege für Radfahrer und Fußgänger▪ Optimierung des ÖPNV durch Ausbau der Haltestellen und der Anbindung von der Innenstadt zum Bahnhof Wattenscheid und nach Höntrop |
|---------|--|

⁸ Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurden zahlreiche Leerstände im Geschäftsbereich festgestellt. Zumeist haben sich die Eigentümer dieser Immobilien mit Leerständen jedoch nicht an der Eigentümerbefragung beteiligt. Die Leerstandsquote liegt nach Einschätzung des Gutachters – zumindest für den Geschäftsbereich – deutlich höher.

Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">▪ Verbesserung der Sauberkeit und Pflege der öffentlichen Flächen▪ Aufwertung der vorhandenen Grünanlagen mit zeitgemäßen Angeboten zur Förderung der Naherholung, Kommunikation und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersklassen▪ Ergänzung Grün- und Freiraumstrukturen▪ Erhalt und Ergänzung vorhandener Alleen
Soziales, Freizeit und Kultur	<ul style="list-style-type: none">▪ Erweiterung der betreuten Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche▪ Schaffung von altersgerechten Treffpunkten sowie Spiel- und Sportangeboten für Kinder- und Jugendliche im öffentlichen Raum▪ Ausbau der Angebote für ältere Menschen im öffentlichen Raum▪ Erweiterung der Kulturangebote und Veranstaltungen in Wattenscheid▪ Erweiterung der Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund zur Verbesserung der Integration▪ Erhalt und Aufwertung des Wellenfreibads
Innenstadt	<ul style="list-style-type: none">▪ Qualitative Anpassung und Ergänzung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots▪ Beseitigung von Leerständen▪ Aufwertung des öffentlichen Raums und des Stadtbilds mit dem Ziel, mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen▪ Aufwertung des August-Bebel-Platzes
Bauen, Wohnen und Stadtgestalt	<ul style="list-style-type: none">▪ Motivation der Eigentümer, in ihre Gebäude zu investieren▪ Aufwertung von Gründerzeithäusern, um das Stadtbild zu verschönern▪ Erhalt und Sanierung des Förderturms der Zeche Holland
Weiteres	<ul style="list-style-type: none">▪ Stärkung des Miteinanders zwischen den verschiedenen Kulturen und Altersklassen▪ Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger sowie weiterer Akteure, sich rege an der Gestaltung Wattenscheids zu beteiligen▪ Stärkung des Engagements der Bochumer Politik in Wattenscheid

3.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Januar 2014 benachrichtigt und aufgefordert worden, bis zum 7. März 2014 zu den Planungsabsichten Stellung zu nehmen. Die erforderlichen Informationen konnten auch im Internet auf der Webseite der Stadt Bochum eingeholt werden.

Insgesamt wurden 77 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 33 eine Stellungnahme abgegeben haben. Die Anregungen und Hinweise der TÖBs sowie der jeweilige Abwägungsvorschlag sind der Anlage 3 zu diesem Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die erkennen ließen, dass die Ziele der Sanierung (s. Kap. 5.1) nicht durchführbar seien.



4

SUBSTANZ- UND FUNKTIONSMÄNGEL



4 Substanz- und Funktionsmängel

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der städtebaulichen Situation. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel). Für die Wattenscheider Innenstadt ist aus dem Gesamtprozess angesichts der in den ersten Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammenreffen.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden getrennt nach den zwei Grundfällen städtebaulicher Missstände dargestellt. Da im Rahmen des Integrierten Gesamtkonzepts „Untersuchungsraum West“ und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Gesundes Wattenscheid (ISEK) umfassende Erkenntnisse über die städtebauliche und soziale Situation im Untersuchungsgebiet gewonnen werden konnten, liegt der Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen in der Erhebung und Feststellung von Substanzmängeln.

4.1 Substanzmängel

Substanzmängel-/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann.

Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen:

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie
- die vorhandene Erschließung.

4.1.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandsermittlung)

Anhand mehrerer Ortsbegehungen konnte ein Eindruck von der baulichen Substanz gewonnen werden, ohne dass jedoch der bauliche Zustand eines jeden Gebäudes erhoben und kartografisch dokumentiert wurde. Die Einschätzung des Bauzustands erfolgte daher nicht objekt-, sondern nur straßenbezogen. Zum Teil war es möglich, für kleinere Abschnitte eines Straßenzugs eine Bewertung vorzunehmen, da diese besonders positiv oder negativ aufgefallen sind. Mithilfe folgender Kategorien lässt sich der bauliche Zustand der Gebäude überschlägig klassifizieren:

Bauzustand

Beschreibung

Keine sichtbaren Mängel:

Im Rahmen der Begehung wurden keine Schäden festgestellt (Mauerwerk, Anstrich und Putz sowie Dacheindeckung ohne Schäden, intakte Fenster)



Geringe Mängel:



Instandsetzungsmängel an der Außenhaut
(Fassade, Dach, Fenster)

Deutliche Mängel



Deutliche Instandsetzungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach, Fenster)

Schwere Mängel:



Schwere Schäden an der Außenhaut, wie z. B. abfallender Putz aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, marode Fenster, konstruktive Mauerwerksrisse, unzureichende Dacheindeckungen, ggf. einsturzgefährdet

Infolge der Erhebungsmethodik, der pauschalisierten Beurteilung der Gebäude aus dem Straßenraum/öffentlichen Raum, wurde mehrheitlich der Zustand der Gebäude ausschließlich anhand der Gebäudevorderseite eingeschätzt. Erfahrungsgemäß befinden sich jedoch die rückwärtigen Gebäudeseiten in einem schlechteren baulichen Zustand als die straßenzugewandten Gebäudeseiten. Weiterhin gestattet diese pauschalisierende Erhebungsmethode keine Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Innenräume bzw. der einzelnen Wohnungen. Auch der Zustand der Gebäudetechnik oder die Statik können einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf begründen.

Der Gebäudebestand des Untersuchungsraums besteht zum Großteil aus Gebäuden der Gründerzeit und wird durch Gebäude der 1950er, 1960er, 1970er und 1980er Jahre ergänzt. Der hohe Anteil gründerzeitlicher Bausubstanz ist von immensem baukulturellem Wert für die Wattenscheider Innenstadt. Der bauliche Zustand die-

ser Gebäude reduziert unverkennbar die grundsätzlich positive Wirkung auf das Stadtbild. Während sich in den Wohnstraßen der schlechte bauliche Zustand einzelner (nicht nur gründerzeitlicher) Immobilien auf die Qualität des gesamten Straßenzuges bzw. auf das Wohnquartier an sich auswirkt, prägen exponierte oder stadträumlich markante Gebäude mit Baumängeln in einem höheren Maße die Wahrnehmung der Wattenscheider Innenstadt. Da eine Beschreibung und Bewertung des Stadt- und Straßenbilds nicht von der Bausubstanz losgelöst erfolgen kann, werden nachfolgend nicht nur die Erhebungsergebnisse zum baulichen Zustand der Gebäude dargestellt, sondern auch die aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht hervorzuhebenden Besonderheiten. Die Beschreibung erfolgt straßenbezogen nach den definierten Teilräumen des Untersuchungsraums (s. Abb. 3).

Bauzustandsbewertung der Gebäude in der zentralen Innenstadt

Hauptgeschäftsbereich (Oststraße, Hochstraße, Westenfelder Str.)



Bauzustand

Der bauliche Zustand der Geschäftsgebäude in der Wattenscheider Innenstadt ist sehr heterogen – neben Gebäuden mit keinen oder geringen baulichen Mängeln finden sich auch Gebäude mit deutlichen und schweren Baumängeln.

Ein Gebäude an der Oststraße, das aufgrund schwerer baulicher Mängel sowie eines damit einhergehenden Leerstands in der Ladenzeile besonders auffallend war, wurde in jüngster Zeit abgerissen.



Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde mitunter festgestellt, dass die seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sowie Anbauten eine schlechtere Qualität hinsichtlich des baulichen Zustands aufweisen als im Bereich der Fußgängerzone.



Stadtbild

Die Architektur und der Bauzustand der Geschäftsgebäude eines Hauptgeschäftsbereichs sind analog zur Gestaltung des öffentlichen Raums ausschlaggebend für die Einkaufsatmosphäre einer Innenstadt. In Wattenscheid prägen instandgehaltene gründerzeitliche Geschäftsgebäude sowie Gebäude mit einer hellen oder farblichen Gestaltung der Fassaden den Gesamteindruck der Fußgängerzone grundsätzlich positiv und tragen zum „Altstadtbambiente“ der Wattenscheider Innenstadt bei. Vereinzelt Gebäude mit sichtbaren Mängeln wirken sich nachteilig auf die Wahrnehmung angrenzender Geschäftsgebäude aus.



Deutlich negativ fallen jedoch überdimensionierte Schaufenster und auffällige Außenwerbungen ins Gewicht, die nicht zum Baustil der Gebäude passen und die z. T. sehr schönen Fassaden überdecken.

Gertrudisstraße



Bauzustand

Die Straßen Gertrudisplatz, Gertrudisstraße, Hagenstraße und Freiheitstraße, die zum Teil als Fußgängerzone ausgewiesen sind, bilden wichtige fußläufige Wegeverbindungen von den nördlichen Wohnquartieren zum Hauptgeschäftsbereich. Von den genannten Straßenzügen fällt die Gertrudisstraße hinsichtlich des baulichen Zustands der Gebäude besonders negativ auf. Zahlreiche Gebäude weisen einen äußerst hohen Sanierungsbedarf auf. Bei einzelnen Immobilien kann davon ausgegangen werden, dass eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist. Ein als Baudenkmal ausgewiesenes Gebäude wurde aufgrund der starken Verwahrlosung bereits bauordnungsrechtlich gesichert.

Stadtbild

Charakteristisch für die Gertrudisstraße mit ihrer überwiegend historischen Grundstruktur ist ein ausgeprägter Mix an Baustilen und Gebäudetypologien (Gründerzeitbebauung, Fachwerk etc.). In der Denkmalliste der Stadt werden zugleich mehrere Gebäude dieses Straßenzuges geführt (vgl. Kap. 2.3.3). Das Straßenbild leidet massiv unter dem zum Teil prekären Bauzustand einzelner Gebäude, entsprechend negativ stellt sich auch die Wahrnehmung dieses Innenstadtzugangs dar.

Gertrudisplatz	
	<p>Bauzustand</p> <p>Der Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen erstreckt sich im Bereich der Straße Gertrudisplatz ausschließlich auf die östliche Straßenseite, auf der sowohl reine Wohngebäude als auch Wohn- und Geschäftshäuser liegen. Schwere bauliche Mängel konnten an diesen Gebäuden nicht festgestellt werden; vorherrschend sind jedoch leichte bis deutliche bauliche Mängel. Ein dringender Handlungsbedarf ist in diesem Straßenzug nicht gegeben.</p>
	<p>Stadtbild</p> <p>Einen deutlichen Kontrast zu den gründerzeitlichen Gebäuden und der kleinteiligen Baustruktur bildet das Parkhaus des Gertrudis Centers auf der westlichen Straßenhälfte. Die Qualität als Wohnstraße wird durch die bauliche Dominanz des Parkhauses herabgesetzt.</p>

Hagenstraße	
	<p>Bauzustand</p> <p>Die Gebäude der Hagenstraße weisen geringe, deutliche bis schwere Mängel auf. Insbesondere für die westliche Straßenseite lässt sich die Notwendigkeit einer Instandsetzung nicht von der Hand weisen. Die baulichen Mängel eines Eckgebäudes sind derart gravierend, dass Bereiche des Fußwegs abgesperrt wurden.</p>
	<p>Stadtbild</p> <p>Die Hagenstraße ist als Fortführung der von Günnigfeld in die Wattenscheider Innenstadt führenden Hüller Straße eine Sichtachse in Richtung Fußgängerzone. Das Eckgebäude am Kreuzungspunkt Hagenstraße/Friedrich-Ebert-Straße wirkt sich aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands äußerst negativ auf die Stadteingangssituation aus.</p>

Freiheitstraße



Bauzustand

Der Bauzustand der Gebäude der Freiheitstraße ist ebenfalls sehr heterogen. Neben Gebäuden mit geringen Mängeln sind ebenso Gebäude mit deutlichen Mängeln vorzufinden.

Stadtbild

Die Freiheitstraße mit dem Betti-Hartmann-Platz (ehemaliger Rathausplatz) ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Mit dem historischen Rathaus auf der östlichen Platzseite und einem Gebäudekomplex der 1990er Jahre auf der westlichen Platzhälfte besitzt dieser Auftaktbereich eine prägnante und kontrastreiche Bebauung.

Voedestraße



Bauzustand

In der Voedestraße zeigt sich folgende Besonderheit: Die Gebäude, die einen direkten (funktionalen und/oder räumlichen) Bezug zur Fußgängerzone haben, weisen nur geringe bis deutliche bauliche Mängel auf. Im mittleren Abschnitt der Voedestraße zwischen der Saarlandstraße und der Friedrich-Ebert-Straße zeigen sich an einigen Gebäuden deutliche bis schwere Mängel. Baugerüste an den Gebäuden auf der südlichen Seite der Voedestraße lassen jedoch annehmen, dass die Gebäude kurzfristig saniert werden. Der bauliche Zustand der Geschosswohnungsbauten an der Voedestraße in Richtung Friedrich-Ebert-Straße/August-Bebel-Platz lässt hingegen keinen dringenden Handlungsbedarf erkennen.

Stadtbild

Zur Friedrich-Ebert-Straße gelegen befinden sich an der Voedestraße das unbebaute Grundstück der ehemaligen Hauptschule sowie ein markanter Hochhausriegel. Das brachliegende Grundstück wirkt sich aufgrund seiner städtebaulichen Relevanz negativ auf die Wahrnehmung der Innenstadt aus.

Saarlandstraße, Am Wall



Bauzustand

An der Saarlandstraße weisen die Gebäude geringe bis deutliche bauliche Mängel auf – keine oder gravierende Mängel wurden nicht festgestellt. An der Straße Am Wall befinden sich die Hauptgebäude in einem vergleichbaren Bauzustand, die umliegenden Nebengebäude bzw. rückwärtigen Gebäudeseiten geben größtenteils Anlass für eine Aufwertung.



Stadtbild

Aus den südlichen Wohnquartieren kommend bildet die Saarlandstraße einen Auftakt zum Hauptgeschäftsbereich. Charakteristisch für die Saarlandstraße sind überwiegend Gebäude der Nachkriegszeit mit einer einfachen, funktionalen Fassadengestaltung.

Der nördliche Abschnitt der Saarlandstraße ist als Platz mit raumprägenden Gehölzen, Sitzelementen und einem Brunnen gestaltet. Belebt wird der Platz in erster Linie durch die Außengastronomie mehrerer ansässiger Gastronomen. Auf Höhe der Straße Brauhof geht der Platz in einen Parkplatz über.

Die Parkplatznutzung Am Wall sowie die rückwärtigen Gebäudeseiten der Bebauung der Oststraße und Westenfelder Straße unterstreichen den „Hinterhofcharakter“ der Straße Am Wall.

Berliner Straße/Lyrenstraße



Bauzustand

An der Berliner Straße befinden sich zum Teil Gebäude mit schweren Mängeln. Demgegenüber sind jedoch auch Gebäude mit geringen Mängeln zu verzeichnen.

Stadtbild

Die östliche Bebauung der von der A 40 ins Zentrum führenden Berliner Straße im Straßenabschnitt zwischen der Weststraße und der Probst-Hellmich-Promenade trägt nicht dazu bei, dass die Stadteingangssituation als solche wahrgenommen wird, zumal die Bebauung versetzt ist, unterbrochen wird und im Kreuzungsbereich mit der Weststraße einen vernachlässigten Eindruck hinterlässt.

Friedrich-Ebert-Straße, August-Bebel-Platz



Bauzustand

Der bauliche Zustand der Gebäude im westlichen Straßenabschnitt ist grundsätzlich schlechter als auf Höhe des Rathauses, im Bereich der Voedestraße und am August-Bebel-Platz.

Stadtbild

Die Friedrich-Ebert-Straße ist von besonderer Prägnanz. Mit jeweils zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung, den in der Mitte liegenden separaten Trassen für die Straßenbahn sowie z. T. straßenbegleitenden Parkflächen schlägt der Straßenzug eine deutliche Schneise in den Stadtraum und begünstigt die räumliche Trennung zwischen dem zentralen Innenstadtbereich und der nördlichen Vorstadt.

An der Hauptverkehrsstraße Friedrich-Ebert-Straße liegen sich Hochhäuser ähnlicher Fassadengestaltung gegenüber, die die wichtige stadträumliche Situation August-Bebel-Platz betonen. Der August-Bebel-Platz wird aufgrund der Verkehrsführung des MIV und des ÖPNV in zwei Platzhälften unterteilt. Während die westliche Seite mit dem Brunnen eher die Gestalt und Qualität eines innerstädtischen Platzes annimmt, bietet der östliche Bereich mit dem Parkplatz wenig stadtgestalterische und funktionale Qualitäten als Platzraum. Die Aufenthaltsqualität des August-Bebel-Platzes ist hinsichtlich seiner Funktion für die Innenstadt insgesamt verbesserungswürdig.

Eine wichtige Landmarke bildet der ehemalige Förderturm der Zeche Holland westlich des Untersuchungsraums. Dieser im Innenstadtraum wichtige Orientierungspunkt prägt insbesondere die Sichtachse entlang der Friederich-Ebert-Straße in Richtung Westen.

Weststraße, Römergasse

Bauzustand

Der bauliche Zustand mehrerer Gebäude an der Weststraße ist äußerst desolat. Hingegen konnten an den Gebäuden der Römergasse mehrheitlich keine Mängel festgestellt werden.

Stadtbild

Die Weststraße bildet aus den westlich an die Innenstadt angrenzenden Quartieren eine wichtige Wegeverbindung zur Innenstadt. Der bauliche Zustand einzelner Gebäude prägt das Entree negativ.

Bauzustandsbewertung der Gebäude der nördlichen Vorstadt

Vorstadtstraße, Obertor



Bauzustand

Die Bebauung des gesamten Straßenzugs weist mehrheitlich einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Besonders die Gebäude im westlichen Straßenabschnitt und zwischen der Straße Obertor und der Friedrich-Ebert-Straße sowie an der Straße Obertor selbst wirken stark vernachlässigt; es wurden fast durchgängig Gebäude mit deutlichen oder sogar schweren Mängeln festgestellt.



Stadtbild

Während die nördliche Straßenseite der Vorstadtstraße fast durchgehend aus einer drei- bis viergeschossigen, zumeist gründerzeitlichen Blockrandbebauung besteht, finden sich auch infolge der Nutzungen (Schule, Polizei) auf der südlichen Straßenhälfte unterschiedliche Baustrukturen. Im östlichen Bereich der Vorstadtstraße wirken die ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser wie Fremdkörper im Stadtbild. Besonders befremdlich ist der Kontrast zwischen den Einzelhäusern und dem sechsgeschossigen Wohnkomplex, der über die Dächer der Einzelhäuser hinausragt.



An der Straße Obertor beeinträchtigen nicht nur der bauliche Zustand der Gebäude, sondern auch ein unbebautes Grundstück das Straßenbild.

Marienstraße



Bauzustand

Im Straßenabschnitt zwischen der Pohlbürgerstraße und der Hüller Straße sind die Gebäude von leichten bis deutlichen baulichen Mängeln betroffen. Der überwiegende Teil der Mehrfamilienhäuser zwischen der Straße Am Krankenhaus und der Pohlbürgerstraße befindet sich äußerlich in einem adäquaten Bauzustand ohne dringenden Sanierungsbedarf. Die Fassaden wurden bis auf ein Wohngebäude gedämmt. Westlich der Pohlbürgerstraße lassen sich vereinzelt Objekte mit geringen Mängeln beobachten, an den Gebäuden der Marienstraße nahe der Hüller Straße sind deutliche bauliche Mängel, u. a. an den Fassaden und Fenstern, festzustellen.

Über die Hüller Straße hinaus in Richtung Wattenscheider Bach befindet sich an der Marienstraße ein zusammenhängender Wohnkomplex im Geschosswohnungsbau. Die Fassaden lassen darauf schließen, dass die Gebäude vor wenigen Jahren (energetisch) saniert worden sind. Der Handlungsbedarf wird entsprechend als gering eingeschätzt.

Stadtbild

Der ausgeprägte Baumbestand sowie die durchgängige und einheitliche Bebauung auf der südlichen Straßenseite prägen die Hauptverkehrsstraße in positiver Weise. Nachteilig wirkt sich der großflächige Parkplatz des Gebäuderiegels im Schnittpunkt Hüller Straße auf die Stadteingangssituation bzw. den Kreuzungsbereich aus.

Hüller Straße



Bauzustand

In der Hüller Straße hält sich der Zustand der Gebäude mit leichten bis deutlichen Mängeln nahezu die Waage. Tendenziell ist jedoch der bauliche Zustand der Gebäude nördlich der Vorstadtstraße schlechter als im südlichen Abschnitt.



Stadtbild

-

Rathausstraße und Pokornystraße



Bauzustand

In der Rathausstraße sind ein überwiegender Teil der Gebäude sowie die umliegenden Freiflächen sehr gepflegt. Zwei Drittel der Gebäude haben allerdings leichte Instandhaltungsmängel. Auch die Gebäude der Pokornystraße weisen keinen hohen Handlungsbedarf auf.

Stadtbild

Die Rathausstraße bildet eine Sichtachse von der Vorstadtstraße zum Wattenscheider Rathaus.

Pohlbürgerstraße	
	Bauzustand Der bauliche Zustand der Gebäude an der Pohlbürgerstraße offenbart einen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.
	Stadtbild Auffällig in der Pohlbürgerstraße ist der sehr hohe Anteil gründerzeitlicher Bebauung.

Bauzustandsbewertung der Gebäude der östlichen Vorstadt

Westenfelder Straße	
	Bauzustand Der Bauzustand der Gebäude an der Westenfelder Straße zwischen der Bahnhofstraße und der Otto-Brenner-Straße variiert sehr stark. Neben Gebäuden, die augenscheinlich keine Mängel aufweisen, befinden sich hier auch Immobilien mit sehr hohem Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf.
	Stadtbild -

Steinstraße, Hardenbergstraße und Otto-Brenner-Straße



Bauzustand

In den Stichstraßen zwischen der Hochstraße und der Westenfelder Straße (Steinstraße, Hardenbergstraße und Otto-Brenner-Straße) zeigt sich ein vergleichbares Bild des baulichen Zustands der Gebäude: Vom Sanierungs- und Modernisierungstau ist die Mehrheit der Gebäude betroffen – es überwiegen deutliche Baumängel.



Stadtbeeld

Diese Straßenzüge wirken aufgrund der monofunktionalen Gestaltung des öffentlichen Raums und der überwiegend „grauen Bebauung“ sehr monoton.

Swidbertstraße, Postgasse



Bauzustand

In der Swidbertstraße sind an den Wohn- und Geschäftsgebäuden leichte und deutliche Baumängel an den Fassaden, Dächern und Fenstern festzustellen. Besonders hervorzuheben ist hier das ehemalige Gesundheitsamt der Stadt Bochum, das massive Mängel aufweist.



Stadtbeeld

Die rückwärtigen Bereiche der Post, das leer stehende und vernachlässigte Gebäude des ehemaligen Gesundheitsamts sowie die minder genutzte Fläche östlich der Liselotte Rauner-Schule werten das Straßenbild und die Wohnqualität der Swidbertstraße maßgeblich ab.

Hochstraße



Bauzustand

An der Hochstraße im Straßenabschnitt zwischen der Swidbertstraße und dem August-Bebel-Platz befinden sich auf der südlichen Straßenseite ausschließlich Gebäude aus der Gründerzeit. Die Immobilien dieses Straßenabschnitts weisen geringe oder deutliche Mängel auf – Gebäude ohne Mängel ließen sich nicht feststellen.



Stadtbild

Neben den unsanierten Fassaden prägt die aggressive Werbung der Ein-Euro-Shops, Spielhallen, Kioske und Imbisse das Stadtbild negativ. In Richtung Innenstadt wird ab dem Kreuzungspunkt Swidbertstraße/Hochstraße der Kirchturm der Friedenskirche zu einem wichtigen Orientierungspunkt, der den Beginn der Fußgängerzone markiert.

Bahnhofstraße



Bauzustand

An der Bahnhofstraße ist ebenfalls ein Investitionstau erkennbar. Nahezu der gesamte Gebäudebestand zeigt überwiegend deutliche Baumängel.

Stadtbild

Im südlich der Westenfelder Straße gelegenen Abschnitt der Bahnhofstraße ist die gründerzeitliche Bebauung fast durchgehend erhalten geblieben. Bestimmend für den nördlichen Abschnitt sind hingegen größere Gebäudeeinheiten der 1960er/1970er Jahre.

Bauzustandsbewertung der Gebäude der östlichen Wohnquartiere

Hochstraße, Bochumer Straße



Bauzustand

Im Straßenabschnitt der Hochstraße zwischen der Swidbertstraße und der Bochumer Straße sind überwiegend deutliche Baumängel, aber vereinzelt auch schwere Baumängel festzustellen. Die Stichstraßen Schülerweg, Harkortstraße und Mollestraße erlauben einen Blick auf die rückwärtigen Gebäudeseiten. So lässt sich auch die aus Erfahrung herbeigeführte Haltung, dass sich die rückwärtigen Gebäudeseiten zumeist in einem schlechteren baulichen Zustand befinden, nochmals unterstreichen.

Stadtbild

Der deutlich sichtbare Modernisierungs- und Sanierungsbedarf verstärkt die bereits durch das hohe Verkehrsaufkommen und aggressive Außenwerbung hervorgerufene negative Wahrnehmung des Straßenzugs.

Hansastraße



Bauzustand

Die Gebäude der Hansastraße weisen geringe bis deutliche Mängel auf. An einzelnen Gebäuden wurde ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Stadtbild

Der bauliche Zustand der Gebäude wirkt sich nachteilig auf das Erscheinungsbild der Hauptverkehrsstraße aus.



Sedanstraße und Johannesstraße

Bauzustand

In der Sedanstraße ist ein eindeutiger Investitionsstau wahrnehmbar. Auch hier entsteht der Eindruck, dass zahlreiche Eigentümer seit Jahren oder sogar Jahrzehnten nicht mehr (grundlegend) in ihre Immobilien investiert haben. In der Johannesstraße dominiert der Anteil der Gebäude mit deutlichen Baumängeln.

Stadtbild

Beide Straßen stellen sich sehr gestaltungsarm dar, denn Straßenraum gliedernde Grünelemente fehlen in Gänze. Der Investitionsstau wirkt sich sowohl in der Sedanstraße als auch in der Johannesstraße nachteilig auf das Straßenbild aus.

Elisabethstraße und Achtermannstraße



Bauzustand

Im westlichen Abschnitt der Elisabethstraße, zwischen Swidbert- und Sedanstraße, variiert der Zustand der Gebäude sehr stark. So konnten Gebäude ohne sichtbare Mängel, Gebäude mit leichten oder deutlichen baulichen Mängeln und auch Gebäude mit schweren baulichen Mängeln festgestellt werden.

Über die Sedanstraße hinaus setzt sich der oben beschriebene wechselnde bauliche Zustand fort. Neben Gebäuden mit einer in jüngster Zeit sanierten Fassade liegen hier Immobilien, die aufgrund des schlechten baulichen Zustands den Straßenzug in Gänze abwerten. Ein Großteil der Bebauung weist jedoch leichte bis deutliche Mängel auf.

In der Achtermannstraße befindet sich auf der nördlichen Straßenseite ein Wohngebäude, an dem entweder eine durchgreifende Sanierung oder auch ein Abbruch notwendig ist. Bei weiteren drei Objekten wurden schwere Schäden an der Außenhaut festgestellt. Zusammenfassend haben die Gebäude der Achtermannstraße einen deutlichen Sanierungsbedarf.

Stadtbild

Der hohe Anteil an gründerzeitlicher Bebauung sowie die den Straßenraum gliedernden Gehölze prägen die Achtermannstraße und den westlichen Abschnitt der Elisabethstraße in besonderer Weise.

Querstraße



Bauzustand

Im nördlichen Straßenabschnitt der Querstraße befinden sich sowohl Objekte mit einem guten Bauzustand bzw. Objekte, die in jüngster Zeit saniert wurden, als auch Objekte mit deutlichen Mängeln. Die Gebäude des südlichen Abschnitts der Querstraße weisen zu rund 2/3 mittlere und zu 1/3 leichte Mängel auf.

Stadtbild

An der Querstraße liegen mehrere eingeschossige Einfamilienhäuser, die sich städtebaulich/stadtgestalterisch von den drei- bis viergeschossigen meist gründerzeitlichen Wohngebäuden bzw. -quartieren deutlich absetzen.

Bismarckstraße



Bauzustand

Im südlichen Abschnitt der Bismarckstraße weisen die Wohngebäude auf der östlichen Straßenseite nur leichte bauliche Mängel auf. Auf der westlichen Straßenseite sind die Gebäude mit leichten bis deutlichen Mängeln behaftet. Vom Bismarckplatz bis zur Hansastrasse ist bei den meisten Gebäuden auf der westlichen Straßenseite eine geringe bis größere Instandsetzung und Modernisierung notwendig.

Stadtbild

Bezeichnend für die Bismarckstraße ist der bauliche Übergang von Gründerzeitbebauung in eine „Zechenhausbebauung“.

Graf-Adolf-Straße	
	<p>Bauzustand</p> <p>Die Gebäude der Graf-Adolf-Straße im Straßenabschnitt zwischen der Bochumer Straße und der Harkortstraße sind zu beiden Seiten (auch außerhalb des Untersuchungsraums) durch einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf geprägt. Über den Knotenpunkt der Graf-Adolf-Straße mit der Harkortstraße hinaus ist der bauliche Zustand weit besser als im östlichen Straßenabschnitt.</p>
	<p>Stadtbild</p> <p>Der schlechte bauliche Zustand der Gebäude auf der Graf-Adolf-Straße führt zu einer ebensolchen Wahrnehmung des Straßenraums.</p>

Mollestraße und Schülerweg	
	<p>Bauzustand</p> <p>Zwischen der Graf-Adolf-Straße und der Hochstraße befinden sich mit der Mollestraße und dem Schülerweg zwei schmale Wohnstraßen. Der bauliche Zustand der Gebäude lässt auch hier mittleren bis dringenden Handlungsbedarf erkennen.</p>
	<p>Stadtbild</p> <p>-</p>

Zwischenfazit

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen konnten nur zu einem sehr geringen Maße Gebäude ohne Mängel bzw. mit gutem baulichem Zustand lokalisiert werden. Überwiegend wurden geringe und deutliche Baumängel (Fassaden, Dach und Fenster) festgestellt, vereinzelt sogar ein sehr schlechter bis abbruchreifer Zustand der Gebäude ermittelt. Grundsätzlich variiert die Qualität innerhalb der einzelnen Straßenzüge sehr deutlich.

Bauzustand

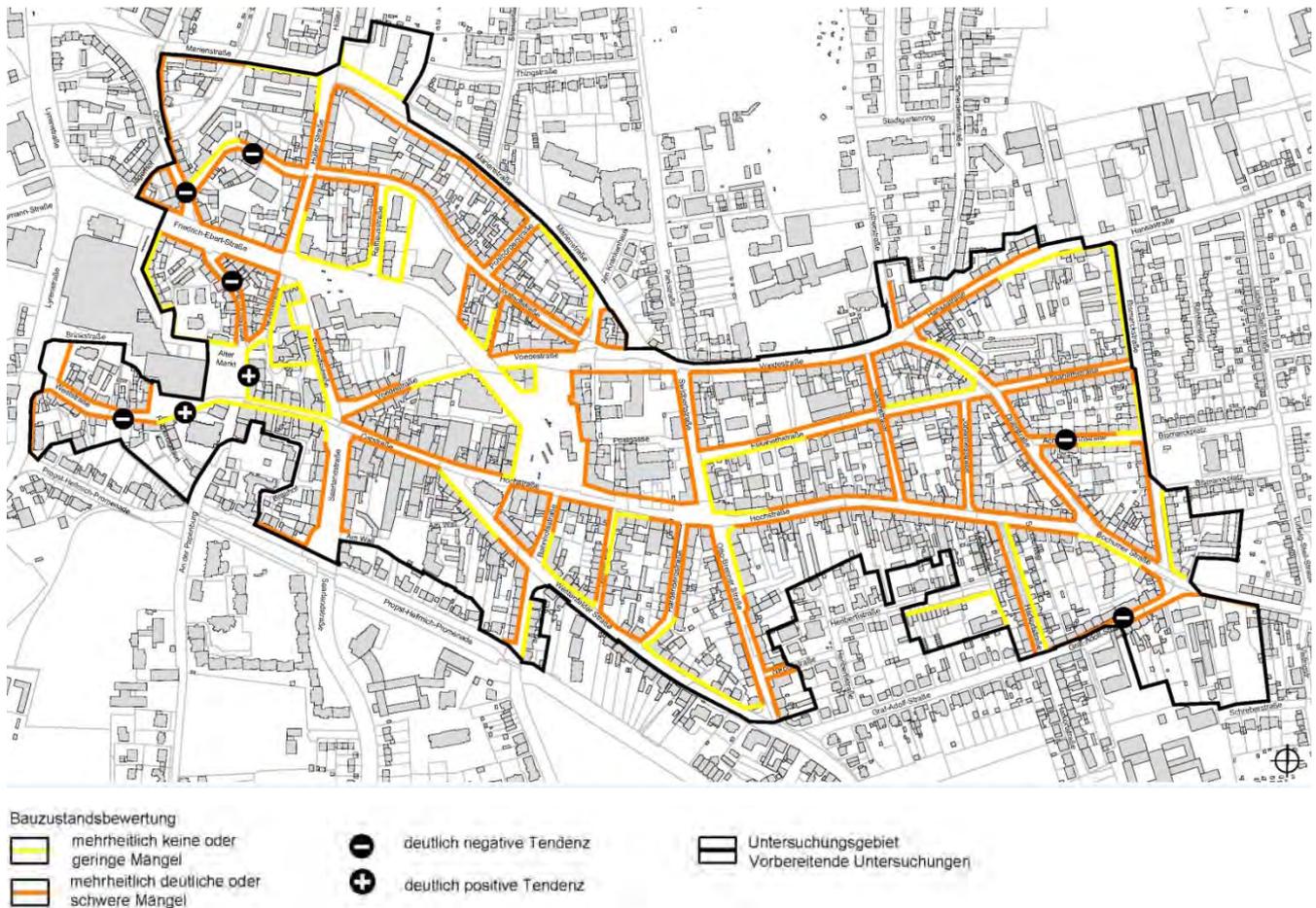
Die unterlassenen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an einem Großteil des Gebäudebestands des Untersuchungsraums werten das Erscheinungsbild der Wattenscheider Innenstadt in aller Konsequenz immens ab. Nicht nur aus Gründen der Stadtbildpflege, sondern auch zur Sicherung der Wohnfunktion und Identifikation der Wattenscheider Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt sollte

Stadtbild

die Aufwertung der sanierungsbedürftigen (insbesondere gründerzeitlichen) Bausubstanz fokussiert werden.

Die folgende Abbildung gibt einen groben Überblick über den baulichen Zustand der Gebäude auf der jeweiligen Quartiersebene/innerhalb der Straßenzüge. Entsprechend handelt es sich um eine durchschnittliche Einschätzung.

Abbildung 26 Bauzustandsbewertung auf Quartiersebene



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH

In einigen wenigen Straßenzügen lässt sich eine Konzentration baulicher Missstände bzw. eine Häufung von Immobilien mit schweren baulichen Mängeln feststellen. Hierzu zählen insbesondere:

- Gertrudisstraße/Hagenstraße
- Östlicher Abschnitt Graf-Adolf-Straße
- Obertor/Vorstadtstraße

Konzentration von Substanzmängeln

Darüber hinaus befinden sich in der Weststraße und in der Achtermannstraße einzelne Gebäude in einem äußerst desolaten Zustand. In den Straßenzügen Hochstraße, Elisabethstraße, Sedanstraße, Johannesstraße und Vorstadtstraße weist die äußere Erscheinung

der Gebäude mehrheitlich auf einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf hin.

Der Abgleich der bewerteten Gebäude, die schwere Mängel aufweisen, mit der Eigentümererhebung demonstriert, dass die Eigentümer dieser Immobilien zumeist nicht an der Befragung teilgenommen haben. Diejenigen, die der Aufforderung gefolgt sind, geben hinsichtlich des Bauzustands „deutliche Mängel“, „schwere Mängel“ sowie geplante Veränderungen in den nächsten zehn Jahren an.

Der Instandsetzungsbedarf lässt sich anhand des Baualters der Gebäude nicht pauschal herleiten, von einem Sanierungsbedarf sind grundsätzlich alle Baualtersklassen betroffen.

Der disperse bauliche Zustand betrifft nicht nur die Hauptgebäude, auch bei den Nebenanlagen, die vornehmlich als Garagen genutzt werden, wurden gravierende Unterschiede hinsichtlich des baulichen Zustands deutlich. Der schlechte Bauzustand der Nebenanlagen geht jedoch zumeist mit dem baulichen Zustand der Hauptgebäude einher.

Abbildung 27 Garagenhof an der Sedanstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.1.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie sind in der **Wattenscheider Innenstadt** fast ausschließlich in Ladenzeilen im Erdgeschoss verortet. Versicherungen, Arztpraxen, soziale Einrichtungen etc. befinden sich auch in den Obergeschossen. Mehrheitlich dominiert in den Obergeschossen jedoch die Wohnnutzung.

Entsprechend der erforderlichen Verkaufsflächengröße reicht die Bebauung im Erdgeschoss weit in die Grundstücke hinein, sodass z. T. eine kerngebietstypische GRZ von 1,0 erreicht wird. Entspre-

chend verfügen diese Grundstücke nicht über für die Wohnnutzung nutzbare Freiflächen in den Obergeschossen.

Eine Mischung von Wohnnutzung und Arbeitsstätten kommt auch an der Hochstraße, Elisabethstraße und Hansastraße (**östliche Wohnquartiere**) zum Tragen. In der Erdgeschosszone der Hochstraße sind vermehrt Dienstleistungsunternehmen und vereinzelt Gastronomie- und Handwerksbetriebe vertreten. Darüber hinaus befinden sich in den Blockinnenbereichen mitunter gewerblich genutzte Höfe (Kleingewerbe). An der Hansastraße sind neben Kleingewerbe und Dienstleistungsunternehmen auch ein Getränkemarkt sowie Autohändler angesiedelt. Eine detaillierte Analyse der Nutzungen in den Innenhöfen war nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrags.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung konnte festgestellt werden, dass im Erdgeschoss einzelner Gebäude eine Umnutzung ehemals gastronomischer/gewerblicher Nutzungen hin zu Wohnzwecken stattgefunden haben muss (z. B. an der Hochstraße). Ausdruck dieser Nutzungsänderung sind zugemauerte (Schau-) Fenster- und Türöffnungen. Die nicht fachmännische Umnutzung wirkt sich nachteilig auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus.

Zwischenfazit

Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten führt nicht zu einer Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum wohnhaften und arbeitenden Personen. Ein entsprechender Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

4.1.3 Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Die folgende Grafik vermittelt einen Eindruck des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der baulichen Dichte des Untersuchungsraums. Dargestellt sind neben der Geschossigkeit der Gebäude auch in groben Zügen die versiegelten Grundstücksbereiche (rot hinterlegt).

bauliche Dichte

Baustrukturelle Besonderheit der **zentralen Innenstadt** ist das zur Friedrich-Ebert-Straße hin gelegene Rathaus mit seinen rückwärtigen, nicht versiegelten Freiflächen. Im Zusammenhang mit den Gartenbereichen der angrenzenden Grundstücke befindet sich in diesem Baublock zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, der Freiheitstraße und der Voedestraße die einzige nennenswerte „Grüne Insel“ der zentralen Innenstadt. Die übrigen Grundstücksbereiche der zentralen Innenstadt sind maßgeblich überbaut oder versiegelt.

Charakteristisch für die Bereiche nördlich und westlich des Alten Markts sind eine kleinteilige, verwinkelte Bebauungsstruktur sowie schmale Straßenzüge mit einem sehr geringen Freiflächenanteil. Hier befinden sich zum Teil Grundstücke mit weniger als 250 qm.

Die Grundstücke des Baublocks zwischen der Voedestraße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Hochstraße sind zum Großteil überbaut, die verbleibenden Bereiche sind hochgradig versiegelt. Die bauliche Dichte wird zusätzlich durch die meist viergeschossige Bauweise und den zehnstöckigen Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, der fast die ganze nördliche Bebauungskante bildet, geprägt.

Das Pendant hierzu bildet ein achtstöckiges Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße. Die städtebaulichen Dominanten markieren stadträumlich den August-Bebel-Platz als wichtigen innerstädtischen Platz und Verkehrsknotenpunkt.

Auch das Umfeld der Sechsgeschosser auf der östlichen Seite des August-Bebel-Platzes ist hochgradig versiegelt. Während zur westlichen Seite die Platzfläche des August-Bebel-Platzes anschließt, grenzen unmittelbar östlich das Schulgelände der Liselotte Rauner-Schule sowie das Grundstück eines Lebensmittelvollsortimenters (**östliche Vorstadt**) an.

Atypisch zur gründerzeitlichen Bebauung der nördlichen Vorstadt ist das Gebäude der Polizeidirektion mit den angrenzenden großflächigen Parkplatzbereichen in der **nördlichen Vorstadt**.

Abbildung 28 „Maß der baulichen Nutzung“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den **östlichen Wohnquartieren** ist die bauliche Dichte aufgrund der fast durchgehend geschlossenen Bebauung, der überwiegend drei- bis viergeschossigen Bauweise, der zum Teil versiegelten Innenhofbereiche sowie der schmalen Straßenräume recht hoch.

In der Johannesstraße ist der Straßenraum beispielweise so eng gefasst, dass eine Straßenbegrünung mit Gehölzen aufgrund der Verschattung sowie des Bedarfs an Stellplätzen nicht möglich ist. Gleiches trifft auf die Sedanstraße, Hardenbergstraße und Steinstraße sowie in der nördlichen Vorstadt auf die Pokornystraße und im Wattenscheider Zentrum auf die schmalen Straßenzüge im Umfeld des Alten Markts zu.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich nur wenige unbebaute Grundstücke ausmachen. Von zentraler Bedeutung ist das Grundstück der ehemaligen Hauptschule nahe dem August-Bebel-Platz (**zentrale Innenstadt**), die im Oktober 2013 abgerissen wurde. Aufgrund der besonderen Lage zwischen dem Rathaus Wattenscheid und dem

unbebaute Grundstücke/Potenzialflächen

August-Bebel-Platz gilt es, für das Grundstück eine Nutzung zu finden, die der integrierten Lage gerecht wird.

Im Kreuzungsbereich der Weststraße/Lyrenstraße befindet sich ein weiteres unbebautes, jedoch vollständig versiegeltes Grundstück. Durch die fehlende Raumkante zur Lyrenstraße wird der Eindruck einer „kompakten“ Innenstadt gemindert. Bisher freie Grundstücke auf der südlichen Straßenseite der Weststraße werden zurzeit bebaut.

Auf der Rückseite des August-Bebel-Platzes bzw. im Kreuzungsbereich Voedestraße/Swidbertstraße (**östliche Vorstadt**) befindet sich ein größtenteils unbebautes Grundstück, das als Ausstellungsfläche für den An- und Verkauf von gebrauchten Pkws genutzt wird. Die aktuelle Nutzung bzw. die fehlende Bebauung wirkt sich nachteilig auf die städtebauliche Gesamtsituation der Voedestraße/Swidbertstraße aus.

An der Straße Obertor, angrenzend an den Wattenscheider Bach (**nördliche Vorstadt**), liegt ebenfalls ein unbebautes Grundstück, das die eigentlich kompakte Bebauung der Straße Obertor unterbricht.

Zwischen der Schreberstraße und der Bochumer Straße (**östliche Wohnquartiere**) befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke oder Grundstücksbereiche, die als Potenzialflächen zu bewerten sind. Wie bereits im Kapitel 2.3.2 beschrieben, wurde für diesen durch Mischnutzung von Wohngebäuden und Kleinbetrieben sowie Freiflächen geprägten Bereich in jüngster Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll.

Als Potenzialflächen kommen ebenso das Grundstück der derzeit ungenutzten Gemeinschaftsgrundschule an der Elisabethstraße sowie das als Ausstellungsfläche genutzte Grundstück eines Autohauses an der Elisabethstraße in Betracht (vgl. Abb. 40).

Zwischenfazit

Es liegen keine Hinweise vor, dass die bauliche Dichte der Wattenscheider Innenstadt zu einer Unverträglichkeit führt. Für einige wenige Grundstücke im Untersuchungsraum, die zurzeit unbebaut oder aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als städtebaulich unangemessen und als Potenzialflächen benannt werden, sollten die Möglichkeiten einer baulichen Arrondierung weiter verfolgt werden.

4.1.4 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Als Immissionsquelle ist das hohe Verkehrsaufkommen an den Hauptverkehrsstraßen zu nennen. Besonders stark beeinträchtigt sind die Wohnnutzungen an der Hochstraße, die als Fortführung der Bochumer Straße den Verkehr aus Bochum und des im Bau befindli-

Verkehr

chen Autobahnkreuzes West über die Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Gelsenkirchen führt. Eine Entschärfung der Verkehrs-/Lärmsituation ist nach Fertigstellung des Westkreuzes durch die neue Verkehrsführung über die Hansastrasse zu erwarten.

Die Hochstraße mit ihrem z. T. engen Straßenraum und hohen Verkehrsaufkommen ist aufgrund des Lärm- und Feinstaubaufkommens⁹ als Wohnlage bedenklich. Trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung (40 km/h) im Bereich der Bochumer Straße/Hochstraße sowie eines Austauschs des lärmintensiven Kopfsteinpflasters im Zuge von Kanalarbeiten kann den Anforderungen an „normale“ Wohnverhältnisse nicht annähernd Rechnung getragen werden.

Zur Lärmsituation dieses Straßenzugs trägt weiterhin die Straßenbahn bei, die über die Bochumer Straße/Hochstraße in Richtung Gelsenkirchen führt. Der gesamte Bereich Hochstraße/Bochumer Straße ist als stark belasteter Bereich (mehr als 60 dB(A) nachts) eingestuft.

Im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) wurde für das ganze Stadtgebiet ein Gutachten zur Lärmbelastung durch den Verkehr erstellt. Im Untersuchungsraum der VU liegen „Hotspots“ der stärksten Straßenlärmbelastung in den Bereichen Graf-Adolf-Straße/Bochumer Straße, Westenfelder Straße/Bahnhofstraße und Hansastrasse/Einmündung Sommerdelenstraße. Weitere Belastungsbereiche wurden in bestimmten Straßenabschnitten der Hochstraße (zwischen Hardenbergstraße und Querstraße), Voedestraße (östlich Parkstraße) und Hansastrasse (zwischen Ludwig-Steil-Straße und Geitlingstraße) identifiziert. Die einzelnen Belastungsschwerpunkte, vorrangig die Hotspots, wurden in der detaillierten Lärmaktionsplanung analysiert und mögliche Maßnahmen (z. B. Geschwindigkeitsbeschränkung, lärmindernde Straßenbeläge, Änderung des Straßenquerschnitts) geprüft. Es liegt ein besonderer Fokus auf den Stadtentwicklungsgebieten, für die Strategien zur Lärminderung entwickelt und konkrete Planungen erstellt werden sollen.

Problematische Gemengelagen bzw. die Wohnnutzung störende Betriebe wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt. Im Rahmen der Beteiligung und Eigentümerbefragung wurde mehrfach auf (störende) Vergnügungsstätten am August-Bebel-Platz hingewiesen. Entlang der Hochstraße befinden sich weiterhin mehrere Wettbüros und Spielotheken, die aufgrund ihrer Außenwirkung den Straßenzug nachteilig prägen.

Betriebe und Vergnügungsstätten

⁹ Die Feinstaubsituation wurde nicht explizit ermittelt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass mit der hohen Verkehrsbelastung auch eine entsprechende Feinstaubbelastung einhergeht

Zwischenfazit

Die Hauptverkehrsstraßen führen zumeist durch die dicht bebauten Wohnquartiere. Die Lärm- und Feinstaubimmissionen wirken sich aufgrund der engen räumlichen Situation besonders nachteilig auf die generell empfindliche Wohnnutzung aus. Die Wohnqualität wird hierdurch maßgeblich herabgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 944, der zurzeit für die Wattenscheider Innenstadt aufgestellt wird, werden zur Verhinderung von Trading-down-Prozessen und zum Schutz der Wohnruhe Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben getroffen.

4.1.5 Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Aufgrund der Größe des Untersuchungsraums und der Erhebungsmethode lassen sich nur Annahmen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten treffen. Es ist davon auszugehen, dass sich in den stark überbauten und kleinteiligen Bereichen der **zentralen Innenstadt** die Bebauung gegenseitig verschattet.

Zwischenfazit

Zur Beurteilung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bedarf es einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Gebäude sowie einer konkreten Eigentümer- und Mieteransprache. Handlungsbedarfe lassen sich daher nicht nennen.

4.1.6 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Untersuchungsraums sind grundsätzlich gut über die öffentlichen Straßen erschlossen. Etwas unübersichtlicher stellt sich jedoch die Situation im südlichen Bereich der zentralen Innenstadt zwischen der Saarlandstraße und der Westenfelder Straße sowie in der nördlichen zentralen Innenstadt zwischen der Oststraße und der Friedrich-Ebert-Straße dar. Aber auch hier wird die Erschließung der Grundstücke über kleine Nebenstraßen und Wege gewährleistet.

Erschließung

Zahlreiche Straßen des Untersuchungsraums sind in einem schlechten Zustand. Schlaglöcher, verengte Fußwege oder durch Bäume aufgerissene Oberflächen erschweren die Passierbarkeit und wirken sich nachteilig auf die Straßenraumgestalt aus. Zu nennen sind z. B. die Vorstadtstraße oder die Marienstraße. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellen diese „Stolperfallen“ eine Einschränkung in der Bewegungsmöglichkeit dar.

Zustand der Straßen und Wege

Zwischenfazit

Die Notwendigkeit, die Erschließung von Grundstücken zu verbessern, wurde nicht erkannt. Der Zustand der Straßen, insbesondere der Gehwege, ist in Teilen verbesserungswürdig.

4.2 Funktionsmängel

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets ist dann gestört, wenn u. a. die folgenden Funktionen nicht mehr erfüllt oder beeinträchtigt sind:

- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich
- Fließender und ruhender Verkehr

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB sind nur beispielhaft und nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden.

Funktionsmängel können sich aus der vorhandenen Funktion des Gebiets, die beibehalten werden soll, oder aus einer veränderten oder vollständig neuen Funktion des Gebiets ergeben. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept.

4.2.1 Einzelhandel und lokale Ökonomie

Der § 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB spricht einen wichtigen Aspekt der Funktionsmängelsanierung an. Die Wattenscheider Innenstadt erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wattenscheider Mitte und für den Stadtbezirk. Als Stadtbezirkszentrum weist die Wattenscheider Innenstadt eine ausgeprägte Einzelhandelsituation auf. Als Magnetbetriebe fungieren u. a. das Gertrudis Center mit dem SB-Warenhaus Kaufland, zwei Supermärkte sowie weitere Fachmärkte und Fachgeschäfte.¹⁰ Die Dichte an Einzelhandelsnutzungen ist im Bereich Alter Markt, Oststraße und Hochstraße bis zum August-Bebel-Platz am höchsten. Über den August-Bebel-Platz nimmt die Einzelhandelsdichte zunehmend ab. In den Seitenstraßen

¹⁰ Vgl. Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012, Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund 2012

der Oststraße und Hochstraße sind weitere kleine Einzelhandelsbetriebe oder Dienstleister angesiedelt.

Abbildung 29 Fußgängerzone der Wattenscheider Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Deutliche Schwächen des Geschäftsbereichs sind die zahlreichen Leerstände (s. Abb. 31) sowie eine Konzentration von Filialisten des Niedrigpreissegments. Höherwertige Angebote sind nur vereinzelt vorzufinden. Weiterhin ist eine hohe Fluktuation des Geschäftsbesatzes für die Wattenscheider Innenstadt charakteristisch.

Abbildung 30 Leer stehende Ladeneinheiten

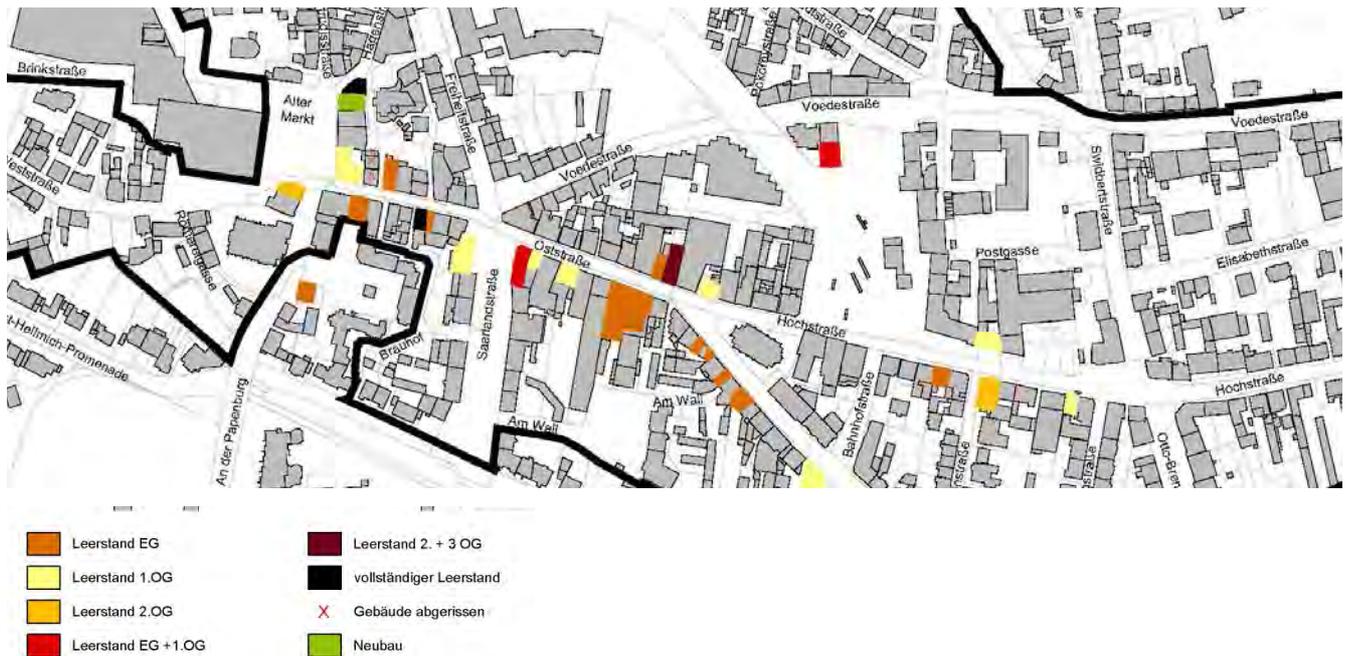


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurden im Hauptgeschäftsbereich vermehrt Leerstände in den Wohn- und Geschäftshäusern festgestellt. Leerstände im Erdgeschoss des Hauptgeschäftsbereichs konzentrieren sich insbesondere im östlichen Bereich der Hochstraße/an der Westenfelder Straße. In einem Teilbereich der Westenfelder Straße ist nahezu jedes zweite Wohn- und Geschäftshaus von Leerstand betroffen. Anhand der „Gardinen- und Klingelschild“-

Analyse wurden auch in den Obergeschossen leer stehende Wohnungen festgestellt. Leerstände in den Obergeschossen und in der Ladenzeile treffen nur selten aufeinander. Der Abgleich der Leerstände mit der Erhebung des Bauzustands zeigt, dass sich der Leerstand nicht immer mit dem baulichen Zustand der Immobilie begründen lässt.

Abbildung 31 Leerstände (Einzelhandel + Wohnen) im Hauptgeschäftsbereich (Stand November 2014)



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Gemäß den Angaben der Experten¹¹ sind die Leerstände auf die vergleichsweise hohen Ladenmieten zurückzuführen, aber auch auf das fehlende Interesse der Eigentümer, die Ladenbereiche zu vermieten oder die Immobilien instand zu setzen. Perspektivisch besteht die Gefahr zunehmender Leerstände in der Fußgängerzone und damit der Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einkaufs- und Wohnstandort. Die Versorgungsfunktion als Stadtbezirkszentrum ist zwar eingeschränkt, die Nahversorgungssituation des Gebiets für den täglichen Bedarf ist jedoch (noch) gewährleistet.

Abseits der Innenstadt und über den Untersuchungsraum hinaus befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe in Streulage. Unmittelbar angrenzend an den Untersuchungsraum liegen ein Aldi (Hansastraße) sowie ein Lidl (Lyrenstraße). Östlich des Untersuchungsraums auf Höhe des Bismarckplatzes sind ein weiterer Aldi und südlich der Bochumer Straße ein weiterer Lidl verortet.

Einzelhandel in Streulage

¹¹ Im Rahmen des Expertengesprächs „Marketing und Einzelhandel“ am 15.04.2013

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet sind mit den „Gewerbehöfen“ HansasträÙe, dem Gewerbepark Holland sowie dem Gewerbegebiet Wattenscheid-Ost weitere wichtige Arbeitsplatz- und Unternehmensstandorte zu verzeichnen.

Gewerbe

Zwischenfazit

Der Leerstände im Einzelhandel, die Fluktuationen und ein überwiegend geringwertiges Warenangebot sind Anzeichen eines Trading-down-Prozesses, mit dem eine Schwächung der Versorgungsfunktion für das Gebiet und den Stadtbezirk einhergeht.

4.2.2 Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich

Die Ausstattungen eines Gebiets mit Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitstätten, Kindertageseinrichtungen und Kinderspielflächen sind für den Städtebau ein dringendes Gebot. Einrichtungen dieser Art sind unerlässlich, um ein gesundes und menschenwürdiges Wohnklima zu gewährleisten und die Bedürfnisse der Bewohner, aus denen sich die Anforderungen vor allem an die Sozialinfrastruktur ergeben, zu befriedigen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Erstellung des ISEK erkannten Schwächen der vorhandenen Sozial-, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur sowie Grünflächenversorgung innerhalb des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen zusammenfassend dargestellt:

Im Untersuchungsraum ist ein eklatanter Mangel an Grünflächen sowie eine geringe Durchgrünung mit Straßenbäumen festzustellen. Grünflächen sind fast ausschließlich auf den privaten Grundstücken zu finden. Im **zentralen Innenstadtbereich** ist das Maß an privaten Freiflächen aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der Überbauung der Grundstücke mit Nebenanlagen sehr gering. Die privaten Freiflächen sind zum Großteil vollständig versiegelt, „Grüne Inseln“ innerhalb der Blockinnenbereiche sind eine Ausnahme (z. B. südlich der Brinkstraße und an der Straße Old Wattsche).

Freiflächen

Abbildung 32 Rückwärtige Grundstücksbereiche



Typischer Blockinnenbereich in den östlichen Wohnquartieren



Rückwärtige Seite der Geschäftshäuser der Fußgängerzone

Rückseite der Hochhäuser an der Fried- Weststraße
rich-Ebert-Straße

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

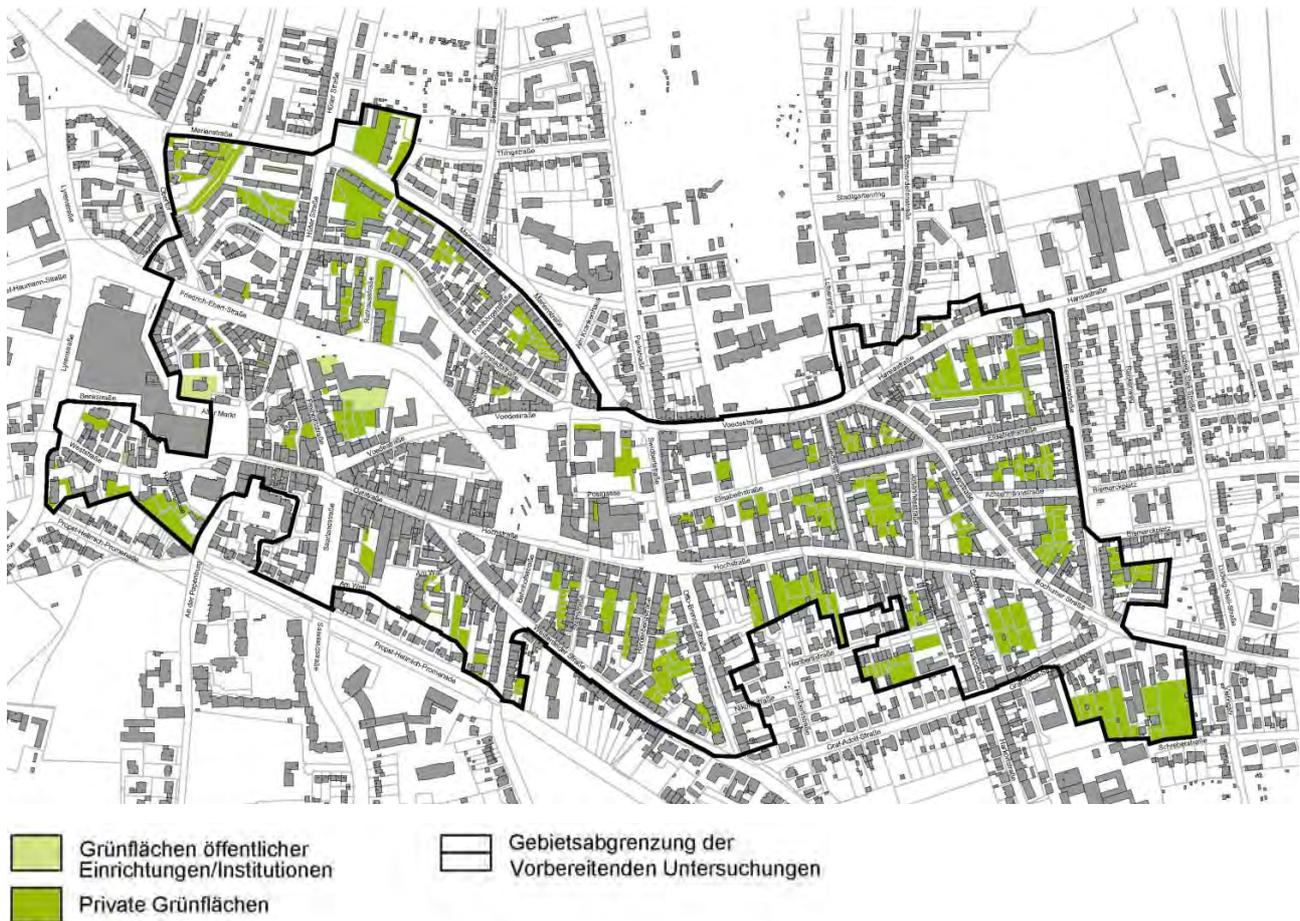
In der **nördlichen Vorstadt** und den **östlichen Wohnquartieren** ist der Anteil an Freiflächen generell etwas höher, da hier die Bebauungsdichte geringer und die Grundstücke größer sind. Der Versiegelungsgrad der Innenhöfe ist zumeist wesentlich höher, als der Anteil der unbefestigten Flächen. In den Innenhöfen befinden sich zumeist als Garagen genutzte Nebengebäude, versiegelte Bereiche werden als Stellflächen genutzt.

Zwischen der Marienstraße und der Straße Obertor befindet sich der Wattenscheider Bach, der ein starkes Trichterprofil aufweist. Der Bach sowie der rahmende „Grünzug“ sind nicht zugänglich bzw. wird das Betreten durch die Emscher Genossenschaft untersagt. Im Rahmen der bereits geplanten Renaturierung des Wattenscheider Bachs könnte jedoch die Möglichkeit einer für die Bevölkerung nutzbaren Grünverbindung geprüft werden.

Wattenscheider Bach

Die Straßenbäume können das generelle Defizit an Grünflächen und Grünstrukturen in der Wattenscheider Innenstadt nicht annähernd ausgleichen, da z. B. im zentralen Innenstadtraum kaum straßenbegleitende Bäume vorzufinden sind. Generell gilt, dass mit zunehmender Entfernung von der Kernstadt der Anteil an privaten Grünflächen sowie der Straßenbäume steigt.

Abbildung 33 Grünanteil des Untersuchungsgebiets (Abgleich mit dem Luftbild)



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, grobe Darstellung begrünter Grundstücksbereiche anhand des Abgleichs mit dem Luftbild

Einen Ausgleich zur baulichen Dichte der Innenstadt ermöglichen der Stadtgarten und das Naherholungszentrum Nordost nördlich des Untersuchungsraums sowie der Park am Ehrenmal südlich des Untersuchungsraums.

Parkanlagen im Umfeld

Von besonderer Bedeutung für Wattenscheid ist der im Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltete Stadtgarten. Attraktionen wie ein großer Gondelteich, ein botanischer Garten, ein Vogelgehege und ein Kleinkinderspielplatz bewirken, dass der Stadtgarten gut frequentiert und als Ort des Verweilens, der Begegnung und der Bewegung angenommen und geschätzt wird.

Das Naherholungszentrum Nord-Ost (Monte Schlacko) weist nur wenig Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf und wird von Hundebesitzern vorwiegend als „Hundewiese“ genutzt.

Der Park am Ehrenmal bzw. der für die Parkanlage charakteristische alte Baumbestand wurde durch das Unwetter zu Pfingsten 2014 stark zerstört. Namensgebend für den Park ist ein Ehrenmal, beste-

hend aus einer symmetrischen Terrassenanlage und einer Krypta mit Gedenkstätte. Der Spiel- und Bolzplatz am nördlichen Rand befindet sich in einem guten Zustand und bildet einen der wenigen innenstadtnahen Anziehungspunkte für Kinder.

Die kleine, dreiecksförmige Grünfläche nördlich der Marienstraße, unmittelbar angrenzend an den Untersuchungsraum, erfüllt aufgrund der aktuellen Ausstattungs- und Gestaltungsqualität nahezu keinerlei Quartiersfunktionen. Auch für Besucher des angrenzenden Marien-Krankenhauses bietet die Grünfläche, die ausschließlich aus einer Wegeachse und einem Kunstobjekt besteht, wenig Anreiz und Möglichkeiten des Aufenthalts.

Im definierten Raum der Vorbereitenden Untersuchungen befindet sich, wie die Abb. 35 darstellt, ausschließlich ein Spielplatz. Der am Schülerweg (**östliche Wohnquartiere**) gelegene Spielplatz wirkt sehr tristlos. Die wenigen und sehr einfach gehaltenen Spielgeräte bieten wenig Anreiz zum Spielen (s. Abb. 34, linkes Bild).

Auch die solitären Spielelemente in der Fußgängerzone (**zentrale Innenstadt**) stellen kein adäquates Angebot dar und können daher das Defizit an Spielplätzen nicht minimieren (s. Abb.34, rechtes Bild).

Spiel und Sportflächen

Abbildung 34 Spielbereiche/Spielelemente im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

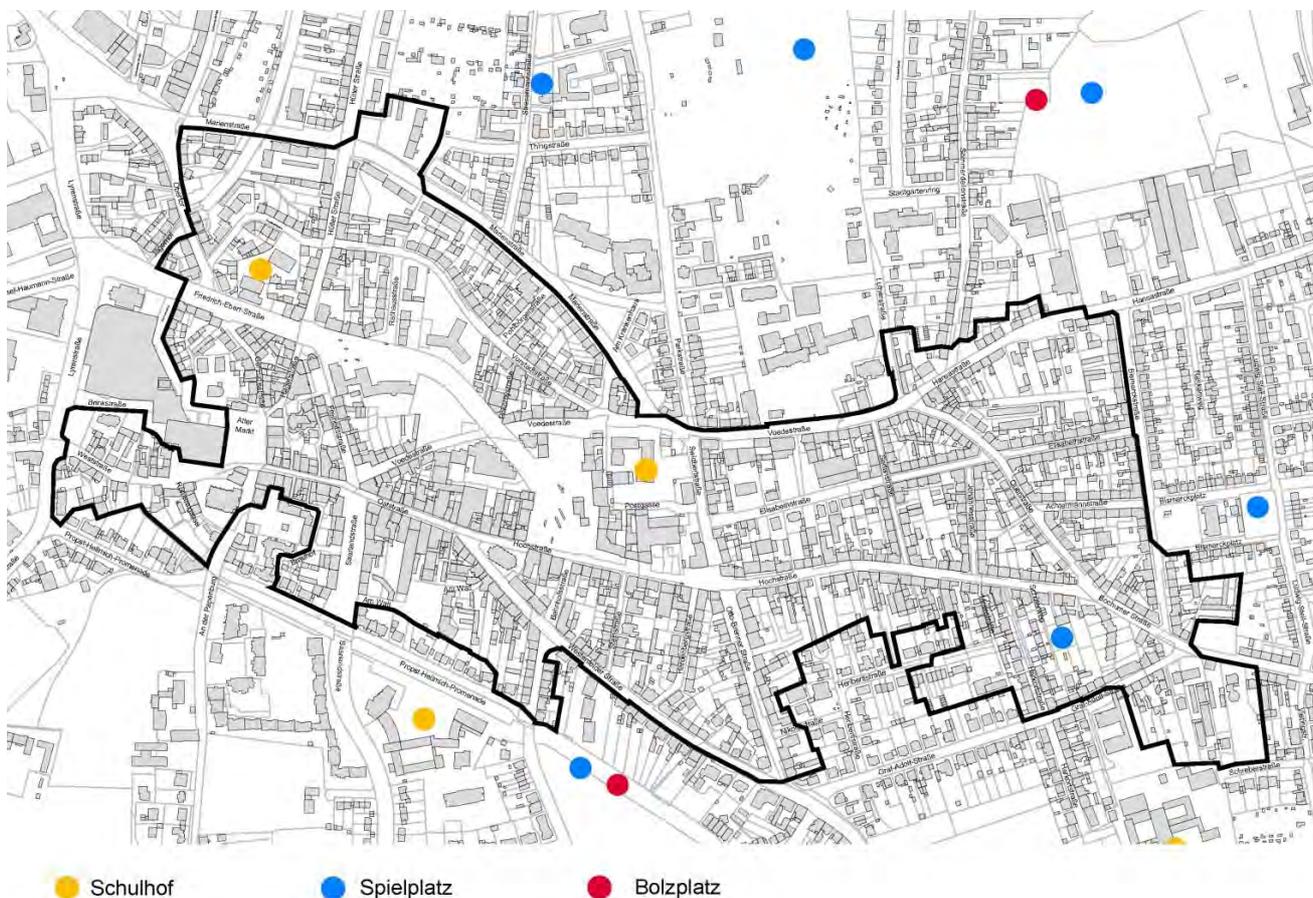
Der Schulhof der Gertrudisschule in der **nördlichen Vorstadt** wurde im Jahre 2013 umgestaltet, attraktive Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten fehlen jedoch. Außerhalb der Schulzeit ist der Schulhof nicht zugänglich. Der innenliegende Schulhof der Liselotte Rauner-Schule an der Voedestraße bietet für Jugendliche wenig Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, ist jedoch auch außerhalb der Schulzeiten zugänglich.

Eine ausreichende wohnungsnaher Versorgung mit Spielflächen für Kinder und Jugendliche ist somit, insbesondere im **zentralen Innenstadtbereich**, grundsätzlich nicht gegeben.

Aufgrund fehlender Bewegungs- und Spielangebote sind die Kinder und Jugendlichen in ihrer spielerischen Entfaltung deutlich gehemmt. Sie müssen sich daher den öffentlichen Raum aneignen oder auf die Spielmöglichkeiten im Umfeld des Untersuchungs-

raums – auf den Spiel- und Bolzplätzen in den Parkanlagen Stadtgarten, Monte Schlacko und im Park am Ehrenmal – ausweichen. An der Stresemannstraße nördlich des Untersuchungsraums und in den Wohnquartieren östlich des Untersuchungsraums liegen weitere mehr oder weniger attraktive Spielbereiche. In den Gesprächen mit dem Jugendamt und sozialen Einrichtungen wurde darauf hingewiesen, dass viele Treffpunkte, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten aufgrund der Lage, des Zustands und der Ausstattung nicht mehr dem Bedarf entsprechen. Gleichmaßen fehlen Treffpunkte und Bewegungsräume für Senioren.

Abbildung 35 Spielbereiche im Untersuchungsgebiet



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nördlich der zentralen Innenstadt liegt die Grundschule Gertrudischule, die im Jahre 2013 grundsanziert und kindergerechter gestaltet wurde. Im Rahmen des Offenen Ganztags stößt die Schule regelrecht an ihre räumlichen Grenzen. Die Angebote sind aufgrund des räumlichen Engpasses in zwei Containern auf dem Schulhof untergebracht. Trotz des hohen Bedarfs können daher keine weiteren Kinder in die OGS aufgenommen werden. Die bisherigen Bemühungen, ein unbebautes, untergenutztes Grundstück unmittelbar angrenzend an das Schulgelände für eine Erweiterung der Schule zu

Grundschulen

erwerben, scheitern regelmäßig an den Verkaufsabsichten des Eigentümers.

Mit der Liselotte Rauner-Schule an der Voedestraße befindet sich im Untersuchungsraum eine Hauptschule. Der Standort der Liselotte Rauner-Schule wurde durch einen großen Neubau deutlich aufgewertet. Bei Expansionsbedarf ist eine Erweiterung auf den angrenzenden (bisher bebauten und privaten) Grundstücken denkbar. Im rückwärtigen Bereich des Schulgrundstücks liegen der Schulhof sowie eine Turnhalle, die einer grundlegenden Sanierung bedarf.

Weiterführende Schulen

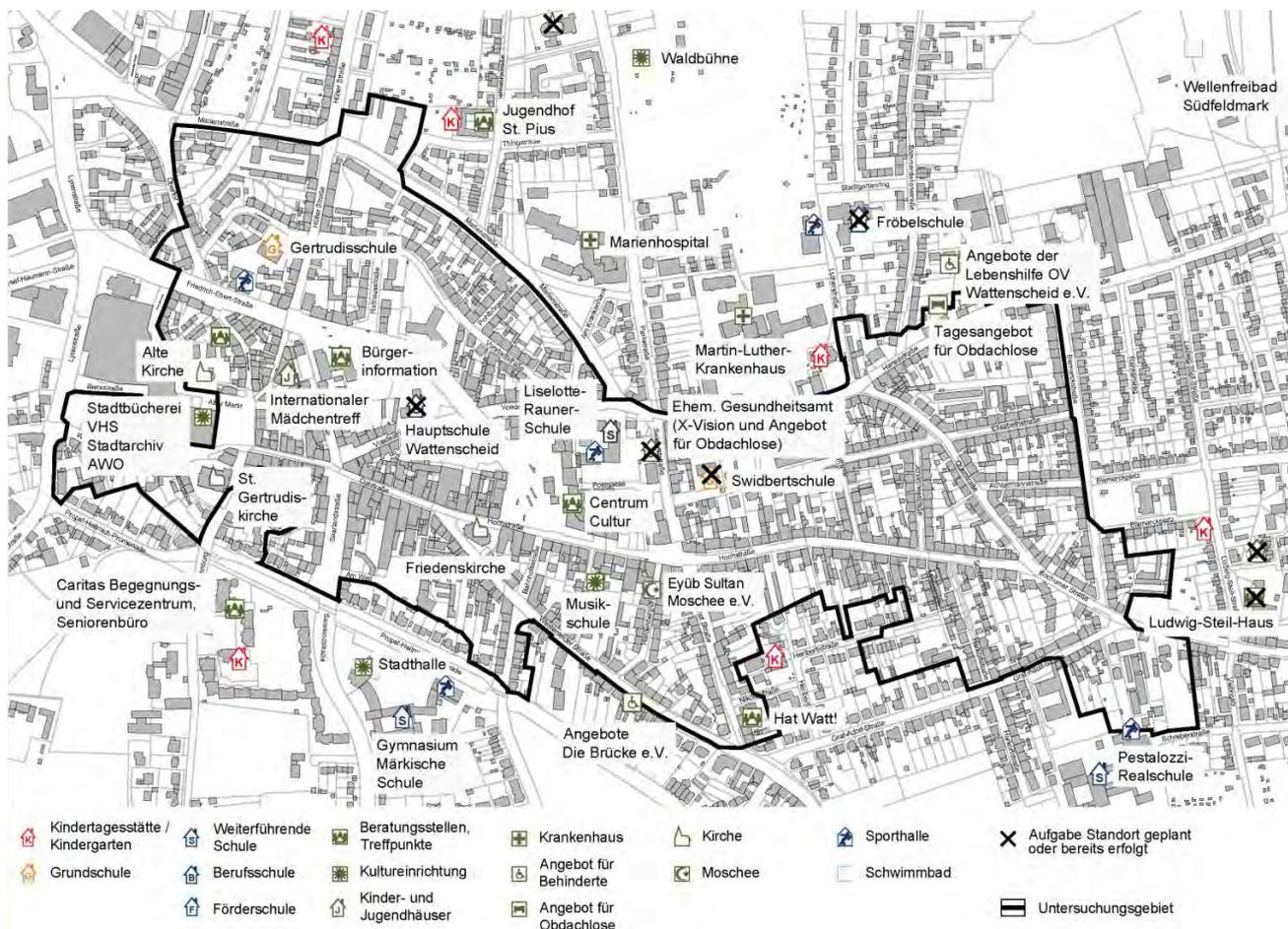
Im Umfeld des Untersuchungsraums befinden sich mit der Glückaufschule eine weitere Grundschule und mit der Pestalozzi-Realschule und dem Gymnasium Märkische Schule weitere Schulen. In diesem Kontext ist auch die Fröbelschule im Umfeld des Stadtgartens zu nennen, die jedoch im Sommer 2014 aufgegeben wurde.

In NRW sind alle neu zuwandernden Kinder und Jugendlichen schulpflichtig und werden als sogenannte Seiteneinsteiger beschult. Generell werden derzeit in Bochum ehemalige Schulstandorte für eine neue Nutzung durch die Beschulung von Seiteneinsteigern geprüft.

Südlich des Untersuchungsraums liegen zwei berufsbildende Schulen, das Klaus-Steilmann-Berufskolleg und das Louis-Baare-Berufskolleg, die auch von regionaler Bedeutung sind.

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde der Sozialraum Wattenscheid hinsichtlich vorhandener Einrichtungen und der Angebotsstruktur untersucht sowie intensive Gespräche mit den Akteuren vor Ort geführt. Im Ergebnis besteht ein relativ breites Angebot an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Angesichts der unterschiedlichen Problemlagen in Wattenscheid (Überforderung von Familien und Alleinerziehenden, schlechte Gesundheitssituation etc.) bieten viele Bildungseinrichtungen schon heute zusätzliche Förderungen in den Bereichen Gesundheit, Bewegung, Bildung und Kultur an. Um die umfangreichen sozialen Probleme zu beheben, bedarf es jedoch zusätzlicher Anstrengungen.

Abbildung 36 Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet



Quelle: ALK Stadt Bochum, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet ist mit Anlagen des Gemeinbedarfs grundsätzlich infrastrukturell gut erschlossen. Unter besonderer Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Belange zeigt sich jedoch, dass das Angebot noch verbesserungswürdig ist.

Für den Untersuchungsraum ist ein deutliches Defizit an Spiel- und Bewegungsorten für Kinder und Jugendliche sowie an Treffpunkten für Senioren festzustellen.

4.2.3 Verkehrsinfrastruktur

Der August-Bebel-Platz ist neben dem Bahnhof Wattenscheid der wichtigste Knoten- und Umsteigepunkt in Wattenscheid. Mit den Buslinien 363 und 390 wird die Verbindung zwischen dem Wattenscheider Bahnhof und der Innenstadt bzw. dem August-Bebel-Platz hergestellt. Am August-Bebel-Platz hält darüber hinaus die Straßenbahnlinie 302, die von der Bochumer Innenstadt über die Bochumer Straße in Richtung Gelsenkirchen führt.

ÖPNV

Abbildung 37 Verkehrsknotenpunkt August-Bebel-Platz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den Stadtkonferenzen bemängelte ein Teil der Bürgerschaft die Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt. Die Strecke wird jedoch rund sechs Mal in der Stunde bedient, ein grundsätzliches Beförderungsdefizit kann daher nicht angemahnt werden. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem Bahnhof Wattenscheid und der Innenstadt (ca. 800 m Luftlinie) ist die Strecke auch fußläufig gut zu überwinden.

Die zentralen Haltestellen der Straßenbahnlinie 302 innerhalb des Untersuchungsraums wie August-Bebel-Platz, Freiheitstraße und Querstraße wurden vor nicht allzu langer Zeit barrierefrei ausgebaut.

Die wichtigsten Erschließungsstraßen des Untersuchungsraums sind die Bochumer Straße – Hochstraße – Friedrich-Ebert-Straße sowie die parallele Achse Marienstraße – Voedestraße – Hansastrasse.

motorisierter Individualverkehr

Im Zuge des Umbaus des Westkreuzes sind nur geringe Veränderungen in der Frequentierung der Bochumer Straße/Hochstraße zu erwarten. Nach Aussagen der Verwaltung können jedoch Maßnahmen wie Straßenverengungen dazu beitragen, dass der Straßenzug seine Attraktivität als Durchgangsstraße verliert.

Die Parkraumsituation in der Innenstadt ist grundsätzlich als gut zu bezeichnen. Mit dem Parkhaus am Gertrudis Center, der Tiefgarage An der Papenburg, dem Parkplatz an der Probst-Hellmich-Promenade, dem Parkplatz Am Wall und dem Parkplatz am August-Bebel-Platz wird ein vielfältiges und ausreichendes zentrumsbezogenes (kostenpflichtiges) Parkangebot bereitgestellt, das eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet.

ruhender Verkehr

Innerhalb der **zentralen Innenstadt** besteht ein kleinteiliges Wegenetz aus Fußwegen, Gassen und verkehrsberuhigten Bereichen, das sicherstellt, dass die Innenstadt schnell und auf direktem Weg zu erreichen ist. Aus der nördlichen Vorstadt kommend, stellt die Friedrich-Ebert-Straße mit jeweils zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung, den innenliegenden separaten Trassen für die Straßenbahn sowie z. T. straßenbegleitenden Parkflächen eine Barriere dar. Querungsmöglichkeiten befinden sich ausschließlich im Kreuzungsbereich Lyrenstraße/Friedrich-Ebert-Straße, Hüllerstraße/Friedrich-Ebert-Straße, Voedestraße/Friedrich-Ebert-Straße und am August-Bebel-Platz.

Fußwegenetz

Abbildung 38 Friedrich-Ebert-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Innenstadt ist von den **östlichen Wohnquartieren** nur über die (vielbefahrenen) Straßen Voedestraße, Hochstraße und Westenfelder Straße zu erreichen. Eine weitere Wegeverbindung, die in Richtung Innenstadt führt, ist die Elisabethstraße; sie endet am ehemaligen Gesundheitsamt. Die Postgasse als Weiterführung der Elisabethstraße endet an der Bebauung des August-Bebel-Platzes. Der schmale Durchgang zwischen dem August-Bebel-Platz und der Postgasse befindet sich in Privateigentum und ist durch ein verschlossenes Gitter versperrt. Die Bürgerinnen und Bürger wiesen in den Stadtkonferenzen darauf hin, dass der Zugang vor Jahren noch öffentlich bzw. als Abkürzung genutzt werden konnte und regten ein erneute Öffnung des Durchgangs an.

Abbildung 39 Wegeverbindung Poststraße/August-Bebel-Platz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den **östlichen Wohnquartieren** befinden sich Fußwege fast ausschließlich im Straßenraum. Der Schülerweg ermöglicht die Erschließung des Innenbereichs des Baublocks zwischen der Hochstraße, der Harkortstraße und der Graf-Adolf-Straße und ist damit eine direkte Wegeverbindung zwischen der Hochstraße und der Graf-Adolf-Straße bis zu der südlich der Graf-Adolf-Straße liegenden Pestalozzi-Realschule. Eine weitere Ausnahme bildet ein Fußweg, der die Heribertstraße und die Mollestraße miteinander verbindet.

Das Radwegenetz im Untersuchungsraum präsentiert sich mit zahlreichen Lücken. Radwege befinden sich u. a. an der Hansastraße bis Querstraße. Zum Großteil wird der Radverkehr jedoch mit dem MIV geführt. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger bemängelten in den Stadtkonferenzen die Erreichbarkeit verschiedener innerstädtischer Ziele mit dem Fahrrad. Beispielhaft ist die Verbindung vom Bahnhof Wattenscheid zum August-Bebel-Platz über die Bahnhofstraße zu nennen. Aufgrund der generellen Enge des Straßenraums, der Führung des Radverkehrs mit dem MIV sowie der Topografie der Bahnhofstraße stellt sich diese Verbindung als nicht fahrradfahrerfreundlich dar. Für viele Bewohner ist die unzureichende Sicherheit als Radfahrer ein Grund für die vorzugsweise Nutzung des Pkws. Als Gefahrenstellen und Räume mit großen Sicherheitsbedenken wurden die Hauptverkehrsstraßen, aber auch der August-Bebel-Platz genannt.

Radverkehr

Zwischenfazit

Das Gebiet erweist sich nicht als besonders fahrrad- und fußgängerfreundlich. Die aktuelle Parkraumsituation sowie die aktuelle Erschließungssituation begründen keinen dringlichen Handlungsbedarf.

4.3 Feststellung der Substanz- und Funktionsmängel, Bewertung der städtebaulichen Misstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie der Eigentümerbefragung zeigen, dass im Betrachtungsraum sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel vorzufinden sind. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Stadtgestalt, Gebäudesubstanz, Aufenthalts-

qualität/Spiel- und Bewegungsräume, Freiflächen und Begrünung, Wohnen und Wohnumfeld sowie Einzelhandel und Leerstände.

Die straßenbezogene Analyse des Bauzustands der Gebäude im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass sich nur ein Teil der Gebäude in einem guten baulichen Zustand befindet. Mehrheitlich konnte jedoch ein Modernisierungs- und Sanierungsbedarf in unterschiedlichem Ausmaß und Dringlichkeit festgestellt werden. Darunter befinden sich auch Gebäude – insbesondere im zentralen Innenstadtbereich – mit deutlichem, z. T. akutem Handlungsbedarf. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden diese Gebäude nicht gerecht. Die Bauschäden und Instandsetzungsmängel beeinträchtigen nicht nur die Wohnqualitäten, auch die Quartiersqualitäten sowie das Stadtbild insgesamt erfahren hierdurch eine deutliche Abwertung, die dem Image der Wattenscheider Innenstadt nicht zuträglich ist.

Bauschäden- und Instandhaltungsmängel

Die Einzelhandelslage der Wattenscheider Innenstadt weist deutliche Funktionsschwächen auf. Die Angebotssituation ist noch als ausreichend zu bewerten. Die Leerstände im Hauptgeschäftsbereich wirken sich im Zusammenspiel mit den festgestellten baulichen Mängeln negativ auf das Straßenbild und die Einkaufsatmosphäre aus und sind neben weiteren Faktoren (wie z. B. Angebotsqualität) Anzeichen einer Abwärtsspirale, die es aufzuhalten gilt.

Defizite im Einzelhandel

Der Abgleich mit dem Luftbild, aber auch die Eigentümerbefragung haben ergeben, dass die Innenhöfe mehrheitlich überbaut oder versiegelt sind. Im Kontext der defizitären Grünflächen- und Freiraumstruktur sowie der geringen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums sind die Wohnumfeldqualitäten als mangelhaft zu bezeichnen.

Wohnumfeldqualitäten

Ein Ausgleich zum privaten Wohnumfeld ist durch öffentliche Grünflächen im Innenstadtraum nicht gegeben, da diese faktisch fehlen. Der Stadtgarten, Park am Ehrenmal und das Naherholungszentrum „Monte Schlacko“ sind die nächstgelegenen Grünanlagen, die jedoch z. T. Verbesserungsbedarf in Bezug auf die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Für Kinder und Jugendliche befinden sich im Untersuchungsraum unzureichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie Treffpunkte. Auch die Gruppe der Senioren findet im öffentlichen Raum nur wenige Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche.

Die Wohnfunktion ist an den vielbefahrenen Straßen durch das hohe Verkehrsaufkommen und die entstehenden Immissionen (Lärm und Feinstaub) beeinträchtigt. Dies schlägt sich auch in dem baulichen Zustand der straßenbegleitenden Bebauung nieder.

Belastung der Wohnfunktion

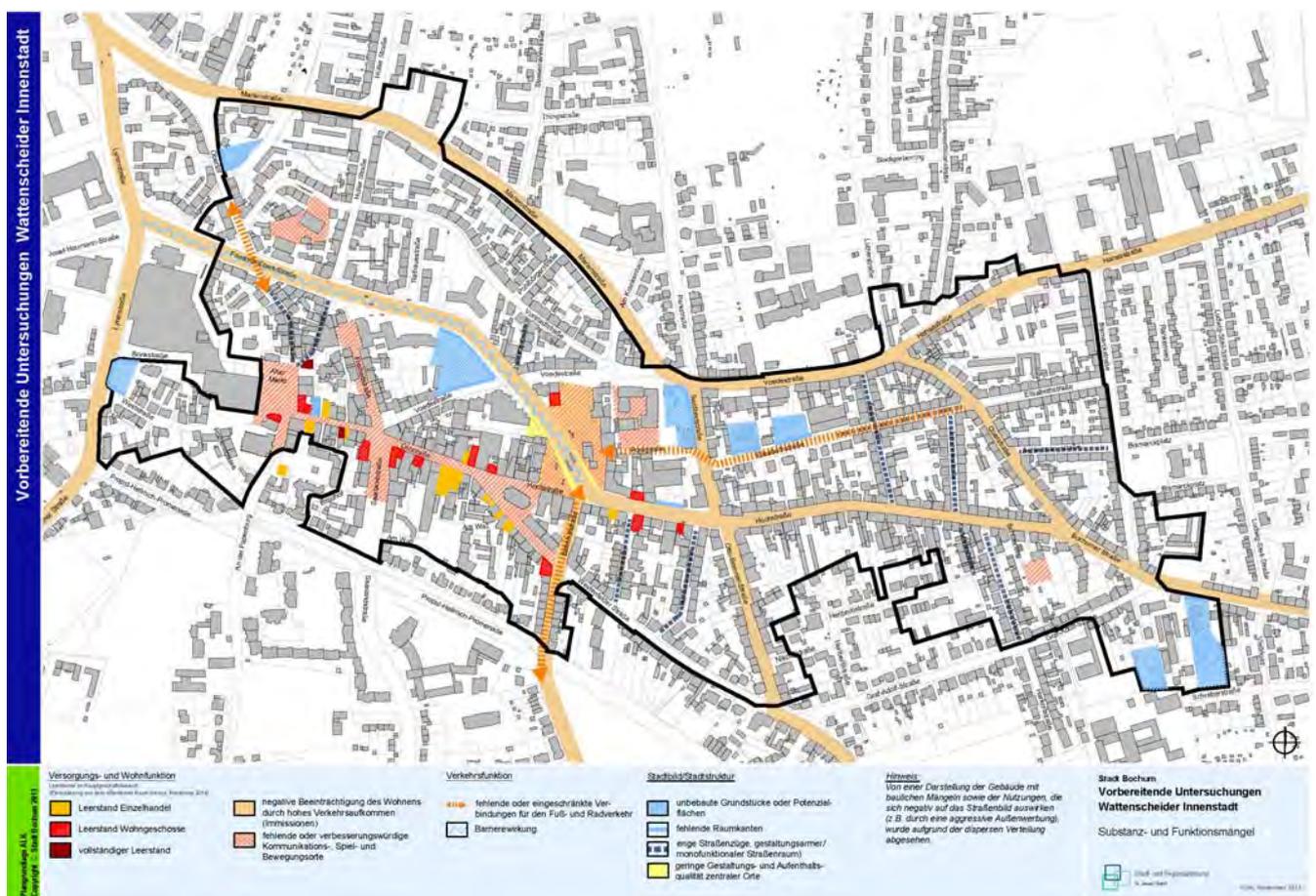
Bei der Bewertung der verkehrlichen Situation zeigt sich vor allem, dass die Ausstattung mit Fuß- und Radwegen noch verbessert werden könnte. Die Probleme für den Fußgängerverkehr liegen gemäß

fehlende Fuß- und Radwege

den Bürgerinnen und Bürgern vor allem in der mangelnden Sicherheit (fehlende Überquerungsmöglichkeiten) und in dem Zustand der Gehwege (Stolperstellen). Ebenso fühlen sich Radfahrer, die die Innenstadt mit dem Fahrrad aufsuchen möchten, nicht sicher, da bauliche Radverkehrsanlagen größtenteils nicht vorhanden sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Untersuchungsraum den zeitgemäßen Anforderungen funktional und stadtgestalterisch nicht entspricht. Die Erfüllung der Aufgaben des Untersuchungsraums als Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich sowie Sozialraum sind beeinträchtigt und bedürfen einer umfassenden, gleichzeitig passgenauen Strategie.

Abbildung 40 Substanz- und Funktionsmängel



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



**SANIERUNGSZIELE UND
MAßNAHMENKONZEPT**





5 Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept

5.1 Ziel und Zweck der Sanierung

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie die festgestellten Substanz- und Funktionsmängel zeigen sehr deutlich, dass die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für den Bereich „Wattenscheider Innenstadt“ nicht in einer umfänglichen Gebietsumgestaltung liegt, sondern die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung steht.

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitungsaufgaben. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen soweit zu konkretisieren, wie sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel die folgenden Ziele auch über andere Instrumente erreicht werden können. Maßgeblicher Unterschied ist, dass die Sanierung eine kohärente und abgestimmte Vorgehensweise über die zentrale Koordinationsposition des Sanierungsträgers gewährleistet. Auch ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums wesentlich erleichtert, da sich Begründungen für dessen Einsatz aus den Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenspiel mit der Sanierungssatzung direkt ergeben können und nicht der Umweg über die verbindliche Bauleitplanung oder weitere Satzungen gewählt werden muss. Auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten der Eigentümer für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele können hierbei hilfreich sein (Investitionsanreiz für die Aufwertung des Gebäudebestands) und die Umsetzung maßgeblich beschleunigen.

Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

Entwicklungs- und Sanierungsziele

- Attraktive Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Einkaufen in der zentralen Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum und in den innenstadtnahen Quartieren
- Stärkung und Belebung der Handels- und Gastronomienutzungen in der Fußgängerzone
- Abbau von Leerständen
- Verbesserung der Einkaufsatmosphäre (z. B. Schaufenster/Werbung)
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands unter Beachtung denkmal- und stadtbildpflegerischer Belange sowie der Anforderungen an zeitgemäße Wohnungsstandards
- Schließung von Baulücken bzw. Entwicklung freier/mindergenutzter Grundstücke

- Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Innenstadt durch Aufwertung der öffentlichen Räume und Gebäudefassaden
- Gestaltung/Aufwertung der Innenstadtzugänge/Stadteingänge
- Stärkung der Quartiersidentitäten
- Maßnahmen zu Lärminderung an den Hauptverkehrsstraßen/Stärkung des Wohnens an den Hauptverkehrsstraßen
- Förderung der Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit
- Funktionsgerechte Einbindung und stadtgestalterische Aufwertung des August-Bebel-Platzes, Schaffung von urbanen Qualitäten
- Erhalt und Qualifizierung bestehender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung der Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Spielplätzen bzw. -bereichen
- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt/Vernetzung
- Entsiegelung und Begrünung privater Flächen
- Klimaanpassung, Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudesanierung

Damit sind zunächst allgemeine Zielvorstellungen benannt. Die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme ergibt sich aus den gegenseitigen räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten.

5.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

Anhand der festgestellten Defizite und der formulierten Sanierungsziele sowie auf Grundlage des Maßnahmenkonzepts des parallel erstellten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) lassen sich konkrete Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt bzw. für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet benennen. Die Maßnahmen lassen sich sieben Handlungsfeldern zuordnen:

Das Handlungsfeld **A Wohnen, Bauen und Stadtgestalt** umfasst alle wohnungswirtschaftlichen, architektonischen und stadtgestalterischen Maßnahmen und Projekte, die geeignet sind, die Wattenscheider Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort zu stabilisieren.

Im Handlungsfeld **B Grün- und Freiraum** finden sich die Maßnahmen wieder, die dazu beitragen, den eklatanten Mangel an Freiraum in den hochverdichteten Quartieren zu optimieren und die Qualität des Wohnumfelds – hinsichtlich der Ausstattung mit belebenden Grünstrukturen – zu erhöhen.

Die Maßnahmen des Handlungsfelds **C Mobilität, Straßen, Wege und Plätze** sind auf eine Verbesserung der Vernetzung der Wattenscheider Innenstadt mit den innenstadtnahen Quartieren ausgelegt. Konkret soll die Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele (insbesondere für

Fußgänger und Radfahrer) verbessert, die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden.

Im Handlungsfeld **D Einzelhandel und lokale Ökonomie** werden Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt als Identifikationspunkt, Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum zusammengefasst. Neben einer Stabilisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur zählen hierzu auch die Revision und Erneuerung des Images der Innenstadt, die Bearbeitung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur.

Das Handlungsfeld **E Gesundheit, Bildung, Freizeit, Kultur und Soziales** bündelt alle Ansätze, die der räumlichen und sozialen Segregation, den vielfältigen und tiefgreifenden Problemlagen sowie der schwierigen gesundheitlichen Situation im Stadtbezirkszentrum entgegenwirken.

Das Handlungsfeld **F Steuerung und Kommunikation** beinhaltet alle Aktivitäten zur Prozesssteuerung, zur Aktivierung und Beratung der Eigentümer.

Das Handlungsfeld G „**Instrumente der Sanierung**“ umfasst die sanierungsrechtlichen Instrumente zur Durchführung der Sanierung.

Zur Umsetzung der zuvor genannten Ziele sind folgende konkrete Maßnahmen angedacht¹²:

A Wohnen, Bauen und Stadtgestalt

- A1 Zukunftskonzept „Wohnen in Wattenscheid“
- A2 Hof- und Fassadenprogramm – Lebenswerte Quartiere durch die Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen
- A3 Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden für ein gesundes Wohnen in Wattenscheid
- A5 Modellprojekt „Anders Denken“ – neue Nutzungskonzepte für belastete Wohnquartiere an Hauptverkehrsstraßen
- A6 Energetische Stadtsanierung – Integriertes Quartierskonzept und Sanierungsmanager
- A8 Umsetzung der städtischen Klimaanpassungsstrategie im Stadtbezirk Wattenscheid

¹² Da die Projekte des ISEK Bestandteil des Sanierungskonzepts sind und diese nur im Maßnahmenkonzept des ISEK näher beschrieben werden, ist die Nummerierung der o. g. Projekte mit denen des ISEK identisch und erleichtert somit das schnellere Nachschlagen im ISEK
Grün hinterlegt sind die Maßnahmen, die aus dem ISEK übernommen wurden, blau hingegen die Maßnahmen, die sich speziell aus der Anwendung des Sanierungsrechts ergeben

B Grün- und Freiraum

- B1 „Masterplan bewegte und bespielte Stadt“ – Planung für Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsorte für alle Altersgruppen inkl. Umsetzung
- B6 Grüne Straßen – Bestandssicherung und Ergänzung von Straßenbäumen und stadtbildprägenden Alleen (Konzept und Umsetzung)
- B7 Wattenscheider Bach – Renaturierung des Fließgewässers nördlich der Innenstadt und Anlage eines flankierenden Wegs mit Sitzgelegenheiten
- B8 Zukunftsvereinbarung Regenwasser

C Mobilität, Straßen, Wege und Plätze

- C1 Städtebauliche, gestalterische und funktionale Aufwertung des August-Bebel-Platzes (Wettbewerb, konkretisierende Planung und Umsetzung)
- C2 Nahmobilitätskonzept für ein fahrrad- und fußgängerfreundliches Wattenscheid (Konzept und Umsetzung)
- C5 Ruhiges Wattenscheid – Maßnahmen gegen die Lärmbeeinträchtigung der Bevölkerung

D Einzelhandel und lokale Ökonomie

- D1 Verfügungsfonds Aktive Stadtteilzentren
- D2 Entwicklungskonzept Innenstadt – Profilierung der City
- D4 Immobilien- und Standortgemeinschaft

E Gesundheit, Bildung, Freizeit, Kultur und Soziales

- E1a Gesundheitsverbund Wattenscheid – Netzwerk für ein gesundes und nachhaltiges Wattenscheid
- E1c Projektfamilie „Bewegte und gesunde Grundschule“
- E1d Gesundheitsprogramme für Jugendliche an weiterführenden Schulen
- E1e Projektfamilie „Bewegtes und gesundes Wattenscheid – ganzheitlich gesund und lebenslang“
- E1f Wattenscheider Gesundheits-Multiplikatoren/-innen
- E2 Moderationsverfahren Zukunftshaus 2020
- E3 Wattenscheider Haus für Musik, Kunst und Kultur
- E5 Bürger-Verfügungsfonds
- E6 Sicherheitsaudit zur städtebaulichen Kriminalprävention

- E11 Neubau des evangelischen Gemeindehauses mit einer offenen und zentralen Gemeindegemeinschaft in der Stadtmitte – Kirche zum Anfassen
- E12 Jugendcafé in der Wattenscheider Innenstadt
- E13 Projekt „Internationaler Mädchentreff“
- E14 Projekt Stadtteilschule
- E16 Bildungs- und Beschäftigungsprojekte
- E18 Haushaltsnahe Dienstleistungen für Senioren und Menschen mit Behinderung

F Steuerung und Kommunikation

- F1 Stadtteilmanagement und Stadtteilbüro
- F2 Sanierungsträger/Stadtteilarchitekt
- F5 Citymanagement

G Instrumente der Sanierung

- G1 Anwendung Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- G2 Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB
- G3 Steuerrechtliche Abschreibung gem. § 7 h EStG
- G4 Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. § 147 und 148 BauGB

Detaillierte Informationen zu den hier ausgeführten Einzelmaßnahmen (bis auf G „Instrumente der Sanierung“) können dem Maßnahmenkonzept des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Gesundes Wattenscheid – familienfreundlich und generationengerecht“ entnommen werden. Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt noch einen übergeordneten Charakter; für fast alle Projekte müssen nach dem Start Detailplanungen vorgenommen werden und intensive Konkretisierungs- und Abstimmungsgespräche erfolgen.

Die Maßnahmen des Handlungsfelds G „Instrumente der Sanierung“ sind dieser Dokumentation als Anlage 5 beigefügt.

5.3 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Der § 136 Abs. 2 BauGB ermöglicht der Gemeinde einen entsprechenden Beurteilungsspielraum – grundsätzlich kann danach nur ein durch städtebauliche Missstände geprägtes Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Allerdings können auch nicht betroffene Grundstücke aus Zweckmäßigkeitserwägungen in die Sanierung miteinbezogen werden, sofern ihre Einbeziehung sich durch

den städtebaulichen Zusammenhang, in dem diese Grundstücke mit den Übrigen stehen, und die Möglichkeit von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen rechtfertigt.

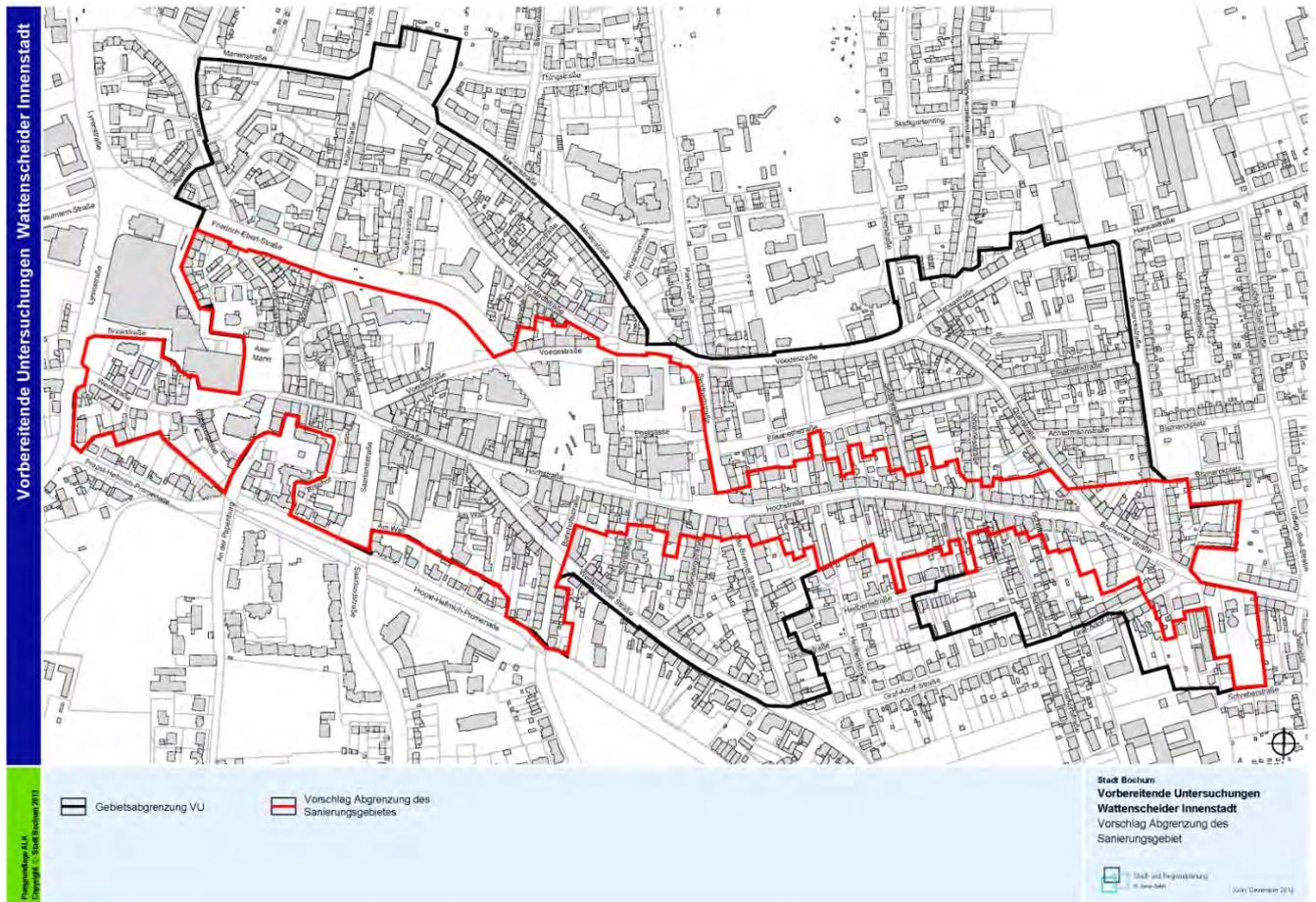
Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für die Wattenscheider Innenstadt verteilen sich die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsraum sehr dispers, sodass ein fast flächiger Sanierungsbedarf gegeben ist. Da gem. § 136 Abs. 1 BauGB die zügige Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme gewährleistet werden muss, wird empfohlen, das Sanierungsgebiet auf die stadträumlich wichtigsten Bereiche mit Substanz- und Funktionsmängeln zu begrenzen. Aus gutachterlicher Sicht sind dies die zentrale Wattenscheider Innenstadt, der August-Bebel-Platz und der Straßenzug Hochstraße/Bochumer Straße:

Die Innenstadt erfüllt einen zentralen Anspruch für ganz Wattenscheid. Entsprechend spielt sie eine entscheidende Rolle als Motor und Zugpferd für die Stadtteilentwicklung. Ein Stabilisierungs- und Aufwertungsprozess der Innenstadt ermöglicht Entwicklungsimpulse, die sich auch auf die angrenzenden Wohnquartiere auswirken werden.

Der August-Bebel-Platz sollte aufgrund seiner städtebaulichen Relevanz mit in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Für den August-Bebel-Platz als bedeutender Innenstadtplatz und zentraler Knotenpunkt besteht hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität deutlicher Aufwertungsbedarf.

Die Qualität des Straßenzugs Hochstraße/Bochumer Straße als wichtige Stadteingangssituation und Wohnlage nimmt mit dem fortschreitenden Verfall der Gebäude zunehmend ab, infolgedessen sinkt auch die Attraktivität der angrenzenden gründerzeitlichen Quartiere.

Abbildung 41 Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



6

VERFAHREN



6 Verfahren

6.1 Wahl der Verfahrensart

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren sowie mehreren Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 27 Abs. 1 Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann.
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 - 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Allerdings ist darauf zu verweisen, dass für Wattenscheid in erster Linie zwei Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB eine Rolle spielen dürften:

- Die sanierungsrechtliche Prüfung baulicher Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie
- die Teilung von Grundstücken.

Hintergrund ist, dass die Mieterprivatisierung in problematischen Immobilien verhindert werden sollte, da Eigentümergemeinschaften im Hinblick auf die Modernisierung von maroden Gebäuden praktisch nicht handlungsfähig sind.

6.1.1 Durchführung der Sanierung im klassischen Verfahren

Die Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zur Finanzierungsmaßnahme abschöpfen kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks; diese sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt.

klassisches Verfahren

Der Inhalt lautet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid angefordert. Beim klassischen Verfahren können jedoch keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden, sollten diese anfallen.

Die Ausgleichsbeträge dienen ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung.

6.1.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich darin vom klassischen Verfahren, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind. Im vereinfachten Verfahren können die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

vereinfachtes Verfahren

Mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren sind die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften an der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

6.1.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Die Kommune hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“.¹³

Wahl des Sanierungsverfahrens

Das bedeutet, die Kommune ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gem. §§ 152 ff. BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend für das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Kommune darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht in Ansatz bringen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwernis ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grundlage der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen. Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden, hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nur dann zu erwarten, wenn die allgemeine Prosperität der Stadt und des Stadtteils so positiv zu werten ist, dass die Grundstückswerte über die Eigeninvestitionen hinausgehend einen Wertzuwachs erfahren.

Nachdem für die Wattenscheider Innenstadt für das Erreichen der Sanierungsziele gerade keine Umstrukturierung, sondern der Erhalt,

¹³ vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III, § 142, S. 20 Rdnr. 23

die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus stehen und im Hinblick auf die Grundstückspreise gleichermaßen von einer positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

Bodenwertsteigerungen, Spekulationen und damit einhergehende bodenrechtliche Spannungen sind demnach allein deshalb nicht zu erwarten, da die Wertsteigerungen in erster Linie und vor allem durch die Gebäudesanierung, also auf eigene Initiative und Rechnung der Eigentümerschaft, veranlasst werden. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Zumal die Stadt Bochum im vereinfachten Verfahren auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die künftigen Preisentwicklungen mit Unsicherheiten behaftet sind.

*„Selbst wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sich nur in der Weise ausgewirkt hat, dass die Bodenwertsteigerung geringer ausgefallen ist, als dies ohne diese negative Entwicklung der Fall gewesen wäre, liegt darin eine abschöpfungsgeeignete relative Bodenwertsteigerung“.*¹⁴

relative Bodenwertsteigerungen

Zusammenfassend heißt dies, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen immer relative Bodenwertsteigerungen sind, d. h. es ist unerheblich, ob die allgemeine Bodenwertentwicklung positiv oder negativ ist. Entsprechend kann, unabhängig von der allgemeinen Bodenwertentwicklung, davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben werden können.

Allerdings muss zwingend anerkannt werden, dass Spekulationen auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aufgrund öffentlich verursachter Wertsteigerungen in diesem städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten sein werden; vielmehr wird es realistischerweise darum gehen, den Werteverfall aufzuhalten und eine Stabilisierung der Bodenpreise zu erreichen. Von zu erwartenden Wertsteigerungen kann in Anbetracht der vielfältigen Problemlagen im Stadtteil keine Rede sein. Ein Hemmnis unter dem Gesichtspunkt möglicher Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteure und Akteurinnen ist demnach nicht erkennbar. Die Eigentümerschaft wird die Bodenwertsteigerungen vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen. So hoch der Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds auch sein mag, er wird voraussichtlich in keinem Verhältnis zu den

¹⁴ vgl. Verwaltungsgericht Braunschweig, Urteil vom 12. Dez. 2007 – 2 A 480/06, BeckRS 2008, 35981

Wert steigernden Maßnahmen der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen.

Das Erfordernis der Kommune, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist zwar grundsätzlich möglich, aber nicht erforderlich, da sanierungsbedingte relative Wertsteigerungen zwar erkennbar sein werden, aber ein spekulativ motiviertes Entwicklungshemmnis diesbezüglich nicht zu erwarten ist. Auch werden die Wertgewinne in erster Linie auf Eigeninitiative der Eigentümer zurückzuführen sein. Auf eine kurze Formel gebracht heißt dies: Werterhalt ja, Wertsteigerung nein. Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwernis geben sein, Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen umzusetzen.

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. In Anbetracht der städtebaulichen und sozialen Lage im Stadtteil wird empfohlen, diesen im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

Genehmigungsvorbehalt

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Im Rahmen der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass teilweise keine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) ist von einem Teil der Immobilieneigentümer (die sich z. B. gegen die Sanierung ausgesprochen haben) nicht zu erwarten. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baukosten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen. Insbesondere kann die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Gründung von Wohnungseigentümergeinschaften für die bis dato vorwiegend institutionellen Eigentümer eine adäquate Möglichkeit sein, Verwertungsinteressen umzusetzen. Eine nachhaltige Sanierung der Gebäudeeinheit würde damit maßgeblich erschwert, da zum einen nunmehr mit einer Vielzahl an Akteuren ein einstimmiges Votum für die Gebäudesanierung erzielt werden muss und zum anderen nicht auszuschließen ist, dass entsprechende Rücklagen fehlen bzw. nicht ausreichend sind.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider lau-

fen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Stadt Bochum vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 Abs. 2 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen.

6.2 Voraussetzungen und Auswirkungen einer Sanierung

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die **einheitliche Vorbereitung** und die **zügige Durchführung** sowie das Vorhandensein eines **öffentlichen Interesses** weitere Grundvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

6.2.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Die Behebung der städtebaulichen Missstände in der Wattenscheider Innenstadt ist eine Aufgabe, die ein hohes öffentliches Interesse, d. h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Von der Aufwertung profitiert der gesamte Stadtbezirk Wattenscheid, da die heutigen Probleme im Untersuchungsraum umfassend auf den Stadtbezirk ausstrahlen und das Image Wattenscheids erheblich beeinflussen.

Die intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Eigentümer und Akteure im Rahmen der Eigentümerbefragung, der Stadtkonferenzen, der Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz und der Online-Beteiligung zu den parallelen Verfahren Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) hat gezeigt, dass die Wattenscheider Innenstadt mit vielfältigen städtebaulichen und sozialen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind.

6.2.2 Einheitliche Vorbereitung

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gem. § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, da die Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets

auf die einheitlichen Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Bochum-Wattenscheid „Gesundes Wattenscheid – familienfreundlich und generationengerecht“ insgesamt ausgerichtet und aufeinander abgestimmt sind. Bestandteil des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist ein Rahmenplan, der auch bezogen auf das Sanierungskonzept eine einheitliche Planungskonzeption darstellt.

6.2.3 Beurteilung der Durchführung

Die zügige Durchführung ist ebenfalls Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme, da mit der zeitlichen Dauer der Anwendung des Sanierungsrechts Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen einhergehen, die nicht länger aufrecht gehalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele erforderlich ist.

Die Durchführbarkeit lässt sich im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen durch verschiedene Kriterien beurteilen. Dabei dürfen die Ziele den übergeordneten Planungen nicht entgegenstehen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung ergeben, die Finanzierung ist sicherzustellen und die zügige Umsetzung zu garantieren.

Zusammenfassend können für den Untersuchungsraum Wattenscheid Innenstadt folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit dem Regionalen Flächennutzungsplan.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer und Betroffenen durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken geben keine Hinweise auf die Undurchführbarkeit des Sanierungsverfahrens.
- Die Stadt Bochum kann, um eine zügige Durchführung zu gewährleisten, einen Sanierungsträger bestellen (s. Maßnahme F2). Dessen Aufgabenfeld umfasst u. a. die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, den Erwerb von Grundstücken oder Rechten an Grundstücken zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Stadt Bochum, die Bewirtschaftung der zur Sanierung dienenden Mittel, die Begleitung der Projekte aus dem Handlungsfeld A Wohnen, Bauen und Stadtgestalt, die Aktivierung und Unterstützung der Eigentümerschaft und Beratung der Eigentümerschaft zu baufachlichen, förder-technischen und gestalterischen Fragen rund um das Thema Bauen und Wohnen etc.

Trotz der avisierten Unterstützung der Stadt Bochum durch einen Sanierungsträger verbleibt ein hoher Verwaltungsaufwand bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, der durch

das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum aufgewendet werden muss. Überschlägig ist von eineinhalb Stellen auszugehen, die im Rahmen der Umsetzung beansprucht werden und einen personellen Mehrbedarf bedeuten. Angesichts der heutigen personellen Auslastung und im Hinblick auf die intensive verwaltungsbezogene Begleitung und Umsetzung des ISEK sind personelle Engpässe zu erwarten, die aufgrund der Haushaltslage der Stadt Bochum nicht durch zusätzliches Personal bzw. Stellen ausgeglichen werden können. Die zügige Durchführung der Sanierung ist infolgedessen nicht absehbar.

6.2.4 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Gem. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Angestrebt ist, die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Mittel- bis langfristiger Preisverfall kann aber nur über die Modernisierung und Instandsetzung und die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen erreicht werden. Mietpreiserhöhungen, die für einzelne Mieter durchaus eine Härte darstellen können, sind hinzunehmen, zumal die Wohnungsmarktsituation in Bochum und in der Region entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial schwache Mieter vorhanden ist. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen und attraktiven Stadtteilzentrums von Wattenscheid überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner, auch wenn soziale Härten nicht auszuschließen sind. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

6.2.5 Sozialplan

Die Erarbeitung oder Fortschreibung eines Sozialplans ist gemäß § 140 Nr. 6 BauGB Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Konkrete Anforderungen an einen Sozialplan ergeben sich aus dem § 180 BauGB. Der Sozialplan dient zum Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Belastungen, die durch Erneuerungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen eintreten können. Sofern die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilig verändert werden, sind durch die Stadt Bochum Konzepte zu Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern.

Für das Untersuchungsgebiet wird in erster Linie eine (Bausubstanz-) erhaltende Sanierung projektiert. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind nicht vorgesehen.

Nach heutigem Stand werden aber die aus den definierten Zielen resultierenden Maßnahmen in den öffentlichen sowie privaten Bereichen voraussichtlich kaum nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum machen z. B. keinen Umzug eines größeren Teils der Bewohner erforderlich.

Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden können.

Während der Sanierungsmaßnahme soll ein Sozialplan entwickelt werden, der während der Umsetzung laufend fortgeschrieben wird. Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeit ihrer Verwirklichung sollen in den Sozialplan aufgenommen werden.

6.2.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Vorbereitungsphase gibt sie Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierung.

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Gesundes Wattenscheid – familienfreundlich und generationengerecht“ wurden projektbezogene Kosten auf Basis des Rahmenplans sowie weitere konkrete Angaben für einzelne Projekte ermittelt.



ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG

7



7 Zusammenfassende Empfehlung

Im Zuge der intensiven Auseinandersetzung mit der Wattenscheider Innenstadt konnten städtebauliche Missstände nachgewiesen werden. Es wurden im Untersuchungsgebiet Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln festgestellt, deren Behebung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfolgen kann. Die Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebiets wurde so gewählt, dass eine zweckmäßige Durchführung möglich ist.

Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept einschließlich eines Integrierten Handlungskonzepts für die Förderkulisse Soziale Stadt erstellt. Zentraler Bestandteil ist ein umfassendes Maßnahmenprogramm, das darauf ausgerichtet ist, die Lebenssituation in Wattenscheid innerhalb der nächsten sieben Jahre zu verbessern. Es werden in diesem Kontext städtebauliche und ökonomische sowie soziale Projekte umgesetzt, die dazu geeignet sind, die festgestellten städtebaulichen Missstände zu mindern bzw. abzubauen und eine positive Entwicklung der Wattenscheider Innenstadt einzuleiten.

*städtebauliche Sanierung
und Soziale Stadt*

In Verbindung mit der entsprechenden Bauleitplanung bzw. anderen Satzungen können in einem Soziale Stadt-Gebiet annähernd alle bauplanungsrechtlichen Instrumente zum Einsatz kommen. Mit dem Instrumentarium der Sanierung kann sich die Stadt Bochum darüber hinausgehend einen Handlungsrahmen aneignen, der die Anwendung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten gemäß § 144 BauGB ermöglicht, um das Verfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung der Ziele einzuräumen. Für die Eigentümer bietet die Anwendung des Sanierungsrechts durch förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets den Vorteil von steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten für aufgewendete Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das Sanierungsrecht bietet somit zugleich einen Anreiz, in die eigenen Immobilien zu investieren.

*spezifische Instrumente
der Sanierung*

Zusammengenommen können mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und mit dem Förderprogramm Soziale Stadt praktisch alle fördertechnischen und städtebaulichen Möglichkeiten von öffentlicher Seite für strukturelle Veränderungen genutzt werden.

In der Gesamtabwägung, ob das sanierungsrechtliche Instrumentarium im Kontext zur Sozialen Stadt zur Anwendung kommen soll, ist das Verhältnis des Aufwands zum erzielbaren Nutzen leitend. Fakt ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erhebliche personelle Kapazitäten bindet, die von der Stadt Bochum aufzuwenden sind. Schon das Prüfen der Genehmigungstatbestände in Verbindung mit sanierungsrechtlichen Ordnungsmaßnahmen erfordert einen hohen Personalaufwand; so müssten für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme eineinhalb Planstel-

*hoher personeller, organisatorischer
und finanzieller Aufwand der
Sanierungsmaßnahme*

len eingeplant werden. Der personelle Aufwand ist insoweit erforderlich, als eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme rechtlich geboten ist. Die Anwendung des Sanierungsrechts führt für die zeitliche Dauer seiner Geltung zu vermehrten Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen, die nicht länger aufrechterhalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele notwendig ist. Die Stadt Bochum muss daher, um Verzögerungen zu vermeiden, die vom Gesetz her möglichen Instrumente konsequent und direkt anwenden und für eine zügige Abwicklung sorgen – mit den entsprechenden personellen Kapazitäten.

Heute kann nicht mit abschließender Sicherheit prognostiziert werden, ob nicht das Förderprogramm Soziale Stadt und die damit einhergehenden Handlungsmaßgaben zunächst ausreichend sind, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Missstände zu beheben. Es ist demnach nicht sicher, ob bei Anwendung beider Instrumente der Mehrwert einer Sanierungsmaßnahme so ausschlaggebend ist, dass der hohe personelle, organisatorische und finanzielle Aufwand gerechtfertigt wäre. Ein Aufwand, von dem nicht klar ist, dass sich die positiven Wirkungen auf die städtebaulichen Missstände so weitgehend vom Erfolg der Sozialen Stadt abheben, dass der Einsatz des städtebaulichen Sanierungsrechts zum jetzigen Zeitpunkt geboten ist.

Mehrwert der Sanierung ist infrage zu stellen

Aufgrund der Überschneidung mit dem Programm Soziale Stadt und der vielen Projekte, die in diesem Rahmen umgesetzt werden, wird zum jetzigen Zeitpunkt die Anwendung des Sanierungsrechts bzw. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nicht empfohlen. Das Untersuchungsgebiet sollte vielmehr weiterhin intensiv beobachtet werden und für den Fall, dass sich die städtebauliche Situation in Wattenscheid – trotz Förderkulisse der Sozialen Stadt – weiterhin verschlechtert und insbesondere die Substanzmängel zunehmen, soll erneut die Möglichkeit der Durchführung einer Sanierung in Betracht gezogen werden. Die hier vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen können Grundlage für die dann zu beschließende Sanierungssatzung sein, wenn sie hinsichtlich Aktualität der Ziele, Maßnahmen und Sanierungsvoraussetzungen geprüft worden sind.

Empfehlung



Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Anschreiben und Fragebogen Eigentümerbefragung

Anlage 2: Anschreiben Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Dokumentation Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlage 4: Dokumentation der Bürgerbeteiligung

Anlage 5: Projektbögen Handlungsfeld G „Instrumente der Sanierung“

Anlage 1:

Anschreiben und Fragebogen Eigentümerbefragung

Technisches Rathaus Bochum
Stadtplanungs- u.
Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum
Auskunft erteilt:
Dagmar Speulmanns
Zimmer 1.5.750
Telefon (0234) 910-2674
Telefax (0234) 910-792521
E-Mail: dspeulmanns@bochum.de

Ihr Schreiben/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
61 42

Bochum,
21. Januar 2014

Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Bochum-Wattenscheid - Eigentümerbefragung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Bochum erstellt derzeit ein sogenanntes integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept, welches für die Beantragung von Fördergeldern vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlich sein wird. Weiterhin werden in „vorbereitenden Untersuchungen“ ermittelt,

- welche sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse in der Innenstadt Wattenscheids und den angrenzenden Wohnquartieren bestehen,
- welche Ziele für die Aufwertung der Innenstadt Wattenscheids und der angrenzenden Wohnquartiere verfolgt werden sollten und
- ob eine „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ geeignet ist, diese Ziele umzusetzen.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Untersuchung ist eine Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Daher benötigen wir Ihre Angaben, um die Sanierungsbedürftigkeit dieses Gebiets besser beurteilen zu können und das weitere Vorgehen auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen. Wir bitten Sie daher, den anliegenden Fragebogen bis zum **7. März 2014** auszufüllen und zurückzuschicken.

Sie können den Fragebogen auch im Bürgerbüro des Rathauses Wattenscheid abgeben oder in den Nachbriefkasten einwerfen.

Weitere Informationen über die Untersuchung finden Sie im beiliegenden Faltblatt und im Internet auf der städtischen Webseite unter dem Link:

<http://www.bochum.de/stadterneuerung-wattenscheid>

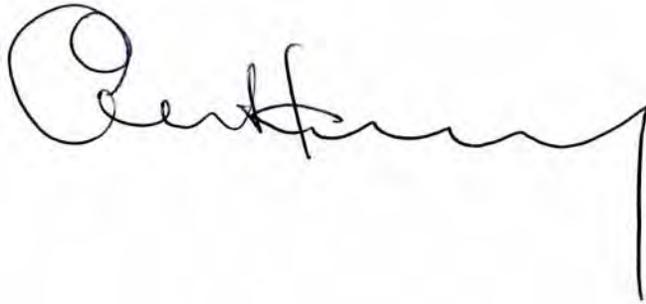
Dort können Sie sich auch bei Bedarf weitere Fragebögen herunterladen. Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich auch gerne an Frau Speulmanns (E-Mail: DSpeulmanns@bochum.de, Telefon: 0234/910-2674) oder Frau Just (E-Mail: MJust@bochum.de, 0234/910-2328) wenden.

In diesem Zuge möchten wir Sie zu verschiedenen Veranstaltungen einladen, die in direktem Zusammenhang mit der weiteren Planung stehen. Informationen hierzu entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Faltblatt.

Für die Rücksendung des Fragebogens bedanke ich mich schon vorab sehr herzlich und über Ihre Mitarbeit bei den Bürgerveranstaltungen würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ernst Kratzsch'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'E' and a long horizontal stroke.

Dr. Ernst Kratzsch

Anlagen

Bitte senden Sie den Fragebogen an folgende Postadresse oder geben Sie ihn im Rathaus Wattenscheid ab:

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
z. H. Frau Speulmanns
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

FRAGEBOGEN

ALLGEMEINE FRAGEN ZU IHRER LIEGENSCHAFT

1 Lage der Liegenschaft

Grundstück

Flur-Nr. _____ Flurstück-Nr. _____

Gebäude

Straße _____ Haus Nr. _____

2 Wer ist Eigentümer bzw. sonstiger Nutzungsberechtigter (bei Erbengemeinschaften usw. Name des Vertreters):

Name, Vorname _____

Straße _____

Haus Nr. _____

PLZ, Ort _____

E-Mail-Adresse _____

3 Handelt es sich beim Eigentümer um eine natürliche oder eine juristische Person?

- 1 natürliche Person
- 2 juristische Person

4 Sind Sie Alleineigentümer oder in anderer Weise am Grundstück beteiligt?

- 1 Alleineigentümer
- 2 Miteigentum (z. B. Ehegatte)
- 3 Gesamthandseigentum (z. B. Erbengemeinschaft)
- 4 Wohnungseigentum (Teileigentum)
- 5 Erbbaurecht

Bitte kreuzen Sie bei den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten die entsprechende Ziffer an. Die Ziffern als solche haben keine Bedeutung, sondern dienen ausschließlich zur Auswertung der Angaben.

Hinweis:

Sofern weitere Eigentümer, Eigentümerinnen oder sonstige Vertretungsberechtigte existieren, notieren Sie deren Daten, insbesondere die E-Mailadresse/n, bitte ebenfalls auf einem Beiblatt.

Hinweis:

„Sie“ bezieht sich in dieser wie auch in den folgenden Fragen immer auf den Eigentümer, Erbbau- oder sonstigen Nutzungsberechtigten.

5 Besitzen Sie außer diesem noch weitere Grundstücke innerhalb der Gebietsabgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen?

- 1 Ja
- 2 Nein

6 Nutzen Sie das Grundstück und die Gebäude allein für Ihre Zwecke oder bestehen auch Miet- und Pachtverträge?

- 1 nur Eigennutzung
- 2 teilweise vermietet, verpachtet
- 3 ganz vermietet, verpachtet

Falls Sie diese Frage mit "Ja" beantworten, bitten wir, für die übrigen Grundstücke im Untersuchungsgebiet (s. beiliegende Übersichtskarte) jeweils einen gesonderten Fragebogen auszufüllen. Sofern Ihnen weitere Fragebögen nicht gesondert zugesandt worden sind (s. Kontaktdaten im Kopf des Fragebogens oder auf dem beiliegenden Faltblatt).

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZU DEN GEBÄUDEN

7 Wie groß ist das Grundstück?

_____qm

8 Wieviele Gebäude stehen auf diesem Grundstück?

- 1 Anzahl _____Hauptgebäude
- 2 Anzahl _____Nebengebäude
- 3 Grundstück unbebaut

Hinweis: Hauptgebäude sind solche Gebäude, die die prägenden Nutzungen Ihrer Liegenschaft enthalten wie z. B. Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe o. ä. Entsprechend sind Nebengebäude z. B. Garagen, Schuppen, o. ä.

9 Wann wurde/n dieses/diese Hauptgebäude errichtet?

- 1 vor 1900 _____ (Anzahl)
- 2 1900 - 1948 _____ (Anzahl)
- 3 1949 - 1969 _____ (Anzahl)
- 4 1970 - 1979 _____ (Anzahl)
- 5 1980 - 2000 _____ (Anzahl)
- 6 nach 2000 _____ (Anzahl)

10 Wie wird das Hauptgebäude/werden die Hauptgebäude genutzt (Angaben bitte in Prozent und / oder qm)?

- 1 Wohnen ca. _____% _____ qm
 - 2 Handel ca. _____% _____ qm
 - 3 Dienstleistung ca. _____% _____ qm
 - 4 Gewerbe ca. _____% _____ qm
 - 5 Handwerk ca. _____% _____ qm
 - 6 Leerstand ca. _____% _____ qm
 - 7 Sonstiges ca. _____% _____ qm
- und zwar: _____

Bitte schätzen Sie die Verteilung der Nutzung in Ihren Hauptgebäuden. Gerne können Sie die Werte in 5 %-Schritten angeben!

11 Wie groß ist die Nutzfläche der Gebäude (Angabe in qm)?

- 1 Hauptgebäude _____ qm
2 Nebengebäude _____ qm

12 Wie wird das Nebengebäude/werden die Nebengebäude auf Ihrem Grundstück genutzt (Angabe in Prozent)?

- 1 Garagen ca. _____ %
2 Abstellräume, Lager ca. _____ %
3 Leerstand ca. _____ %
4 Sonstiges ca. _____ %
und zwar: _____

Bitte schätzen Sie die Verteilung der Nutzung in Ihren Nebengebäuden. Gerne können Sie die Werte in 5%-Schritten angeben!

ANGABEN ZUM BAUZUSTAND DES GEBÄUDES/DER GEBÄUDE

13 Wie beurteilen Sie den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude?

- 1 **Keine Mängel** - (Vergleichbar mit einem Neubau)
→ weiter zu Frage 15
2 **Geringe Mängel** - (Gebäude, das mit geringem Aufwand zu modernisieren ist)
3 **Deutliche Mängel** - (Gebäude, das mit erhöhtem, aber vertretbarem Aufwand zu modernisieren ist)
4 **Schwere Mängel** - (Gebäude, das nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann, welcher u. U. wirtschaftlich nicht vertretbar ist)

14 Wo liegen die Mängel schwerpunktmäßig?

- 1 Fassade
2 Dach
3 Fenster und Außentüren
4 Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik
5 Baulicher Zustand allgemein schlecht
6 Sonstiges, und zwar _____

Mehrfachnennungen möglich

15 Haben Sie in den letzten fünf Jahren in dieses Grundstück und Gebäude investiert?

Mehrfachnennungen möglich

- 1 Keine Investitionen
- 2 Neubau von Gebäuden
- 3 Grundlegende Modernisierung von Gebäuden (Grundrissveränderungen, Sanierung Bäder etc.)
- 4 Energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung etc.)
- 5 Laufende Instandhaltung; kleinere Erneuerungsmaßnahmen, Renovierung von Räumen
- 6 Altengerechter Umbau, Herstellung von barrierefreien Zugängen
- 7 Bau von Garagen
- 8 Aufwertung Außenanlagen
- 9 Sonstiges , und zwar _____

16 Wieviel Geld haben Sie insgesamt in den letzten fünf Jahren in dieses Grundstück und Gebäude investiert?

Hinweis: Falls Grundstück und Gebäude in den letzten fünf Jahren gekauft wurden, den Kaufpreis bitte nicht mitrechnen!

ca. _____ Euro

Investition bitte auf volle 1.000 Euro auf- oder abrunden!

17 Welche größeren Veränderungen planen Sie für das Grundstück und/oder das/die Gebäude innerhalb der kommenden 10 Jahre?

Mehrfachnennungen möglich

- 1 Behebung kleinerer Mängel an Gebäudeteilen
- 2 Energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung etc.)
- 3 Gesamtmodernisierung
- 4 Altengerechter Umbau, Herstellung von barrierefreien Zugängen
- 5 Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau
- 6 Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude
- 7 Errichtung von Gebäuden (auf unbebauten Grundstücken)
- 8 Verkauf
- 9 Sonstiges, und zwar: _____
- 10 Keine größeren Veränderungen in naher Zukunft geplant

→ bitte weiter zu Frage 19

18 Wann sind die Veränderungen etwa geplant?

- 1 in den kommenden 5 Jahren
- 2 in den kommenden 10 Jahren
- 3 noch ungewiss

ALLGEMEINE FRAGEN ZU EINER MÖGLICHEN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Nun möchten wir Sie bitten, noch einige allgemeine Fragen zu Wattenscheid zu beantworten:

Informationen zu einer möglichen Sanierung sind im beigelegten Faltblatt zu finden

19 Was schätzen Sie an Wattenscheid?

20 Gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets oder darüber hinaus etwas, dass Sie als problematisch empfinden und was verbessert werden soll?

21 Wie sind Sie einer möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegenüber eingestellt?

- 1 Positiv, ich möchte mich beteiligen
- 2 Ich plane keine Maßnahmen, finde die Idee aber gut
- 3 Ich habe noch keine Meinung, es kommt darauf an
- 4 Negativ, ein Sanierungsgebiet ist keine gute Idee

Sie sind nun am Ende des Fragebogens angekommen.
Die Stadt Bochum dankt Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben!

Name

ggf. E-Mail-Adresse

Datum und Unterschrift

**Hinweise zur Befragung der
Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer**

im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach dem Baugesetzbuch §§ 136 - 164.

Vorab möchten wir Sie über den rechtlichen Rahmen informieren, der den vorbereitenden Untersuchungen zugrunde liegt:

Die vorbereitenden Untersuchungen bilden die Grundlage für die Stadt Bochum für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in den zentralen Lagen von Wattenscheid. Dies wurde am 02.12.2013 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht. Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen kann die Stadt Bochum beurteilen, wie hoch der Bedarf und die Mitwirkungsbereitschaft einer Sanierungsmaßnahme ist.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter oder Pächter verpflichtet, der Stadt Bochum Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes und zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Die personenbezogenen Daten werden nur zum Zwecke der Sanierung verwendet werden. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ist gemäß § 137 BauGB gesetzlich vorgeschrieben. Die hier gestellten Fragen werden streng vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz. Die Stadt Bochum darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 BauGB sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist.

Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets werden die Daten unwiderruflich gelöscht. Bei Verweigerung der Auskunft ist die Stadt Bochum gemäß § 138 Abs. 4 BauGB ermächtigt, ein Zwangsgeld von bis zu 500 Euro zu verhängen. Die Auskunft kann jedoch auf solche Fragen verweigert werden, deren Beantwortung Sie selbst oder auch einen Angehörigen (nach § 383 Abs. 1 Nr. 1-3 der Zivilprozessordnung) der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Wir bitten Sie, möglichst alle Fragen vollständig zu beantworten und durch Ihr Mitwirken zum Gelingen der Aufwertung von Wattenscheid beizutragen.

VIELEN DANK!

Anlage 2:

Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange

Technisches Rathaus Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum
Auskunft erteilt:
Dagmar Speulmanns
Zimmer 1.5.750
Telefon (0234) 910 – 26 74
Telefax (0234) 910 - 79 25 21
e-mail: dspeulmanns@bochum.de

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

Bochum,

61 42

23. Januar 2014

Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet gem. § 141 BauGB in Bochum-Wattenscheid
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadterneuerung der Innenstadt von Wattenscheid sowie der zentralen Wohnlagen Wattenscheids ist für die Stadt Bochum eine wichtige Aufgabe. Die Stadt Bochum hat durch das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im vergangenen Jahr ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung Wattenscheids erstellen lassen. Als Ergebnis dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass die Innenstadt Wattenscheids und die angrenzenden Wohnlagen einen besonders hohen Handlungsbedarf in Bezug auf die verschiedenen städtebaulichen und sozialen Themenfelder aufweisen.

Um diesem Handlungsbedarf adäquat zu begegnen, erstellt die Stadt Bochum derzeit ein sogenanntes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), welches als Grundlage für eine Förderantragsstellung beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen dienen soll.

Weiterhin hat der Rat der Stadt Bochum am 07.11.2013 die Vorbereitende Untersuchung für ein Sanierungsgebiet gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 02.12.2013 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht. Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollen Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie der anzustrebenden allgemeinen Ziele und der Durchführbarkeit einer Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Als vorläufige allgemeine Entwicklungsziele und Zwecke des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie einer möglichen Sanierung sind insbesondere folgende Aspekte zu nennen:

Übergeordnete Ziele

- Steigerung der Identität der Bürgerschaft mit Wattenscheid
- Steigerung des (Außen-) Images
- Vermeidung von Segregationsprozessen

- Förderung der Lebensqualität von Kindern, Jugendlichen und Senioren und Seniorinnen
- Integration von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund aller Altersgruppen, Stärkung des interkulturellen Zusammenlebens
- Verbesserung der Lebens- und Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren
- Gesundheitsförderung für alle Bevölkerungsgruppen

Zielbereich 1 - Beseitigung städtebaulicher Missstände, Stärkung der Wohnfunktion und Verbesserung des Stadtbildes

- Umfassende Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den Wohnquartieren
- Stärkung des öffentlichen und privaten Wohnumfelds
- Aufwertung der Bausubstanz, Inwertsetzung stadtbildprägender Gebäude, Beseitigung städtebaulicher Missstände und Leerstände
- Bearbeitung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen

Zielbereich 2 - Aufwertung des öffentlichen Raums

- Attraktivierung der zentralen Grün- und Freiflächen für die unterschiedlichen Zielgruppen
- Optimierung der Grün- und Wegevernetzungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Zielbereich 3 - Stärkung der lokalen Ökonomie

- Stabilisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur in der Innenstadt
- Sicherung und Erweiterung der sozialen Infrastrukturangebote

Zielbereich 4 - Verkehr und Erschließung

- Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt insbesondere für Radfahrer und Fußgänger
- Stärkung der Nahmobilität
- Optimierung der Erreichbarkeit und der Organisation des ÖPNV und SPNV besonders am Bahnhof Wattenscheid und am August-Bebel-Platz

Weitere Erläuterungen zu diesem Projekt entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Informationsblatt oder der Homepage der Stadt Bochum unter dem Link:

<http://www.bochum.de/stadterneuerung-wattenscheid>

Gemäß § 139 i. V. m. § 4 BauGB soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Wir bitten Sie deshalb, die Stadt Bochum über eingeleitete oder beabsichtigte Maßnahmen, die für die Sanierung von Bedeutung sein können, zu informieren.

Daher möchten wir Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **7. März 2014** an die Stadt Bochum (siehe u. g. Adresse) zurückzusenden und durch Ihr Mitwirken zum Erreichen der Entwicklungsziele für die Innenstadt von Wattenscheid sowie der zentralen Wohnlagen Wattenscheids beizutragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter folgender Adresse zur Verfügung:

Stadt Bochum - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
 Abteilung Stadtentwicklung
 Frau Dagmar Speulmanns
 Hans-Böckler-Str. 19
 44777 Bochum
 Tel.: 0234 / 910-2674
 E-Mail: DSpeulmanns@bochum.de.

Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns sehr herzlich!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Burkhard Huhn

Anlagen
Lageplan
Informationsblatt

Anlage 3:

Dokumentation der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Januar 2014 benachrichtigt und aufgefordert worden, bis zum 7. März 2014 zu den Planungsabsichten Stellung zu nehmen (s. Anlage 2). Die erforderlichen Informationen konnten dem Anschreibe entnommen, ergänzend auch im Internet über die Homepage der Stadt Bochum eingeholt werden.

Insgesamt wurden 77 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 33 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die erkennen ließen, dass die Ziele der Sanierung nicht durchführbar seien. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen für die vorbereitenden Untersuchungen werden folgend wiedergegeben und abgewogen (*kursive Schrift*).

1.1 Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

1. ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abteilung Bodenmanagement/Bergbauangelegenheiten im Auftrag der Krupp Hoesch Stahl GmbH

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abteilung Bodenmanagement/Bergbauangelegenheiten weist darauf hin, dass der Bereich des Untersuchungsgebietes über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Centrum Morgensonne" und "Schwerin" und dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl" liegt. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

Weiterhin wird dargelegt, dass vor dem Jahre 1900 oberflächennaher Abbau im abgefragten Bereich getätigt worden ist, der ggfs. im Bereich des Sanierungsgebietes schädigend einwirken kann. Erforderliche Baugrunduntersuchungen und die bautechnische Vorsorge stehen in der Verantwortlichkeit und dem Ermessen der Bauherren, da die TKRE für Abbauhandlungen vor dem Jahre 1900 nicht haftet.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

2. ThyssenKrupp Real Estate GmbH

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH weist darauf hin, dass sich das Werk der ThyssenKrupp Steel Europe AG in Bochum-Höntrop in ca. 300 m Luftlinie zum geplanten Sanierungsgebiet befindet. Die Gesellschaft bittet darum, am Prozess der vorbereitenden Untersu-

chungen bzw. an den weiteren Planungsschritten weiterhin beteiligt zu werden.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

3. Thyssengas GmbH, Abteilung Netzdokumentation und Netzauskunft

Die Thyssengas GmbH, Abteilung Netzdokumentation und Netzauskunft weist auf die grundbuchlich gesicherte Thyssengasfernleitung L05006 mit ihren Schutzstreifen hin, welche am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes verläuft.

Der Träger hat gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken, wenn die genannte Gasfernleitung L05006 im Gebietsabgrenzungsplan nachrichtlich dargestellt und bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es sich um den derzeitigen Bestand handelt und Leitungszu- oder abgänge jederzeit möglich sind.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die nachrichtliche Darstellung der Leitungstrasse ist auf der aktuellen Planungsebene (Rahmenplanung) nicht zielführend. Dieser Hinweis wird jedoch bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Technik Niederlassung West

Die DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Technik Niederlassung West erklärt, dass im derzeitigen Stadium nicht abschließend geklärt werden kann, ob die Belange der Deutschen Telekom GmbH im Zusammenhang mit der Festlegung als Sanierungsgebiet berührt werden, da noch keine konkreten Maßnahmen festgelegt wurden. Sobald die erforderlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet feststehen, wird um eine erneute Beteiligung gebeten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Planungen oder Maßnahmen, die für die Festlegung als Sanierungsgebiet von Bedeutung wären, seitens der Deutschen Telekom GmbH zurzeit nicht vorgesehen sind.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

5. EMG Ericsson Services GmbH

Die Ericsson Services GmbH betreibt aktuell weder Richtfunkstrecken noch Standorte im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets. Entsprechend werden seitens dieser Gesellschaft keine Anmerkungen oder Einschränkungen zu der Planung gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Abteilung Netzplanung

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass sich im Untersuchungsbereich Höchstspannungsleitungen und Stromversorgungsleitungen, jedoch keine Gasversorgungsleitungen oder Gas-Hochdruckleitungen des Unternehmens befinden. Das Unternehmen hat der Stadtverwaltung Bochum die entsprechenden Bestandspläne der Stellungnahme beigelegt. Die Westnetz GmbH bittet um rechtzeitige Kontaktaufnahme, sofern die Strom- bzw. Gasversorgungsleitungen durch die geplante Maßnahme betroffen sind und ggfs. Umlegungen oder Anpassungen der Anlagen erforderlich werden.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

7. E.ON SE, Abteilung Immobilien / Montan

Die E.ON SE weist darauf hin, dass der Untersuchungsbereich im Zuständigkeitsbereich der RAG Aktiengesellschaft, Herne sowie der Krupp Hoesch Stahl GmbH, Essen liegt. Das Unternehmen empfiehlt, die genannten Gesellschaften in das Planverfahren einzubinden. Das Unternehmen weist darauf hin, dass es nicht erforderlich ist, dass die E.ON SE im weiteren Planverfahren beteiligt wird.

Durch die Beteiligung der ThyssenKrupp Real Estate, welche im Namen der Krupp Hoesch Stahl GmbH eine Stellungnahme abgegeben hat, ist diese Gesellschaft bereits in den Beteiligungsprozess eingebunden (s. 1.) Die RAG Aktiengesellschaft Herne wurde als Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt, eine Stellungnahme liegt jedoch nicht vor.

8. PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH betreut die Versorgungseinrichtungen der Unternehmen

- Open Grid Europe GmbH, Essen,
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen,
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg,
- GasLINE Telekommunikationsnetze deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen,
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen,
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen,
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund und
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen.



Die PLEdoc GmbH gibt Auskunft darüber, dass keine dieser Unternehmen Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet der VU (Stand Januar 2014) betreibt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sie weist zudem darauf hin, dass bei einer Erweiterung des Geltungsbereichs eine erneute Benachrichtigung erfolgen soll.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

9. GELSENWASSER AG

Die Gelsenwasser AG teilt mit, dass die Belange der Wasserbeschaffung Mittlere Ruhr GmbH durch die geplante Sanierungsmaßnahme nicht berührt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf - Referat K 4

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass seine Belange durch die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet nicht berührt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, weist darauf hin, dass Planungen für den Haltepunkt Wattenscheid bestehen, diesen mit einem Personenaufzug auszustatten. Der Zeitpunkt für den Baubeginn steht jedoch noch nicht fest. Außerdem sollen die Bahnsteigkanten und der Bahnsteigbelag im Zusammenhang mit dem Projekt RRX saniert werden. Die Bahnsteigsanierung wird jedoch nicht vor 2018 erfolgen.

Der Bahnhof Wattenscheid liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Belange der Deutschen Bahn bleiben daher unberührt.

12. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen - Landeseisenbahnverwaltung

Die Landeseisenbahnverwaltung äußert keine Bedenken zu der geplanten Sanierungsmaßnahme, da keine Belange an nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs oder Anschlussbahnen vorliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Straßen.NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr, Haus Bochum

Seitens der Regionalniederlassung Ruhr werden zur geplanten Stadterneuerung in Bochum-Wattenscheid keine Anregungen vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Stadtwerke Bochum Netz GmbH

Die Stadtwerke Bochum Netz GmbH teilt- auch im Namen und Auftrag der Stadtwerke Bochum Holding GmbH- mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens, keinerlei eingeleitete oder geplante Maßnahmen seitens der beiden Gesellschaften bestehen. Um eine weitere Beteiligung in dem Planungsverfahren wird gebeten, da die Stadtwerke innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen aller Art einschließlich eines Umspannwerkes betreiben.

Dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

15. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt folgende Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen im Untersuchungsbereich:

- Der Planungsraum befindet sich zum Großteil über mehreren Bergwerksfeldern im Eigentum der Krupp Hoesch Stahl GmbH, Essen sowie der RAG Aktiengesellschaft, Herne.
- Der Untersuchungsraum liegt teilweise über dem Erlaubnisfeld "Lars" und dem Bewilligungsfeld "Joarin". Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen, Rechtsinhaberin beider Felder ist die A-TEC Anlagentechnik, Alpen.
- Steinkohlenbergbau hat im überwiegenden Teil der Fläche in tiefen Bereichen stattgefunden, der heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche einwirkt. Bergbau im tages-/ ober-

flächennahen Bereich ist hier lediglich in Teilbereichen unter einer 35 bis 65m mächtigen Deckgebirgsschicht dokumentiert, wie in dem der Stellungnahme beigefügten Plan zu sehen ist.

- Aus bergbehördlicher Sicht wird mit Bezug auf die Ausgasungsproblematik im Stadtgebiet Bochum ergänzend darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gebeten wird um die weitere Beteiligung zur Abgabe konkreter Stellungnahmen:

- Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem Altbergbau sollte in den nachfolgenden Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigungsverfahren usw.) eine Stellungnahme der Bezirksregierung erbeten werden.
- Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten in den nachfolgenden Verfahren die genannten Eigentümerinnen der Bergbauberechtigungen ebenfalls um Stellungnahme gebeten werden.

Die Hinweise werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

16. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Ruhr-Lippe

Die Kreisstelle Ruhr-Lippe sieht im dargestellten Untersuchungsgebiet keine landwirtschaftlichen Interessen berührt und hat daher keine Anregungen zur Planung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe

Die LWL-Archäologie für Westfalen weist darauf hin, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind. Die Außenstelle Olpe bittet um eine erneute frühzeitige Beteiligung, wenn Bodeneingriffe innerhalb des Sanierungsgebietes geplant werden, sodass die entsprechenden Bereiche auf eine Betroffenheit bodendenkmalpflegerischer Belange hin überprüft und über möglicherweise notwendige archäologische Maßnahmen entschieden werden kann.

Der Hinweis wird im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

18. Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr

Das Dezernat 26 der Bezirksregierung Münster hat aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35

Die Bezirksregierung Arnsberg regt an, den Förderturm der Zeche Holland in das Sanierungsgebiet mit aufzunehmen, sofern entsprechender Handlungsbedarf gesehen wird.

Der Förderturm der Zeche Holland liegt innerhalb des geplanten Stadterneuerungsgebietes (ISEK). Um den Förderturm langfristig zu erhalten, sind umfangreiche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen der Einzelmaßnahmen des ISEK berücksichtigt.

20. Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Ruhrgebiet

Der Landesbetrieb sieht die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von dem Verfahren betroffen, sodass keine forstrechtlichen Bedenken gegen die geplante Sanierungsmaßnahme geäußert oder Anregungen gegeben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

21. Evangelischer Kirchenkreis Gelsenkirchen und Wattenscheid

Der Evangelische Kirchenkreis Gelsenkirchen und Wattenscheid weist darauf hin, dass sich das Mehrfamilienhaus in der Voedestr. 27/29 im Eigentum des Kirchenkreises befindet und zum Verkauf steht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Kirchenkreis das Schreiben der Stadt Bochum an die Ev. Kirchengemeinde Wattenscheid zur Stellungnahme weitergeleitet hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22. Stadt Bochum, StA 61.42, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt hat aus bau- und planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Bochum-Wattenscheid.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23. Stadt Bochum, StA 61.42 - Untere Landschaftsbehörde

Die Untere Landschaftsbehörde äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Bochum-Wattenscheid. Sie weist darauf hin, dass zurzeit keine Maßnahmen seitens der Behörde bestehen, die für das Sanierungsgebiet von Bedeutung wären. Zum bisherigen Stand der Planung regt die Untere Landschaftsbehörde folgende Punkte an:

- Der Aspekt „Biotop- und Artenschutz“ sollte in den Zielbereichen 1 „Beseitigung städtebaulicher Missstände, Stärkung der Wohnfunktion und Verbesserung des Stadtbildes“ und 2 „Aufwertung des öffentlichen Raums“ eingebracht werden, da dieser Aspekt den Aussagen der strategischen Umweltplanung entspricht und Wattenscheid als ökologisches Defizitgebiet eingestuft ist.

Die Hinweise werden bereits berücksichtigt. Im Rahmen des ISEK ist neben der Sicherung und Attraktivierung der innenstadtnahen Grünanlagen (Parkanlage am Ehrenmal, Stadtgarten, Naherholungszentrum Nordost) die Bestandssicherung und Ergänzung von Straßenbäumen und stadtbildprägenden Alleen geplant. Hierdurch wird eine Vernetzung der Grün- und Freiflächen („Biotopverbund“), die Aufwertung des Stadtbilds und die Verbesserung des Mikroklimas angestrebt.

- Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets sollte um die Flächen des Stadtgartens, des Parks am Ehrenmal sowie des „Monte Schlacko“ erweitert werden, da diese Flächen für einen landesweiten Biotopverbund sowie die stadtnahe Erholung der Wattenscheider Bürger von besonderer Bedeutung sind.

Eine Aufnahme der o. g. Parkanlagen ist für das Sanierungsgebiet nicht vorgesehen, da aufgrund der Größe des Sanierungsgebiets die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht gewährleistet werden kann. Wie zuvor dargestellt, befinden sich die genannten Grünflächen des Stadterneuerungsgebietes (ISEK), konkrete Maßnahmen zur Attraktivierung der Parkanlagen werden angestrebt.

Weiter regt die Untere Landschaftsbehörde an, dass die im Umfeld der oben genannten Parkanlagen gelegenen Alleen prägend für das Stadtbild sind und gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität und für das Stadtklima leisten. Daher sollte eine konzeptionelle Planung für die Erweiterung und Verbindung vorhandener Alleen in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

s. o. Dieser Hinweis ist berücksichtigt.

24. Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt - StA 67 3010 Bodenschutz und Altlasten

StA 67 3010 gibt an, dass im Untersuchungsgebiet keine großflächigen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sondern lediglich kleinere Flächen von Tankstellen oder chemischen Reinigungen geführt werden. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass nordöstlich des Untersuchungsgebiets die im Altlastenkataster gekennzeichnete Fläche der ehemaligen Zeche Centrum angrenzt. In Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren wird das Amt entsprechende Auflagen und Hinweise formulieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kritische MethanAusgasungen aus dem Steinkohlebergbau sind nach bisherigem Kenntnisstand wenig wahrscheinlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

25. Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt - StA 67 311 – Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets ein Teilabschnitt des Wattenscheider Bachs verläuft, der durch die Emschergenossenschaft im Zuge der wasserrechtlichen Vorgaben naturnah umgestaltet werden soll. Das hierfür erforderliche Plangenehmigungsverfahren ist für diesen Bereich noch nicht bei der unteren Wasserbehörde beantragt worden. Die Emschergenossenschaft muss im Vorfeld der Renaturierung einen Abwasserkanal errichten. Diese Baumaßnahme wird derzeit von der Emschergenossenschaft vorbereitet.

Die naturnahe Umgestaltung des Wattenscheider Bachs im Sanierungsgebiet und darüber hinaus im weiteren Verlauf bis zur Straße Watermanns Weg ist eine Maßnahme, die in die Projektliste des ISEK aufgenommen wurde und entsprechend berücksichtigt wird.

Die Untere Wasserbehörde weist zudem darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet grundsätzlich das Niederschlagswasser von Schmutzwasser getrennt und dem Grundwasser z.B. durch Regenwasserabkoppelungsmaßnahmen zugeführt werden soll.

Der Hinweis wird im Rahmen konkretisierender Planungen berücksichtigt.

26. Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt - StAn67 213

Seitens des Stadtamts stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken der Planung gegenüber. Es wird drauf hingewiesen, dass die kommunalen Klimaschutzprojekte, die für den Untersuchungsraum West im Jahr 2012 zusammengestellt wurden, berücksichtigt werden sollen.

Die zuvor angesprochenen Erhebungsbögen zum Untersuchungsraum West wurden, soweit sie auf die Wattenscheider Innenstadt Anwendung finden können, im Rahmen des ISEK (z.B. „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“) berücksichtigt.

Lärmtechnische Belange sowie Anregungen zum Schutzgut Luft sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung erörtert werden.

Im Rahmen des ISEK wird diesem Aspekt bereits Rechnung getragen. Auf Grundlage des strategischen Lärmaktionsplans der Stadt Bochum ist für das Stadterneuerungsgebiet Bochum-Wattenscheid u. a. die Fahrbahnsanierung (im Bereich der stark frequentierten Straßenzüge Hochstraße und Bochumer Straße) geplant. Weitere Maßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen (und damit zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Bevölkerung) sollen in ein Nahmobilitätskonzept für die Wattenscheider Innenstadt integriert werden.

Der vorliegende Entwurf ist generell unter Berücksichtigung der Strategischen Umweltplanung (StrUP), die als übergeordnete Planung zu berücksichtigen ist, zu ergänzen.

Die Ziele der Strategischen Umweltplanung werden berücksichtigt bzw. sind keine Maßnahmen geplant, die den Zielen der Strategischen Umweltplanung zuwiderlaufen.

27. Feuerwehr Bochum - Vorbeugender Brandschutz und Umweltschutz

Die Feuerwehr Bochum weist darauf hin, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bei jeglicher Baumaßnahme die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden müssen und diese im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt werden müssen.

Dieser Hinweis ist im Rahmen konkretisierender Planungen, die ein entsprechendes Bauvorhaben betreffen, zu berücksichtigen.

28. Stadt Bochum - Ordnungsamt

Das Ordnungsamt weist darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, sodass bei etwaigen Bauvorhaben die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen

Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich ist. Sollte das Ergebnis Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme vorzusehen.

Dieser Hinweis ist im Rahmen konkretisierender Planungen zu berücksichtigen.

29. Stadt Bochum – Untere Denkmalbehörde

Die Untere Denkmalbehörde führt insgesamt 34 Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet auf und weist darauf hin, dass Sie bei etwaigen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen dieser Gebäude beteiligt werden muss.

Dieser Hinweis ist im Rahmen konkretisierender Planungen zu berücksichtigen.

30. Stadt Bochum, StA 51 o - Jugendamt

Das Jugendamt weist in seiner Stellungnahme auf die schwierigen sozialen Rahmenbedingungen für Kinder und Jugendliche und die sich daraus ergebenden kumulierenden Problemlagen in Wattenscheid – Mitte hin, die ein abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln erforderlich machen, da die vorhandenen baulichen Strukturen und die dichte Bebauung im Ortsteil die Entwicklung bedarfsgerechter Maßnahmen erschweren. Angeregt wurden folgende Maßnahmen und Handlungsansätze:

- Vor dem Hintergrund fehlender Spielflächen sollte im Zuge des Stadtumbaus bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes, wie z. B. Plätze, Einkaufszonen, etc. die Interessen/Bedürfnisse von Familien, Kindern und Jugendlichen berücksichtigt werden. Diese Flächen sollten eine hohe Aufenthaltsqualität haben, zum Verweilen einladen und interessant gestaltet sein, z. B. durch Einbeziehen des Elementes Wasser oder durch beispielbare Elemente (balancieren, klettern, drehen...) die sich gestalterisch in das urbane Umfeld einfügen.

Dieser Hinweis wird bei der Konkretisierung der Planungen des ISEKs und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft.

- Weiterhin sollte angestrebt werden, im Stadtumbaugebiet an geeigneter Stelle einen Spielplatz neu einzurichten.

Dieser Hinweis wird bei der Konkretisierung der Planungen des ISEKs und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft.

- Als Ausgleich zu dem wegfallenden Angebot des Ludwig-Steil-Hauses soll ein Jugendcafé mit einem niedrighwelligen Zugang unter Trägerschaft der Ev. Kirchengemeinde Wattenscheid-Mitte eingerichtet werden, wo kulturelle und freizeitbezogenen Angebote in enger Verzahnung mit Beratungs- und Hilfsangeboten angeboten werden. Finanzielle Ressourcen für



die Anmietung und Renovierung eines geeigneten Ladenlokals stehen nur in geringem Maße zur Verfügung während für personelle Ressourcen Mitarbeiter des Ludwig-Steil-Hauses zur Verfügung stehen.

Dieser Hinweis ist berücksichtigt. Die Etablierung eines Jugendcafés in der Innenstadt Wattenscheid ist als Maßnahme in das ISEK aufgenommen.

- Der Internationale Mädchentreff ist in Wattenscheid-Mitte ein wichtiger Bestandteil der Jugendarbeit für die Zielgruppe Mädchen und junge Frauen mit Migrationshintergrund. Dieses Angebot konnte eine Lücke in der Jugendarbeit schließen, da bislang Mädchen mit Migrationshintergrund in den Angeboten der offenen Jugendarbeit unterrepräsentiert waren. Mit dem Ende der Projektförderung musste die Arbeit im Internationalen Mädchentreff drastisch eingeschränkt werden, da eine Finanzierung des bisherigen Leistungsumfangs durch öffentliche Mittel nicht möglich war. Die im Stadtteil akzeptierte Einrichtung soll erhalten bleiben und das Angebot durch weitere Kooperationen (z.B. Angebote gemeinnütziger und gewerblicher Träger im Qualifizierungs-, Bildungs- und Ausbildungsbereich) ergänzt werden. Erforderlich ist die Finanzierung des Personals, welches derzeit auf 1,5 Stellen sowie zusätzliche Honorarkräfte veranschlagt wird.

Dieser Hinweis ist berücksichtigt. Die Sicherung der Einrichtung als wichtige Anlaufstelle ist als Maßnahme in das ISEK aufgenommen (Projekt „Internationaler Mädchentreff“).

- Durch die Schließung des Ludwig-Steil-Hauses wird auch die Kinderarbeit Ende 2014 eingestellt. Um ein pädagogisches Angebot für Kinder in Wattenscheid-Mitte ab 2015 sicherzustellen, sollen die Räume des Internationalen Mädchentreffs in den Nachmittagsstunden für die Kinderarbeit genutzt werden. Die Betreuung soll durch eine Personalstelle aus dem KJFH Eppendorf erfolgen.

Dieser Hinweis ist berücksichtigt. Die Sicherung und Erweiterung des Angebots der Kinderarbeit wurde als (Teil-)Maßnahme in das ISEK aufgenommen (Projekt „Internationaler Mädchentreff“).

- Wenn das Ludwig-Steil-Haus geschlossen ist, wird angestrebt, die Jugendarbeit in diesem Stadtteil neben den oben genannten Angeboten durch Straßensozialarbeit zu verstärken und ein Freizeitangebot für Kinder in diesem Quartier zu entwickeln.

Das Ludwig-Steil-Haus liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen. Dieser Hinweis wird jedoch im Rahmen des ISEK berücksichtigt; entsprechende Maßnahmen wurden in das ISEK aufgenommen.

- Im Stadterneuerungsgebiet besteht Bedarf an U3-Betreuungsplätzen. Um die in Bochum avisierte Versorgungsquote von 40 % zu erreichen, bedarf es der Bereitstellung einer Fläche für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen. Für das Gebäude fällt dabei ein Flächenbedarf von ca. 900 qm an, für das Außengelände weitere 1100 qm.

Der Hinweis wird im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

- In der Sozialraumkonferenz in Wattenscheid wurde vielfach thematisiert, dass es in Wattenscheid-Mitte kein Bürgerkulturzentrum für die vielfältigen Vereine, Initiativen und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen gibt. Im Rahmen einer Zukunftswerkstatt wurden die Ideen, Wünsche und Anforderungen für ein „Zukunftshaus Wattenscheid“ genanntes Projekt konkretisiert. Als Standort wurde die Fläche des ehemaligen Gesundheitsamtes vorgeschlagen. Die Gebäudeabrisskosten und die Kosten für den Neubau sollen über die Fördermittel Stadtbau Soziale Stadt erfolgen.

Dieser Hinweis wird z. T. berücksichtigt. Das von den verschiedenen Akteuren initiierte Projekt „Zukunftshaus 2020“ steht erst ganz am Anfang der Planung und Abstimmung. Nach den Vorstellungen der Akteure ist die Gründung eines Trägervereins anzustreben, der auch die Geschäftsführung übernimmt. Im weiteren Prozess ist zu klären, wie eine nachhaltige Finanzierung auf- und sichergestellt werden kann.

Im Rahmen des ISEK werden Städtebaufördermittel ausschließlich für ein Moderationsverfahren zur Begleitung der Konzeptionsphase des Zukunftshauses, d. h. zur Konkretisierung der Planung und Unterstützung der Akteure bei der Akquisition von weiteren Projektpartnern und -mitteln, eingeplant.

- Im Rahmen der Sozialraumkonferenz wurde weiterhin angeregt, dass für Kinder weitere Bewegungsräume geschaffen werden sollten, da ihnen aufgrund der Verkehrssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen und der teilweise sehr engen Bürgersteige in den Wohnquartieren wenig Freiflächen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wurden auf die bisher schon entstandenen Begegnungsräume am August-Bebel-Platz und angrenzenden Straßen hingewiesen, die durch Imbissbuden mit Außengastronomie, Internetläden oder anderen Einrichtungen geschaffen wurden. Konkret regen die Vertreter der Sozialraumkonferenz an, dass in diesen Bereichen die Aufenthaltsmöglichkeiten vergrößert werden können, sodass die bisherigen Ansätze der Nutzung des öffentlichen Raums gestärkt werden können.

Dieser Hinweis ist berücksichtigt; entsprechende Maßnahmen wurden in das ISEK aufgenommen.

- Der gute bauliche Zustand der Spielfläche am Schülerweg soll beibehalten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Das Jugendamt regt an, im Park am Ehrenmal einen mobilen, bewegungsorientierten Spielraum mit entsprechender personeller Betreuung zu schaffen.

Der Park am Ehrenmal liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen. Dieser Hinweis wird jedoch im Rahmen des ISEK berücksichtigt; entsprechende Maßnahmen wurden in das ISEK aufgenommen.

- Das Jugendamt weist darauf hin, dass aufgrund einer hohen Anzahl von Fällen der Jugendgerichtshilfe in Wattenscheid Angebote im präventiven Bereich, möglichst schon für die Altersklasse unter 14 Jahre (Eintritt der Strafmündigkeit) benötigt werden. Ein präventiver Ansatz sind Treffpunkte im Stadtgebiet und Abenteuerangebote, die andere "Kicks" in den Hintergrund stellen.

Dieser Hinweis ist im Rahmen des ISEK berücksichtigt, entsprechende Maßnahmen wurden in das ISEK aufgenommen.

Das Jugendamt nennt als Fazit der Stellungnahme die folgenden Maßnahmen und Handlungsansätze:

- Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche schaffen
- Unterstützung des Lebens im öffentlichen Raum, das vor dem Migrationshintergrund der Familien entstanden ist
- Bewegungsmöglichkeiten auf Plätzen, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten schaffen und erweitern
- Zukunftshaus unterstützen
- Ersatz für das Angebot des Ludwig-Steil-Hauses im Bereich Angebote für Kinder schaffen
- Mädchentreff in der originären Angebotsform
- ggf. Einrichtung einer "Werkstatt" für Jugendliche, um sich handwerkliche Fähigkeiten anzueignen
- Angebotspalette für Familien, die barrierefrei nutzbar ist und somit auch eine Kooperation mit Senioren ermöglicht

Diese Maßnahmen und Handlungsansätze werden in das ISEK integriert und im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

31. Stadt Bochum, StA 51 o – Jugendamt, Ergänzende Stellungnahme

- Das Jugendamt weist darauf hin, dass im Jugendförderplan 2015-2020 die Maßnahmen „Jugendcafé im Zentrum Wattenscheid-Mitte“ und „Ausbau der offenen Arbeit über den Internationalen Mädchentreff“ eine besonders hohe Priorität genießen.

Diese Maßnahmen sind in das ISEK integriert und werden im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

- Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Bündelung der verschiedenen von der Sozial- und Jugendverwaltung unterstützten Aktivitäten der Akteure vor Ort wie Hat Watt oder die Falken in einem Bürgerkulturzentrum „Zukunftshaus“ sinnvoll sind, jedoch im Sinne des Subsidiaritätsprinzips nicht in städtischer Regie erfolgen sollte. Wenn eine städtische Beteiligung erfolgen sollte, ist diese aus Sicht der Sozial- und Jugendverwaltung bei der Kulturverwaltung anzusiedeln, da eine Erhöhung der derzeitigen Zuschüsse nicht vorgesehen ist.

Dieser Hinweis ist im Rahmen des ISEK berücksichtigt und wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

- Das Jugendamt weist weiterhin auf folgende Maßnahme hin: Die bauliche Aufwertung Abenteuerspielplatz Hüllerstraße, außerhalb des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen und des ISEKs gelegen, soll in das Gesamtprojekt integriert werden, da die Einrichtung als offenes Angebot für Kinder und Jugendliche von hoher Bedeutung in Wattenscheid ist.

Dieser Hinweis ist berücksichtigt; die Gebietsabgrenzung des ISEK wurde zugunsten der Einrichtung erweitert. Die Modernisierung der Kinder- und Jugendeinrichtung „Abenteuerspielplatz Hüllerstraße“ ist als Maßnahme in das ISEK integriert.

32. Wirtschaftsförderung Bochum GmbH

Die Wirtschaftsförderung Bochum GmbH begrüßt grundsätzlich die Stadterneuerung der Innenstadt von Bochum-Wattenscheid, äußert jedoch auch folgende Bedenken:

- Die übergeordnete Zielsetzung der Sanierung stellt das Wohnen in den Vordergrund, obwohl im Untersuchungsraum Unternehmen verschiedenster Art ansässig sind. Angeregt wurde, auch die wirtschaftliche Entwicklung als übergeordnetes Ziel einzubeziehen, da zu einer attraktiven, gesunden und funktionierenden Innenstadt auch Arbeitsplätze und die dazugehörigen ansässigen Unternehmen gehören. Konkret sollen die Ziele „Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze“ und „Sicherung von Unternehmensstandorten“ in den Zielbereich 3 – Stärkung der lokalen Ökonomie sowie „Sicherung der Erschließung für ansässige Unternehmen (z.B. Lieferverkehr) und ausreichende Parkmöglichkeiten für Lieferanten und Kunden der Unternehmen“ in den Zielbereich 4 – Verkehr und Erschließung aufgenommen werden.

Der Anregung wird gefolgt.

- Das im Informationsflyer zur vorbereitenden Untersuchungen benannte Instrument der „Verlagerung von Betrieben zur Behebung von Missständen“ wird von der Wirtschaftsförderung als kritisch angesehen und bedarf einer Einzelfallprüfung.

Nach derzeitigem Planungsstand sieht weder das ISEK noch das Sanierungskonzept eine konkrete Verlagerung von Betrieben vor. Sollten im weiteren Projektverlauf etwaige Verlagerungen angestrebt werden, wird es zu einer Einzelfallprüfung unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung kommen.

- Die Ergebnisse des Gesamtkonzepts „Untersuchungsraum West“, welches weitere Gebiete jenseits des Untersuchungsgebiets mitbetrachtet hat, sollten in das Sanierungsgebiet mit einbezogen werden.

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt, da eine wesentliche Zielsetzung des Gesamtkonzepts der begründete Vorschlag für ein zukünftiges Sanierungsgebiet sowie ein Stadterneuerungsgebiet war. In den vorgeschlagen Gebietsabgrenzungen, welche derzeit untersucht werden, subsumieren sich die städtebaulichen, stadträumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen in hohem Maße.

Gemäß § 142, Absatz 1 BauGB ist eine Sanierungsgebiet so zu begrenzen ist, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Diese Rahmenbedingungen wären bei einer Aufweitung des Sanierungsgebiets auf die Gebiete Westenfelds nicht einzuhalten.

Im vorgesehenen Stadterneuerungsgebiet sind die Gewerbegebiete HansasträÙe und Wattenscheid-Ost enthalten, so dass die wirtschaftlichen Aspekte in diesen Gebieten mitbetrachtet werden können.

33. IHK Mittleres Ruhrgebiet

Die IHK Mittleres Ruhrgebiet nimmt wie folgt Stellung zu den vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Bochum-Wattenscheid:

- Aus Sicht der Wirtschaft stellt das Stadtbezirkszentrum Wattenscheid heute einen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt dar, der aufgrund seiner größtenteils historisch geprägten und attraktiven Baustruktur sowie dem städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gefüge ein hohes Potential an Weiterentwicklungsmöglichkeiten bietet. Um das baulich historische Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den Strukturwandel von Handel und Gewerbe durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen, sollten im Rahmen eines gesamtstädtischen Kontext die vorliegenden

Fachbeiträge und Masterpläne, bspw. Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Wohnen, als Orientierungsrahmen dienen und Berücksichtigung finden.

- Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer gilt es im Sinne einer zeitgemäßen und zugleich stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Einzelhandelsentwicklung die Vorstellungen der Investoren und Betreiber von Einzelhandelsvorhaben mit den rechtlichen und stadtplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen. Durch den Masterplan Einzelhandel wurde ein Konzept zur standortgerechten Steuerung der Entwicklung des Bochumer Einzelhandels erarbeitet, der u. a. als wesentlicher Bestandteil ein Zentrenkonzept mit der Abgrenzung abgestufter Versorgungszentren enthält. Die erarbeiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel sollten daher im Weiteren Berücksichtigung finden.

Diese Hinweise sind berücksichtigt. Sowohl das „Sanierungskonzept“ wie auch das ISEK stützen sich in Ihren Kernaussagen auf die räumlich und inhaltlich übergreifenden Planungen, welche politisch beschlossen wurden und den Rahmen für die weitere Entwicklung der Stadt Bochum und der Stadtbezirke geben. Daher finden Sie in Ihrer Zielsetzung und Ihren Festlegungen Berücksichtigung in den genannten Planungen für das Stadterneuerungsgebiet sowie das Sanierungsgebiet Bochum-Wattenscheid.

- Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist es u. a. ebenfalls von Bedeutung, dass ausreichende und bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige oder ansiedlungsinteressierte Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung stehen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass bestehende Gewerbebetriebe im Bestand, aber auch in ihrer weiteren Entwicklung - beispielsweise durch heranrückende Wohnbebauung - nicht beeinträchtigt werden dürfen, denn Unternehmen sichern den Wohlstand unserer Region.

Nach derzeitigem Planungsstand sieht weder das ISEK noch das Sanierungskonzept ein „Heranrücken“ der Bebauung an bestehende Gewerbebetriebe noch eine konkrete Verlagerung von Betrieben vor.

- Im gesamtstädtischen Kontext muss berücksichtigt werden, dass nur die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auf keinen Fall den Bedarf einer expandierenden Wirtschaft deckt. Vielmehr muss auch die Ausweisung von neuen Wirtschaftsflächen eine Option bleiben. Dieses Defizit an freien Gewerbeflächen wurde im Rahmen der Analyse erkannt und das Fehlen von Erweiterungs- und Neuansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe als zentrales Problem im Untersuchungsraum festgestellt. Für eine optimale Flächennutzung sowie die Erschließung neuer Areale sollte u.a. das gewerbliche Flächenmanagement Ruhr der

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr) im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Dieser Hinweis wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht berücksichtigt, da innerhalb des Sanierungsgebiets keine größeren zusammenhängenden Brachflächen zur Verfügung stehen, welche für eine Umnutzung zu Gewerbeflächen in Frage kommen. Auch im Stadterneuerungsgebiet stehen solche Flächen nicht zur Verfügung. Die Aussagen des Integrierten Gesamtkonzepts – Untersuchungsraum West bezogen sich auf weitere Stadtteile des Stadtbezirks Wattenscheid (v.a. Westenfeld und Leithe). In diesen Stadtteilen stehen ggfs. Flächen zur Verfügung, die perspektivisch für eine Gewerbeflächenentwicklung genutzt werden können.

- Das "Integrierte Gesamtkonzept Untersuchungsraum West" nennt erste Lösungsstrategien, die es im Weiteren zu konkretisieren und umzusetzen gilt. Als einen Schwerpunkt nennt das vorliegende Konzept die "klimaverträgliche Gewerbeflächenentwicklung". Dieses Ziel bedarf gerade mit Blick auf die möglichen Zielgruppen einer genaueren Erläuterung, mögliche betriebshemmende Festsetzungen sollten vermieden werden. Die vorgesehene Erstellung eines Leitfadens für die Neu- und Bestandsplanung wird begrüßt.

Dieser Hinweis wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Umsetzung des ISEK berücksichtigt, stellt jedoch keinen eigenen Handlungsschwerpunkt dar, da die Ziele und Inhalte der „Klimaverträglichen Gewerbeflächenentwicklung“ Bestandteil der gesamtstädtischen Klimaschutzstrategie sind.

- Als künftiges Ziel der verkehrlichen Situation im Stadtteil ergeben sich u. a. die Aufwertung der öffentlichen Flächen und Plätze, die Minderung von Barrierewirkungen sowie ein funktionsgerechter Ausbau des Straßennetzes. Insgesamt gilt es - unabhängig von der Verkehrsmittelwahl - reibungslose Verkehrsflüsse für alle Verkehrsteilnehmer sicherzustellen sowie die Straßen in einem guten Zustand zu erhalten und Lücken im Straßennetz zur Verbesserung der Erreichbarkeit zu schließen. Erhalt und Ausbau der Verkehrsnetze sind von hoher Bedeutung für die Gesellschaft, für die Standortsicherung und -verbesserung der Wirtschaft sowie für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Eine gezielte Weiterentwicklung, insbesondere die Beseitigung von Netzlücken und Engpässen, ist daher unverzichtbar. Vor allem die Erreichbarkeit der Zentren ist unter verkehrlichen Aspekten eine große Herausforderung für die Zukunft. Für die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche ist deren Erreichbarkeit überlebenswichtig.

Dieser Hinweis wird bei den konkretisierenden Planungen berücksichtigt.

- Die Werbegemeinschaften in Wattenscheid engagieren sich seit Jahren erfolgreich für die weitere Belebung und Attraktivierung der Wattenscheider Innenstadt. Allerdings beschränken sich die Aktivitäten vorrangig auf regelmäßig stattfindende traditionelle Veranstaltungen. Neue Veranstaltungen und Aktionen werden durch die Werbegemeinschaften in regelmäßigen Abständen entwickelt, um Wattenscheid für seine Bewohner und Gäste noch attraktiver zu machen. Um das baulich historische Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den Strukturwandel von Handel und Gewerbe voranzutreiben sind die o.g. Maßnahmen alleine nicht ausreichend und sollten daher zwingend durch städtebauliche Maßnahmen unterstützt werden. Die Werbegemeinschaft Wattenscheid e. v. sowie die Werbegemeinschaft Erlebnismeile am Dreieck können allerdings durch das bestehende Netzwerk einen Beitrag dazu leisten, um das Profil von Wattenscheid resp. der Wattenscheider Innenstadt weiter zu schärfen. Die Einbindung weiterer lokalen Akteure und Unternehmen vor Ort in den weiteren Prozess sollte daher obligatorisch sein.

Die Hinweise werden berücksichtigt; entsprechende Maßnahmen sind in das ISEK integriert.

1.2 Fazit der Behördenbeteiligung

Auch die Auswertung der Stellungnahmen von Aufgabenträgern öffentlicher Aufgaben zeigt keine Anhaltspunkte, die den Sanierungszielen inhaltlich grundsätzlich entgegen stehen oder vermuten lassen, dass die Sanierungsmaßnahme nicht durchführbar ist. Die fach- und planungsrelevanten Anregungen wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt.

Anlage 4:

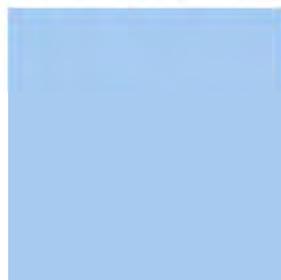
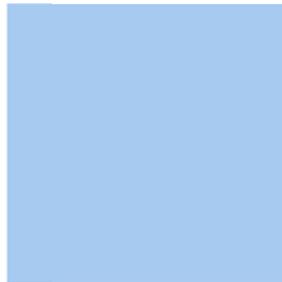
Dokumentation der Bürgerbeteiligung



Gesundes Wattenscheid - Familienfreundlich und generationengerecht

Integriertes städtebauliches Entwicklungs-
konzept für Bochum-Wattenscheid

Dokumentation der Beteiligung



Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniopartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49

50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



Gesundes Wattenscheid - Familienfreundlich und generationengerecht

Integriertes städtebauliches Entwicklungs-
konzept für Bochum-Wattenscheid

Dokumentation der Beteiligung

Köln, Juni 2015

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen
HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0
Fax 02 21.940 72-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



INHALT

1	DER BETEILIGUNGSPROZESS IN WATTENSCHIED	1
2	DIE ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERANSTALTUNGEN	3
2.1	Erste Stadtkonferenz	3
2.2	Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz am 12.5.2014	9
2.3	Zweite Stadtkonferenz	14
3	ONLINE-BETEILIGUNG	15
3.1	Zielsetzung	15
3.2	Gestaltung und Inhalte der Internetseite	15
3.3	Die Ergebnisse	16
3.3.1	Lieblingsorte	17
3.3.2	Übersicht Stärken, Schwächen und Handlungsbedarf	19
3.3.3	Zukunft Innenstadt Wattenscheid	19
3.3.4	Stadtgestalt und Baukultur	21
3.3.5	Anregungen zu Grün- und Freiflächen	22
3.3.6	Straßen und Verkehr	25
3.3.7	SPNV und ÖPNV	29
3.3.8	Kultur und Gemeinschaft	31
3.3.9	Gesundes Wattenscheid	32
4	FAZIT	33

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Der Beteiligungsprozess in Wattenscheid

Der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Stadtentwicklung in Bochum-Wattenscheid wurde von Beginn an als mehrstufiges Verfahren angelegt und beinhaltet die beiden Planverfahren

- vorbereitende Untersuchungen (VU) mit der Zielsetzung, ein städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen sowie
- das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit dem Ziel der Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebiets und der Aufnahme in die Städtebauförderung sowie weiterer Förderprogramme.

Der Betrachtungsraum der VU ist in das Untersuchungsgebiet des ISEK integriert. Daher hat die Stadt Bochum beschlossen, die öffentliche Beteiligung für beide Planverfahren zu Beginn gemeinsam durchzuführen, da die Ausgangslage, die Themen und Ziele weitestgehend deckungsgleich sind.

Durchgeführt wurden folgende Schritte der Beteiligung:

Erste Stadtkonferenz am 13.2.2014

- Durchführung einer Auftaktveranstaltung zur Information der Bürgerschaft über die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung in Wattenscheid
- Erläuterung des Planungsverfahrens ISEK, Begriffsdefinitionen und Bearbeitungsschritte
- Erläuterung des Planverfahrens VU/städtebauliche Sanierungsmaßnahme, mögliche Sanierungsziele und mögliche Instrumente der Sanierung
- Vorstellung und Diskussion der Handlungsfelder und erster Maßnahmenansätze an Themenständen

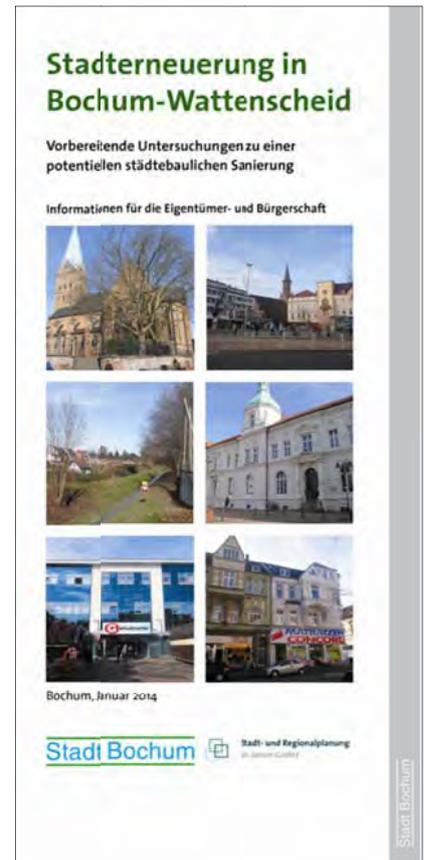
Faltblatt - Kurzinformation zur VU und den Zielen der Stadtentwicklung

Die Ziele und Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie grundlegende Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum ISEK wurden in einem Faltblatt zusammengestellt, welches bei der Auftaktveranstaltung für die Interessierten bereitlag. Gleichzeitig wurde es als ergänzende Information den Fragebögen bzw. Anschreiben an die Eigentümerschaft sowie den Trägern öffentlicher Belange beigelegt. Darüber hinaus lag das Faltblatt an öffentlichen Stellen in Wattenscheid sowie in der ersten Stadtkonferenz aus.

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz am 12.5.2014

Für den stadträumlich sehr wichtigen August-Bebel-Platz wurde eine separate Bürgerwerkstatt durchgeführt. Zielsetzung dabei war, im Vorfeld der konkreteren Planung für diesen Platz Ziele und mögliche Handlungsansätze einer zukünftigen Aufwertung zu konkretisieren, um diese im ISEK und der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen.

Faltblatt



Zweite Stadtkonferenz am 23. Juni 2014

In der zweiten Stadtkonferenz standen die folgenden Punkte auf der Agenda:

- Vorstellung des Entwurfs des Rahmenplans, der Projekte und Einzelmaßnahmen des ISEKs
- Diskussion an Themenständen

Online Beteiligung

Ergänzend wurden im Rahmen einer Online-Beteiligung Anregungen, Wünsche und Kritik zu verschiedenen Themen in Wattenscheid im Februar und März durchgeführt.

Befragung der Eigentümerschaft und der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden eine schriftliche Befragung der Eigentümerschaft zu privaten Planungen und Zielen sowie eine schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Auswertung der liegenschaftsbezogenen Aussagen, die Mitwirkungsbereitschaft zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Eigentümer sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in den vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert.

Zusätzlich wurden die Eigentümer nach Ihren Anregungen und Wünschen in Bezug auf den Stadtteil Wattenscheid befragt. Die dabei genannten Anregungen sind bei der Bearbeitung des ISEK berücksichtigt worden und werden in dieser Dokumentation dargestellt.

2 Die Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen

2.1 Erste Stadtkonferenz

Zur ersten Stadtkonferenz am 13.2.2014 in Bochum-Wattenscheid wurde in die Aula der Pestalozzi-Realschule eingeladen. Die Einladung der breiten Öffentlichkeit zur ersten Stadtkonferenz erfolgte über Plakate im Stadtteil sowie eine Berichterstattung in der Presse und im Radio. Darüber hinaus wurden alle Eigentümer des Untersuchungsgebiets der VU postalisch angeschrieben und zu dieser Veranstaltung eingeladen. Dem Aufruf sind rund 150 Bürgerinnen und Bürger Wattenscheids gefolgt.

In der Veranstaltung wurden in einem einführenden Vortrag durch die Stadt Bochum und das beauftragte Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH folgende Themen erläutert:

- Erläuterung des Planungsverfahrens ISEK, Begriffsdefinitionen und Bearbeitungsschritte
- Erläuterung des Planverfahrens VU/städtebauliche Sanierungsmaßnahme, mögliche Sanierungsziele und mögliche Instrumente der Sanierung
- Vorstellung der ersten Ergebnisse der Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen
- Vorstellung des Leitbilds, der übergeordneten Ziele und der Handlungsfelder
- Im Anschluss an den Vortrag wurden die ersten offenen Fragen der Teilnehmer im Plenum beantwortet.

Im zweiten Teil der Veranstaltung haben Mitarbeiter der beteiligten Fachverwaltungen sowie Mitarbeiter des Planungsbüros an sechs Informationsständen die folgenden Handlungsfelder im Detail vorgestellt und anhand von Fragen um Ideen und Anregungen seitens der Teilnehmer gebeten. Die einzelnen Ergebnisse sind im Weiteren aufgeführt:

Wie bewerten Sie das Zusammenleben in den Quartieren?

- Unausgewogene Altersstruktur: mehrheitlich ältere Bewohner
- sehr engagierter Verein Wat o8, fördert Kinder und Jugendliche an der Sportanlage Dickebank
- Engagement der Bürgerschaft stärken (nicht nur Händlerschaft)

Wie kann Wattenscheid lebens- und liebenswerter gestaltet werden? / Werden die Belange aller Bevölkerungsgruppen gleichberechtigt von der Stadtgesellschaft berücksichtigt? Fehlt es an Unterstützungsangeboten für bestimmte Personengruppen?

- Einrichtung eines Bürgerhauses: Treffpunkt für alle Gruppen, Generationen und Schichten
- Einrichtung einer Jugendbegegnungsstätte im Zuge der Neubauung Swidbertstraße

Themenstand

*Wattenscheid für alle Generationen
– interkulturell, gesund, sozial und
kulturell*

- Vergabe von Brunnenpatenschaften
- Gestaltung des Grundstücks der ehemaligen Hauptschule Watterscheid als Grünfläche für die Bevölkerung statt Bebauung
- Sanierung der Turnhalle der Friedrich-Ebert-Straße - Ausbau unter multifunktionaler Nutzbarkeit
- Bau einer größeren Turnhalle für die Liselotte-Rauner-Schule
- Einrichtung eines Stadterneuerungsbüro (z. B. auf dem Gelände Zeche Holland, im Hollandturm)
- Attraktivierung der Innenstadt durch ein Kino mit Gastronomie, Kommunikationsmöglichkeiten
- Einrichtung eines (Jugend-)Treffpunktes z. B. am August-Bebel-Platz: Bänke, Café, Bar, öffentliche Info-Tafel über Angebote, Bücherschrank
- Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Stopp weiterer Schulschließungen
- Schaffung nah erreichbarer Schwimmangebote für Kinder und Senioren
- Verbesserung der Betreuungsangebote von Kindern, um flexibleres Arbeiten der Eltern zu ermöglichen
- Zeitliche und räumliche Verbesserung der Betreuungssituation für Kinder
- längere Öffnungszeiten der Kitas
- Förderung der Verbindung/der Kontakte von Jung und Alt: Grundschule und Senioren
- Entzerrung von sozialen Brennpunkten
- Abschaffung von Spielhallen/kein Zugang für Jugendliche
- Schaffung von mehr Angeboten für Kinder und Jugendliche
- Steigerung der Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder im Wohn-/Schulumfeld
- Verbesserung des Betreuungsangebotes an der Gertrudisschule: räumlich und Aufstockung der Platzzahl
- Ausbau des Schulhofs der Gertrudisschule als generationsverbindender Ort (Spielplatz, Grünzone)
- Erweiterung der Grundschulen um Zentren der Familienbildung (Angebote für Eltern, Großeltern, Geschwister)
- Optimierung der Ganztagsangebote der Grundschulen: räumliche und ausstattungstechnische „Wohlfühlatmosphäre“
- Erhalt des Ludwig-Steil-Hauses als Jugendhaus
- Schaffung von Initiativen für mehr Ausbildungsplätze

Fehlt es an Versorgungseinrichtungen/Angeboten für Menschen mit Migrationshintergrund? Was muss getan werden?

- Einrichtung von Treffpunkten für ältere Migranten, abseits von Moschee und Café
- Schaffung von nachschulischen Angeboten für Flüchtlingskinder aufgrund von Sprachproblemen und ihrem rechtlichen Status
- Verbesserung der Flüchtlingsunterkünfte

- Bereitstellung von Unterkünften für neue EU-Bürger und Einbindung in soziale Strukturen
- Integration durch Sport

Was sind die zentralen Treffpunkte für den nachbarschaftlichen Austausch? Wie kann der nachbarschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden?

- Einrichtung von Nachbarschaftstreffs in z. B. leerstehenden Geschäften
- Schaffung von generationsübergreifenden Treffpunkten
- Schaffung interkultureller Treffpunkte, z. B. ein öffentlicher Backofen
- Bau oder Einrichtung eines Bürgerhauses für verschiedene Gruppen und Vereine
- Entwicklung von gemischten Jugendfreizeithäusern
- Verknüpfung der Grundschulen mit Freizeitgestaltung, Familienangeboten und Familienbildung
- Bau eines Spielplatzes in der Innenstadt
- Einrichtung von Kinderbetreuungsangeboten in der Innenstadt
- 24-Stunden-Kindergarten

Wie kann die Lebensqualität in den Quartieren verbessert werden? Wie bewerten Sie das Wohnumfeld in den verschiedenen Quartieren?

Themenstand Bauen und Wohnen

- Aufwertung/Durchgrünung der Innenhöfe
- Verbesserung der Spielsituation/des Wohnumfelds für kleinere Kinder, um die Wohnattraktivität für Familien zu steigern
- Abschaffung der Mülltonnen vor den Häusern
- Verhinderung von Wohngemeinschaften für Problemkinder in der Innenstadt
- Verbindung von Grundschule und Familienbildung: Schaffung von wohnortnahen, familienfreundlichen Angeboten
- Abriss oder deutliche Aufwertung/Renovierung Bunker Pohlbürgerstraße

Wo sind Veränderungen im Wohnungs- und Gebäudebestand notwendig?

- Bearbeitung des Themas „Schrottimmobilien“ (konzeptionell)
- Aufkauf einzelner, nicht mehr marktfähiger Häuser, um neue Projekte / Bebauung planen zu können
- Umbau und Aufwertung der Hochstraße zur Wohnstraße
- Entwicklung der Fläche Post/Gesundheitsamt als innenstadtnahe Wohnnutzung
- Dämmung der Außenfassaden
- Fassadenprogramm

Wie bewerten Sie das Wohnungsangebot in den unterschiedlichen Wohnungssegmenten?

- Umsetzung der städtischen Planungen/des Wohnungsmarktkonzepts: Schwerpunkt Ansiedlung junger Familien
- Schaffung von Seniorenwohnungen in Form von betreutem Wohnen und Wohngemeinschaften
- Überarbeitung des Bebauungsplans Am Wall (nördliche Seite): Schaffung von seniorengerechter (stadtnaher) Wohnbebauung

Wo und wie kann die Stadt „grüner“ gestaltet werden? Wo fehlen „grüne Inseln“?

*Themenstand
Grünes Wattenscheid – Erholung im
Freiraum*

- Schaffung von insgesamt mehr Grünflächen im Untersuchungsgebiet
- Gestaltung des Grundstücks ehemalige Hauptschule Wattenscheid als öffentliche Grünfläche/Parkanlage
- Bepflanzung mit Blumen/Grün im Innenstadtbereich
- Aufstellen von Blumenampeln an Ortseingängen der Stadt oder innerhalb der Innenstadt zur Verschönerung des Stadtbilds
- Nutzung der Grünflächen vor dem Bunker in der Marienstraße
- Verbesserung der Nutzung der ungepflanzten Freifläche vor dem Marien-Hospital
- Begrünung der Vorstadtstraße (Beete, Bäume), um auch den Anteil des ruhenden Verkehrs im Straßenraum zu reduzieren

Wo fehlen Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Sportmöglichkeiten? Wo können Aufenthaltsbereiche speziell für Jugendliche geschaffen werden?

- Begrünung von „Freiflächen“ wie z. B. den Schulhof der Gertrudisschule (Ergänzung der Spielgeräte, Schaffung eines Ortes der Begegnung mit einer anregenden Gestaltung für Jung und Alt)
- Nutzbarmachung des Parks am Ehrenmal für Kinder und dabei gleichzeitig Einvernehmen mit den Hundehaltern finden
- Umnutzung von Parkplätzen in den Wohnstraßen: sie sollen als Aufenthaltsorte und Treffpunkte gelten
- Anlage einer Freilauffläche für Hunde

Weitere Anregungen

- Verbindungen/Wege zwischen den Quartieren herstellen
- Aufstellung von mehr öffentlichen Müllbehältern
- Verbesserung der Pflege der Verkehrsinseln
- Sauberkeit und Pflege des Bestands ist wichtiger als neues „Grün“
- Bau eines Schwimmbads, mit Sauna und Wellness auf den Freiflächen
- Grün in der Innenstadt (Fußgängerzone) wäre schön, wichtigere Themen sind jedoch z. B. moderne Gastronomie (gerade für junge Menschen), günstige Vermietung der leeren Ladenlokale an (junge) Leute mit Ideen

- Verhinderung der Kahlschläge seitens des Grünflächenamtes

Wie bewerten Sie die Verkehrssituation der Wattenscheider Innenstadt sowie der innenstadtnahen Quartiere (Bus und Bahn, Fuß- und Radverkehr)?

*Themenstand
Verkehr – Mobil sein in Wattenscheid*

- Verbesserung der Anbindung des August-Bebel-Platzes durch den ÖPNV an den Bahnhof Wattenscheid und Bahnhof Höntrop
- Verbesserung der Verbindung in die Nachbarstädte (z. B. Hattingen)
- Optimierung der ÖPNV-Verbindungen zur Universität (z. B. eine direkte Busverbindung vom August-Bebel-Platz)
- bessere Anbindungen an den Bahnhof Wattenscheid
- die Schwingungen des motorisierten Verkehrs zerstören seit dem Umbau der Kreuzung Westenfelder Straße / Bahnhofstraße die angrenzenden Häuser, Änderung der Vorfahrtsregelung

Wo befinden sich Barrieren, die Ihrer Meinung nach reduziert oder beseitigt werden sollten?

- Schaffung eines Fußgängerüberweges von der Propst-Hellmich-Promenade zur Bahnhofstr. (z. B. Ampelschaltung)
- Prüfung Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Quer-/Elisabethstr.
- Hinweise auf vorhandene Parkhäuser/Parkleitsystem

Wo muss die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden? Welche Wegeverbindungen fehlen?

- Ausbau und Gestaltung der fußläufigen Verbindungen zu Infrastrukturangeboten, insbesondere für Kinder und Senioren
- konsequente Ausweisung/Bau von Radwegen in der Innenstadt (Ziel: Kindgerecht und seniorengerecht, Idee: Erlaubnis für Fahrräder, entgegen der Einbahnstraße (z. B. Stein-, Hardenbergstr.) zu fahren)
- Einrichtung eines Haltestreifens an der Friedrich-Ebert-Str., damit Eltern ihre Kinder an Gertrudisschule absetzen können (Entlastung Vorstadtstraße)
- Schulweg der Gertrudisschule durch Ampeln und Überwege kinderfreundlich und sicher gestalten

Wie und wo kann der Straßenraum aufgewertet werden?

- Ausweisung weiterer verkehrsberuhigter Zonen (weniger Lärm, mehr Lebensqualität)
- Schaffung von Anliegerstraßen um Nebenstraßen zu entlasten
- Umfunktionieren der Hochstraße zur Wohnstraße
- Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen durch Straßen(rück)bau ohne Fahrrad- und Fußwege (Wohnstraßen)
- Gefahrenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/August-Bebel-Platz für Radfahrer beseitigen
- Instandsetzung Bürgersteige (kaputte Steine, Baumwurzeln)
- Beseitigung der Schlaglöcher in den Straßen

Wie bewerten Sie das Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie in der Wattenscheider Innenstadt? Was fehlt?

- Ladenpächter an der östlichen Hochstraße dürfen nicht vergessen werden
- Erleichterungen schaffen für Gastronomie- und Gewerbeansiedlung
- Stärkung lokaler Unternehmen durch Fördermittel
- Vernetzung von Kultur, Gastronomie und Freizeit
- aufgrund bestehender Altbauten sind nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden

Wie kann für die Innenstadt ein Imagegewinn erzielt werden? Wie kann die Lebensqualität in der Innenstadt verbessert werden?

- Erhöhung der Besucherzahlen in der Innenstadt
- bessere Gestaltung der unattraktiven Innenstadteingänge
- Deko zu Weihnachten
- temporäre Bereitstellung von Leerständen zur allgemeinen Nutzung
- Markt am Abend
- attraktivere Gestaltung des Weihnachtsmarkts am Saarlandbrunnen
- Erwähnung des verkaufsoffenen Sonntags z. B. in der Werbung
- günstige Standgebühren (Markt, Weihnachtsmarkt)
- attraktive Geschäfte für Jugendliche und junge Erwachsene (sie haben eine gute Kaufkraft)
- Innenstadt sauber halten nach dem Amsterdamer Modell
- weniger Spielhallen in der Fußgängerzone, damit sich eine bessere Aufenthaltsqualität / höheres Image ergibt
- Entfernung der „Ramschläden“
- mangelhafte öffentliche Toiletten
- Bettelverbot
- Förderung von Straßenmusikern
- Verlagerung der Kirmes in der Innenstadt auf das Holland-Gelände
- Bewahrung des Zechenturmes
- Freigabe der Anwohnerparkplätze zum Kurzparken
- freie Parkplätze schaffen Anreiz, da Gebühren die Kunden vertreiben
- Parksituation verbessern
- Parkgebühren abschaffen, kostenloses Parken in der Innenstadt

Themenstand

Innenstadt – Wohnen, Arbeit und Versorgung



2.2 Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz am 12.5.2014

Bei der Erarbeitung des „Gesamtkonzepts Untersuchungsraum West“ welches im Vorfeld des ISEK im Jahr 2013 erstellt wurde, wurde der August-Bebel-Platz als einer der wichtigsten Orte im Untersuchungsraum mit einem hohen Handlungsbedarf unter den Aspekten Stadtgestalt, Funktion und Image identifiziert. Daher wurde für diesen Teilraum im Rahmen des ISEK eine gesonderte Beteiligungsveranstaltung konzipiert, bei der die Bürgerinnen und Bürger eingeladen wurden, Ihre Wünsche und Ideen für eine Aufwertung des Platzes zu nennen und auf kritische Dinge aufmerksam zu machen.

Der Ablauf der als Bürgerwerkstatt konzipierten Veranstaltung bestand aus vier Bausteinen:

1. Einstieg in das Projekt „Stadterneuerung in Wattenscheid“ sowie Anlass und Zielsetzung der Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz und Erläuterung der Rahmenbedingungen für die Teilräume des Planungsraums „August-Bebel-Platz“
2. Ortsbesichtigung – Rundgänge bis zum August-Bebel-Platz in kleinen Gruppen, begleitet durch Moderatoren
3. Zusammentragen und Konkretisierung der Ideen, Anregungen und Kritikpunkte in Arbeitsgruppen im Veranstaltungsraum
4. Vorstellen der Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Plenum

Der Einladung zur Bürgerwerkstatt über die Presse, das Radio und Plakate folgten rund 50 Personen.

Bei dem Rundgang wurden neben dem August-Bebel-Platz weitere „Stationen“ angesteuert, welche stadträumlich einen hohen Handlungsbedarf aufweisen.

Abbildung 1 Luftbild mit Übersicht der Stationen des Rundgangs



Quelle: Stadt Bochum

Stadterneuerung in Bochum - Wattenscheid

HERZLICH WILLKOMMEN

zur Bürgerwerkstatt
August-Bebel-Platz

Donnerstag, 27.03.2014	17.00 Uhr	Begrüßung & Rundgang August-Bebel-Platz: Treffpunkt in der Aula der Lisabette Raumer-Schule (Vondestraße 46-49)
	18.30 Uhr	Bürgerwerkstatt in der Aula der Lisabette Raumer-Schule

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Ideen!

Stadt Bochum Bau- und Stadtplanung



Zu den einzelnen Stationen wurden im Vorfeld durch die Moderation jeweils ein kurzer Steckbrief mit Stärken und Schwächen, den übergeordneten Zielen sowie den Rahmenbedingungen für den jeweiligen Teilraum genannt.

Station 1 und 2 – Kreuzung Swidbertstraße / Marienstraße / Voedestraße / Postgasse / Gesundheitsamt

Postgasse / Gesundheitsamt

Stärken aus unserer Sicht:

- stadtbildprägende Fassade
- Potentialfläche für die Stadtentwicklung

Schwächen aus unserer Sicht:

- „Hinterhofsituation“
- Sackgassensituation
- fehlende Verbindung zwischen Elisabethstraße und August-Bebel-Platz

Das möchten wir von Ihnen wissen:

- Welche Probleme bestehen aus Ihrer Sicht heute an dieser Stelle?
- Wie stellen Sie sich die Postgasse in Zukunft vor?

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 11

Kreuzung Swidbertstraße / Voedestraße

Stärken aus unserer Sicht:

- Potentialflächen für die Schulstandortentwicklung
- Gründerzeitliche Bebauung

Schwächen aus unserer Sicht:

- städtebaulich ungeordnete Situation
- hohes Verkehrsaufkommen
- nicht zeitgemäßer Ausbau der Kreuzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer

Das möchten wir von Ihnen wissen:

- Wo besteht aus Ihrer Sicht Handlungsbedarf?
- Was muss bei der weiteren Planung aus Ihrer Sicht berücksichtigt werden?

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 10

Beim Rundgang und in den anschließenden Arbeitsgruppen wurden folgende Anregungen gegeben:

Swidbertstraße

- Schaffung von Abstellplätzen für Schulbusse
- Neuordnung Swidbertstraße / Voedestraße gut
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich Swidbertstraße / Voedestraße
- Anlage von Fahrradwegen, Verbreiterung der Fußwege
- Verlängerung der „Allee“ Parkstraße bis Hochstraße
- Einheitliche Planung für den Bereich von Liselotte Rauner-Schule bis Post; Vorschläge zur Nutzung: Hotel, Büros, Gesamtschule oder Ergänzung Liselotte Rauner-Schule
- Verbesserung der Fußwegemarkierungen
- Herstellung eines barrierefreien Eingangs zur Liselotte Rauner-Schule ohne Umweg über die Postgasse
- Baumscheiben stellen Stolperfallen dar

Postgasse / Gesundheitsamt

- Aufwertung Postgasse zur Vermeidung von Angsträumen wichtig
- Öffnung Durchgang Postgasse zum August-Bebel-Platz mit großzügiger Gestaltung
- Keine Öffnung der Postgasse zum August-Bebel-Platz
- Gestaltung der Fläche als grüner öffentlicher Innenhof
- Verkleinerung Parkplatz
- Abriss Gesundheitsamt und Bau eines Bürgerzentrums
- Erhalt Fassade Gesundheitsamt

Station 3 – Westliche Hochstraße

Westliche Hochstraße



Stärken aus unserer Sicht:

- hohe Passantenfrequenz durch die Funktionen „Post“ und „Rewe“
- schöne Gründerzeitfassaden an der Südseite

Schwächen aus unserer Sicht:

- ungeordnete Gestaltung der öffentlichen Flächen (Gehwege, Pöller, Abstellflächen für Zweiräder, Vorbereich Rewe ...)
- schlechter Zustand der Gehwege
- Leerstände

Das möchten wir von Ihnen wissen:

- Wie nehmen Sie diesen Straßenzug wahr?
- Wo sehen Sie hier die größten Probleme?
- Welche Chancen der Aufwertung sehen Sie?

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 9

- Verbesserung der Nutzbarkeit der Gehwege auf der nördlichen Seite der Hochstraße
- Aufwertung Straßenbelag und Belag der Bürgersteige
- Verbesserung der Situation für Radfahrer
- Pflege des Straßenbegleitgrüns
- Blumenkästen als Abgrenzung gut
- Einheitliches Stadtmobiliar, wenig Sitzgelegenheiten
- Mehr Sauberkeit und mehr Licht
- Fassaden aufwerten
- Rücknahme der großflächigen und markanten Werbung vor allem an Gründerzeitfassaden, Werbung vereinheitlichen
- Geringere Mieten gegen Leerstand
- Regelung Parken vor der Post
- Parkplatz vor REWE und Gebäude REWE passen nicht ins Stadtbild

Station 4 – August-Bebel-Platz und Potentialfläche „Ehemalige Hauptschule Wattenscheid“

August-Bebel-Platz



Stärken aus unserer Sicht:

- Zentraler Nahverkehrsknotenpunkt (ca. 13.000 Umsteigevorgänge am Tag)
- Zentralster Platz, hohe Identifikation
- Parkmöglichkeiten
- Barrierefreie, niederflurige Zugänge der Haltestellen
- Östliches „Tor“ zur Innenstadt
- Treffpunkt für alle Generationen
- Jugend Café ab 1.1.2015 am August-Bebel-Platz 17

Schwächen aus unserer Sicht:

- Barrierewirkung und Teilung des Platzes durch Straße und Schienen
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Keine „Platzwirkung“ durch Größe und „Ausufer“ des Platzes
- Fehlende Durchlässigkeit zur Postgasse

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 7

August-Bebel-Platz



Das möchten wir von Ihnen wissen:

- Wie wirkt der August-Bebel-Platz auf Sie?
- Welche Atmosphäre spüren Sie?
- Was gefällt Ihnen an diesem Platz?
- Was sollte aus Ihrer Perspektive auf jeden Fall verändert werden?

Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 8

- Verbesserung der Atmosphäre für die Innenstadt
- Herstellung einer einladenden Atmosphäre
- Bahnhofsatmosphäre
- Fassaden aufwerten
- Mehr Grün und bessere Gestaltung der Grünflächen
- Pflege des Grünbestandes
- Für Platz ein einheitliches Konzept entwickeln, aufräumen und „Entrümpeln“
- Optimierung der Spiel- bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder
- Sanierung des Bodenbelags im Osten des August-Bebel-Platzes
- Anlage von Sitzmöglichkeiten (vor allem am Brunnen)
- Aufwertung durch Brunnen im westlichen Teil
- Verkleinerung des Brunnens
- Verbesserung der Beleuchtung am August-Bebel-Platz
- Schaffung von zwei Aufenthaltspolen (Brunnen und östlicher Bereich)
- Parkplatz als Markt nutzen
- Bahnhofstraße zum August-Bebel-Platz schließen
- Verkehrsreduzierung: Anbindung Hochstraße, Tempo 30, zwei Spuren statt vier
- Verlauf der Straßenbahn ändern
- Straßenbahn unter die Erde
- Querbarkeit des Parkplatzes für Fußgänger verbessern / Zugänge behindertengerecht gestalten
- Diagonales Queren ermöglichen
- Ausbau der Fußgängerüberwege Kreuzung Hochstraße / Bahnhofstraße / August-Bebel-Platz als breite Zone mit Diagonalquerungen
- Shared Space August-Bebel-Platz
- Überbrückung / Unterführung schaffen
- Optimierung Querungssituation für Sehbehinderte (taktile Elemente)
- Schaffung einer optischen und funktionalen Verbindung zwischen östlichem und westlichen Bereich
- Verbesserung der Anbindung an die Hochstraße
- Transparenz der Haltestellen wirkt positiv
- Zäune wirken abschreckend, sollten abgebaut werden
- Bau einer Bühne für Veranstaltungen
- Eingang Fußgängerzone: Einrichten einer Ampel mit Zeittaktung (Japanisches Modell)
- Bücherschrank
- Überprüfung der Lage und Anzahl der Stromkästen
- Anlage von Fahrradparkplätzen
- Vermeidung Fahrradrennstrecke (östlicher Bereich)
- Absenkung des Parkplatzes, Abdeckung mit Gründach
- Parkplätze wenig attraktiv, aber das Angebot erhalten
- Kostenloses Kurzzeitparken
- Halte-/ Parkverbote im Fußgängerbereich durchsetzen

Ehemalige Hauptschule

Stadt Bochum
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jochen Grottel

Rahmenbedingungen

- Schulgebäude wurde im Oktober 2013 abgerissen
- Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum
- Folgenutzung noch offen

Das möchten wir von Ihnen wissen:

- Welche Nutzung stellen Sie sich für dieses Fläche in Zukunft vor?



Bürgerwerkstatt August-Bebel-Platz Seite 12

- Herstellung eines „Magnetens“ / Bau eines öffentlichen Gebäudes wie z. B. Bürgerzentrum oder Markthalle, Parksituation bedenken
- Keinen Einzelhandel ansiedeln
- Stärkung der Verbindung zur Oststraße
- Bau kultureller Einrichtungen
- betreutes seniorengerechtes Wohnen
- Soziokulturelles Zentrum

Umsetzung

Die Teilnehmer haben zudem Anregungen gegeben, wie die verschiedenen Vorschläge umgesetzt werden könnten. Genannt wurden:

- Ansprache der Eigentümer der Wohn- und Geschäftshäuser und der Gewerbetreibenden, Ihre Objekte aufzuwerten
- Beteiligung der Werbegemeinschaft
- „Label Bebelplatz“
- Ansprache des Heimatvereins, etc.
- Einstellung eines Stadtteilhausmeisters
- Citymanager als Ansprechpartner
- „Feuerwehrtopf“ (Gelder für Umsetzung) nutzen

2.3 Zweite Stadtkonferenz

In der zweiten Stadtkonferenz, welche am 23. Juni in der Pestalozzi-Realschule stattgefunden hat, wurden den Bürgerinnen und Bürgern die Ziele, Handlungsansätze und Projekte vorgestellt, welche das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Basis der Bürgerbeteiligungen, der Beteiligung der Vertreter der Stadtverwaltung sowie den Gesprächen mit weiteren Experten erarbeitet hat.

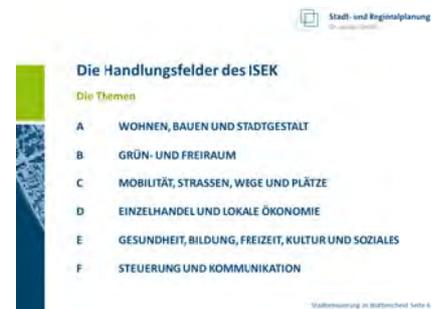
An den Themenständen zu den Handlungsfeldern des ISEK konnten Interessierte an die Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen Fragen stellen und die Maßnahmen im Detail diskutieren. Weitestgehend wurden die vorgeschlagenen Projekte positiv bewertet: Der Schwerpunkt der Fragen bezog sich auf den Zeithorizont der Planungen. Zudem wurden schon sehr detaillierte Anregungen zu Teilprojekten genannt, welche in der weiteren Planungsphase berücksichtigt werden sollen.

Wohnen, Bauen und Stadtgestalt / Einzelhandel und lokale Ökonomie

- Gestalt der Fassade des Gertrudiscenters (z. B. Folie)
- Beseitigung stadtbildprägender Leerstände wie z. B. Kolpinghaus Ecke Oststraße / Saarlandstraße oder Gaststätte „Freiheitsschänke“ an der Freiheitsstraße
- Eigentümer vermieten an „egal wen“; dieses muss unterbunden werden
- Ladenlokale sollen günstiger vermietet werden um dort auch Nutzungen anbieten zu können, die nur geringe Gewinne abwerfen (kleine Spezialläden, Ateliers) aber die Innenstadt beleben

Grün- und Freiraum

- Joggingspur in den Parkanlagen integrieren
- Vogelpark aufwerten, „Interaktivität“ schaffen
- Bismarckplatz mit in die Planung einbeziehen; hier Ansiedlung von Gastronomie
- Notwendigkeit, aber auch Chance, durch den Sturm zu Pfingsten neue Strukturen für die Grünanlagen herzustellen
- Ehrenmal wird mehr als Wegeverbindung zwischen verschiedenen Orten genutzt, Schaffung von ansprechenden Rückzugsorten mit Aufenthaltsqualität
- Platz an der Saarlandstraße im Vorfeld des Kolpinghauses in die Planung mit einbeziehen
- Monte Schlacko: Ausbau als Ort für Kinder und Jugendliche
- Boulebahn attraktiv für ältere Menschen
- „Sauberkeitspaten“ gewinnen (Verursacher = Bereiniger)
- Park am Ehrenmal: Anpassung der Topographie Straße – Park
- Grundstück der ehemaligen Hauptschule Wattenscheid als öffentliche Grünfläche gestalten



Mobilität, Wege und Plätze

- Motorisierten Verkehr reduzieren
- Radwege zu Schulen anlegen
- Busse besser an den Bahnhof anbinden
- Bahnhof Wattenscheid: Fernbushalt initiieren und ÖPNV-Anbindung verbessern
- Kreisverkehr Bahnhofstr. / Fritz-Reuter-Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses
- Fassaden aufwerten an den wichtigen Plätzen und Straßen zur Verschönerung des Stadtbildes
- Schutzstreifen für Radfahrer einrichten

Gesundheit, Bildung, Freizeit, Kultur und Soziales

- Zukunftshaus für Ausstellungen und Gäste
- Zusammenführung von weiteren Angeboten im Zukunftshaus

3 Online-Beteiligung

3.1 Zielsetzung

Über die Presse, Plakate und auf der ersten Stadtkonferenz wurden die Bürgerinnen und Bürger dazu animiert, Ihre Ideen, Wünsche und Anregungen, aber auch Ihre Kritik zu verschiedenen Themen der Stadtentwicklung zu äußern. Das Instrument der Online-Beteiligung ist dabei ein wesentlicher Baustein um weitere Kreise der Bürgerschaft zu erreichen und zu beteiligen. Die Online-Beteiligung wurde im Februar und März, d. h. zeitlich zwischen den Innenstadtkonferenzen, durchgeführt.

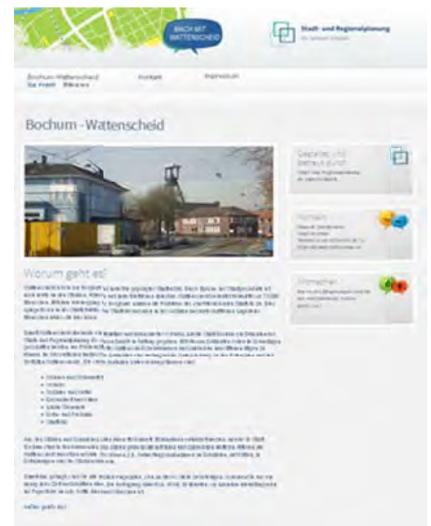
Insgesamt sind 105 Personen dem Aufruf der Stadt Bochum gefolgt und haben vielfältige Antworten zu den unterschiedlichen Fragen gegeben.

3.2 Gestaltung und Inhalte der Internetseite

Über eine Verlinkung von der städtischen Internetseite zur Projektseite des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erfolgte der Zugang zur Online-Beteiligung. Die Online-Beteiligung bestand aus zwei Schwerpunkten.

Zum einen wurden die Bürgerinnen und Bürger anhand des Stadtplans bzw. Luftbildes aufgefordert, Orte zu markieren mit folgenden Frage- / Aufgabenstellungen:

- Wo sind Ihre Lieblingsorte in Wattenscheid?
- Handlungsbedarf: An welchen Orten soll sich Ihrer Meinung nach etwas verändern?
- Freizeit-, Aufenthalts- und Grünflächen: Bitte markieren Sie Orte, die aus Ihrer Sicht aufgewertet werden müssen.



- Verkehr: An welchen Stellen sehen Sie verkehrliche Probleme?

Bei den beiden letzteren Fragen konnte der Nutzer verschiedene Symbole wählen, und die entsprechenden Orte markieren. Neben der Wahl der Symbole bestand die Möglichkeit, direkt einen Kommentar zu dem jeweiligen Ort zu geben. Ergänzend wurden zu diesen beiden Themenfeldern offene Fragen gestellt, so dass die Nutzer die Möglichkeit hatten, Ihre Gedanken zu konkretisieren:

- Was sind Ihre Wünsche und Anregungen zur Verbesserung von Grün-, Aufenthalts- und Freizeitflächen?
- Was sind Ihre Wünsche zur Minderung der verkehrlichen Probleme?

Im zweiten Schwerpunkt wurden zu den für die Stadtentwicklung von Wattenscheid wichtigen Themenfeldern „Innenstadt und Kultur“ sowie „Gesundheit“ offene Fragen gestellt:

- Was muss getan werden, damit die Innenstadt Wattenscheids attraktiver wird?
- Welche kulturellen Aktivitäten wünschen Sie sich zusätzlich in Wattenscheid?
- Was sind für Sie die wichtigsten Kriterien für ein gesundes Leben in der Stadt? Bitte nennen Sie frei Ideen, Anregungen und Vorstellungen.

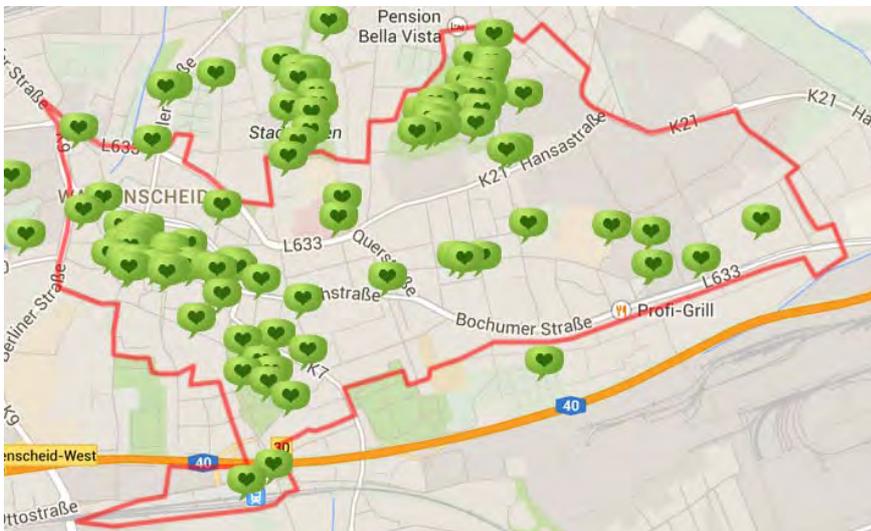
3.3 Die Ergebnisse

Zahlreiche Antworten wurden vielfach genannt. Sofern mehr als acht Nennungen oder Kommentare aufgetreten sind, wurde dies mit „Vielfachnennung“ gekennzeichnet. Bei Nennungen häufiger drei wurde dies mit „Mehrfachnennung“ gekennzeichnet.

3.3.1 Lieblingsorte

Wo sind Ihre Lieblingsorte in Wattenscheid?

120 Eintragungen
91 Kommentare



Innenstadt (Vielfachnennung)

- Stadtbummel, „City - geht immer“
- Gertrudiscenter: Ort, der Einkaufen, Sport, Ärzte sowie diverse andere Dienstleistungen miteinander verbindet.
- Einkaufen und Kaffee trinken
- Brauhaus, ruhig gelegen

Alter Markt (Vielfachnennung)

- In Kombination mit Fußgängerzone und Kirchenburg wunderschöner Ort, es gibt weitaus hässlichere Innenstädte
- Ort, der Wattenscheid am Leben hält.
- Nicht nur historische Keimzelle Wattenscheids, sondern auch idealer Ort für Gastronomie, Veranstaltungen, Feste etc.
- Wochenmarkt, gepflegter als die restliche Innenstadt
- Gut frequentierter und nicht zugebauter größerer Platz
- Schöner großer Platz, an dem Begegnungen stattfinden können

An der Papenburg / Kirchplatz / St. Gertrudiskirche

- Schöner, aber versteckter Platz
- Eine der schönsten Kirchen Wattenscheids mit toller Orgel
- Eine tolle Kirche mit Geschichte

Fußgängerzone / Westenfelder Straße / Oststraße (Mehrfachnennung)

- Gastronomie, nettes Café, Sushi-Restaurant, Gasthaus
- Gestaltung Fußgängerzone, autofreie Shopping-Zone
- Otto-Brenner-Straße - EULE Karnevalshochburg
- Heimat

Saarlandstraße / Saarlandbrunnen (Mehrfachnennungen)

- Aufenthaltsqualität, Entspannung, Grüngestaltung, frequentiert

- Eis essen, Menschen beobachten und Bekannte treffen
- Brunnen ist im Sommer eine schöne Attraktion im Stadtbild

August-Bebel-Platz

- Zentraler Startpunkt, mitten im Leben Wattenscheids
- Zentraler Verkehrspunkt

Hochstraße / Bochumer Straße (Mehrfachnennung)

- Einkauf
- Tanzschule
- Heimat

Monte Schlacko (Vielfachnennung)

- Schön grün, frische Luft, Wiesen und Spielplatz laden zum Verweilen ein, Aussichtspunkt, Schlitten fahren
- Park ist eine Oase
- Heimat

Wellenfreibad (Vielfachnennung)

- Hier treffen alle Generationen aufeinander
- Erholung im Sommer, Atmosphäre
- Heimat
- Elementar für Kinder und Jugendliche

Stadtgarten (Vielfachnennung)

- Grüne Lunge, wunderschöne alte Bäume, Wasser und Stille
- Einer der wenigen schönen Plätze in WAT
- Heimat

Park am Ehrenmal (Mehrfachnennung)

- Spazieren gehen, Joggen
- Grüne Lunge

Abenteuerspielplatz Hüller Straße

- Idealer Ort für Stadtkinder - wegen Tierhaltung und vielen Spielmöglichkeiten

Nördliche Innenstadt (Mehrfachnennung)

- Heimat
- Arbeitsplatz

Centrumplatz (Mehrfachnennung)

- Gelungener Platzumbau! Sportgeräte
- Ort zum Einkaufen, danach zum Pausieren
- Dorfplatz

Bismarckplatz (Mehrfachnennung)

- Heimat
- Spielplatz, Wochenmarkt, Verweilort, Nachbarn treffen

Innenstadt / Fußgängerzone

- Mieten für Geschäfte reduzieren damit der Standort interessanter für neue Geschäfte wird
- Vermietungs- und Vermarktungspool der Geschäftsvermieter initiieren
- Anreize schaffen für die Ansiedlung kleinerer, spezialisierter Geschäfte, jedoch keine größeren Einkaufszentren
- Outlet einrichten (Mehrfachnennung)
- Mehr attraktive (Außen-) Gastronomie / Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen (Vielfachnennung)
- Kostenfreie Kurzzeit-Parkplätze zur Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes (Mehrfachnennung)
- Attraktivierung und Belebung der Innenstadt, Aufwertung Hoch- und Oststraße (Vielfachnennung)
- Mehr Grün, Blumen, mehr Sitzgelegenheiten, Spielplatz mit Sitzgelegenheit, Brunnen (Vielfachnennung)
- Große Geschäfte, keine Leerstände, geringere Mieten
- Sauberkeit und Sicherheit erhöhen, z. B. eine Stadtstreife (Mehrfachnennung)
- Weniger Friseure, Ein-Euro-Shops, Imbisse, Spielhallen und Wettbüros (Mehrfachnennung)
- Magneten und Fachgeschäfte etablieren (C+A, Elektronik, Drogerie Müller, Nanu Nana, H&M, Footlocker, Nordsee, Sportgeschäfte), Geschäfte für jüngeres Publikum (Vielfachnennung)
- Verbesserung der jährlichen Veranstaltungen, wie Kirmes oder Weihnachtsmarkt, mehr Attraktionen, weniger „Fressbuden“
- Mehr Events, mehr Gastronomie
- Imagekampagne gegen das Vorurteil „Da kriegste ja nix“ entwickeln
- Aufwertung des Rathausvorplatzes
- Verlagerung des Swingerclubs am Bebel-Platz
- Verschönerung der Innenstadt durch Skulpturen oder Kunstprojekte von Schulklassen
- Öffentlicher Bücherschrank oder Schließfächer als „Schaufenster für Privatverkäufe“

Alter Markt / „Altstadt“

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Platz, der optisch gegliedert werden könnte durch Grün, Wasser, Brunnen, Spielgeräte für Kinder und Sitzgelegenheiten (Vielfachnennung)
- Häuserfassaden sind nicht aufeinander abgestimmt
- Gertrudisplatz: hässliche, unangenehme Straße
- Aufwertungsbedarf von Straßenbelag und Gestaltung der Fassaden
- Altstadt könnte schöner aussehen
- Auf der Kirchenburg: Kirchplatz mehr nach außen öffnen
- Planung neuer Aktivitäten z. B. Abendmarkt

- Idealer Treffpunkt, Förderung der Außengastronomie, Verbesserung der Akzeptanz durch Anwohnerschaft
- Neupflanzung der Randbäume (derzeit z.T. nicht vital)
- Einbau eines begeh- und befahrbaren Wasserspiels

Gertrudiscenter

- Gertrudiscenter: optisch sowie inhaltlich nicht anziehend (Mehrfachnennung).
- Gertrudiscenter abweisend, zieht MIV-Kunden an, die nach Einkauf nicht in die Fußgängerzone gehen
- Das Center muss weg!

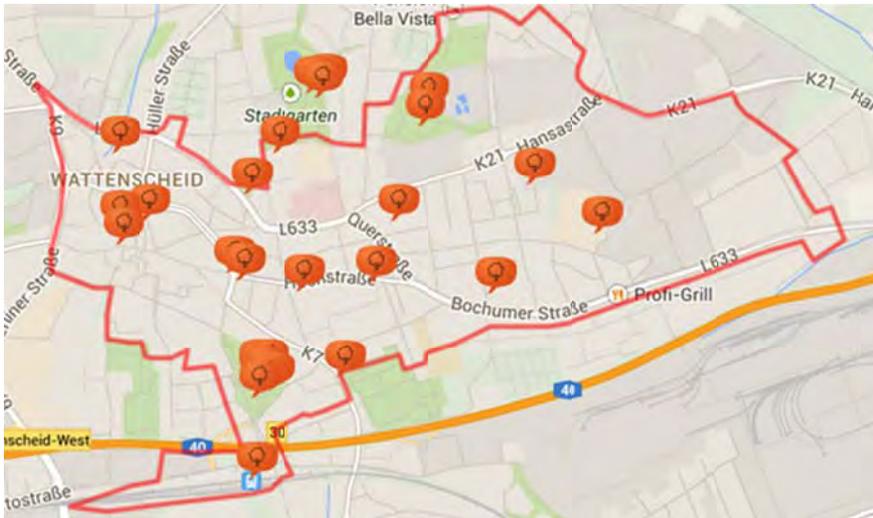
3.3.4 Stadtgestalt und Baukultur

- Aufwertung der Gründerzeitbauten (Mehrfachnennung)
- Aufwertung der Zufahrtsstraßen
- Erhalt der Zeche als Wahrzeichen von Wattenscheid
- Zeche Holland: Förderturm als Denkmal und optischen Anker erhalten, dort Biergarten, Restauration und Anschluss an Radweg-Strecke nach Zollverein und Erzbahntrasse einrichten
- Sanierung Old Wattsche
- Aufwertung des Gewerbegebiets Mausegatt
- Aufwertung des Bauensembles an Freiheitstraße gegenüber des Rathauses
- Aufwertung der Quartiere nördlich der Innenstadt
- Begrünung und Aufwertung der östlichen Gründerzeitquartiere (Querstraße, Johannesstraße, Elisabethstraße)
- Kein Leerstand in Ludwig-Steil-Haus, sonst wird es zur Bauruine
- Aufwertung Straßenzug Voedestraße (Nutzung des ehemaligen Schulgeländes und Aufwertung der Gebäude)

3.3.5 Anregungen zu Grün- und Freiflächen

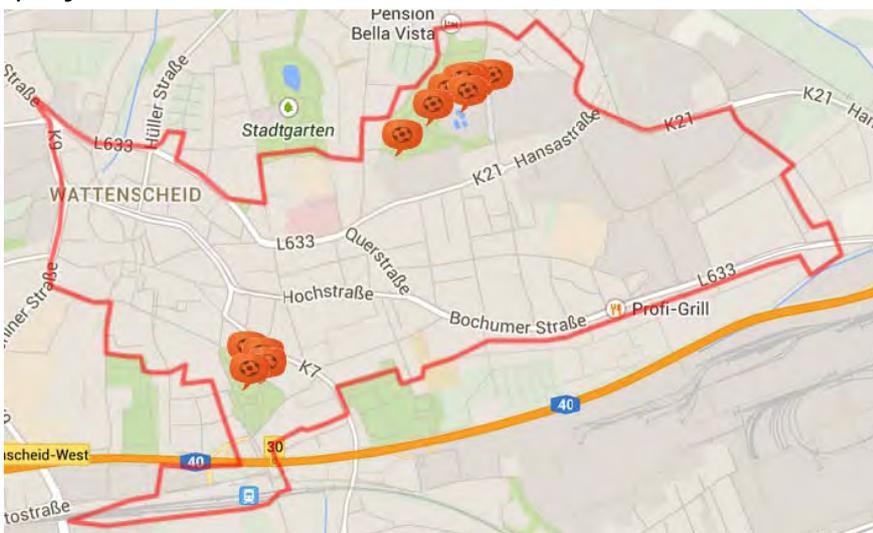
Bitte markieren Sie Grünfläche, Plätze oder Sportflächen, die aus Ihrer Sicht aufgewertet werden müssten.

Grün- und Freiflächen



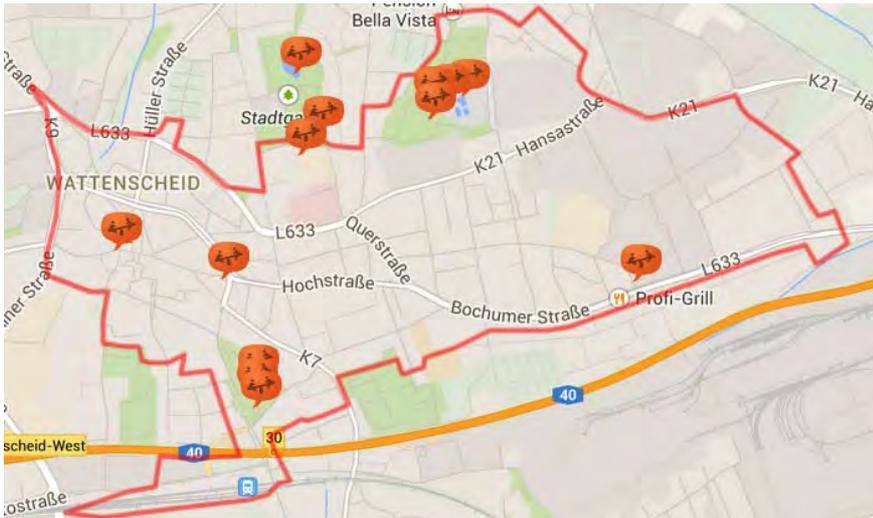
30 Eintragungen
18 Kommentare

Sportflächen



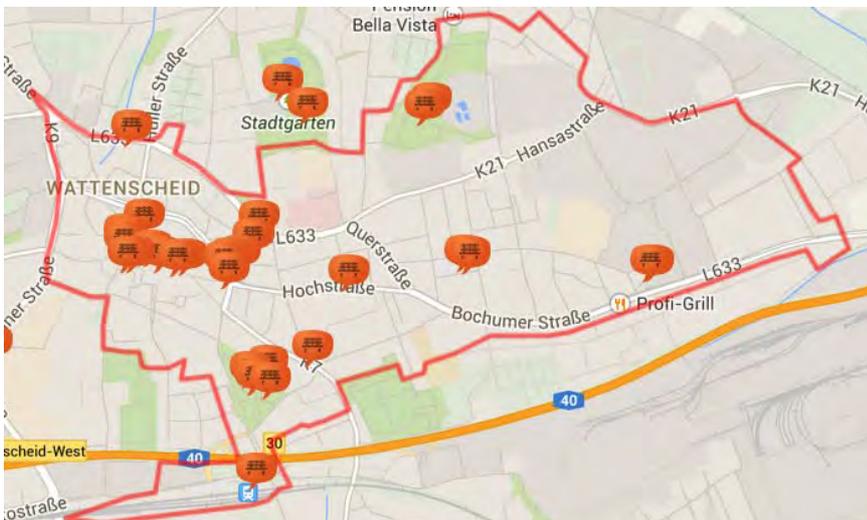
11 Eintragungen
10 Kommentare

Spielflächen



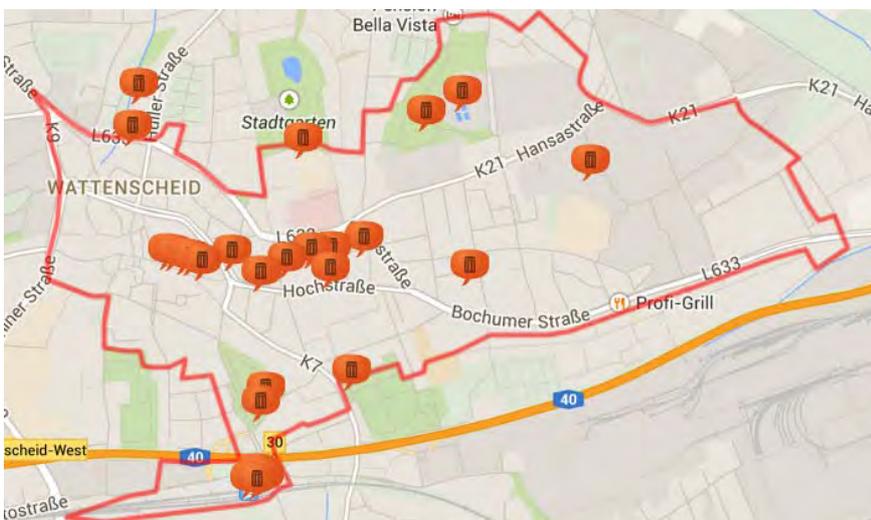
13 Eintragungen
4 Kommentare

Treffpunkte



21 Eintragungen
19 Kommentare

Sauberkeit



24 Eintragungen
13 Kommentare

Was sind Ihre Wünsche und Anregungen zur Verbesserung von Grün-, Aufenthalts- und Freizeitflächen?

Übergreifende Anregungen Grün- und Freiflächen

- Bessere Beleuchtung
- Sauberkeit (Müll, Hundekot)
- Mehr Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche schaffen (Vielfachnennung)
- Wattenscheider Bach unter die Erde bringen (Geruch, Gestaltung)
- Spielplätze modernisieren / insgesamt mehr Spielflächen (Mehrfachnennung)
- Mehr Sportflächen / Sportgeräte in den Parkanlagen einrichten (Mehrfachnennung)
- Berücksichtigung der Senioren bei Gestaltung von Parkanlagen
- Insgesamt im Stadtgebiet an geeigneten Stellen Bäume pflanzen (auch als Aktion mit den Anliegern)
- Beteiligung / Akquisition von Vereinen und Privaten, die die Stadt bei Pflege / Unterhalt öffentlicher Flächen unterstützen
- Mehr Grünflächen im Allgemeinen

Monte Schlacko

- Neugestaltung, Aufwertung (Vielfachnennung)
- Separate Angebote für Kinder und Hunde schaffen (Mehrfachnennung)
- Mit einfachen Bauelementen gestalteten Trimpfad mit Unterstützung des Olympiastützpunkts Leichtathletik anlegen
- Sport- und Erholungsfläche mit Höhentrimmstrecke (nur einfache Einbauten) z. B. mit Höhenmeterangaben bauen
- Aufwertung / Erweiterung des Spielbereichs (Mehrfachnennung)
- Ausweisung von mehr Hundeverboten auf dem Monte Schlacko
- Spielplatz erneuern

Wellenfreibad Wattenscheid

- Durchgehende Öffnung in den Sommermonaten (Mehrfachnennung)
- Mehr Angebote im Schwimmbad, Modernisierung des Schwimmbades (Mehrfachnennung)
- Vergrößerung der Kapazitäten, ein neues Becken
- Saunalandschaft im Wellenbad

Park am Ehrenmal

- Aufwertung der gesamten Parkanlage (Vielfachnennung)
- Wiederaufforstung durchführen und mehr Aufenthaltsqualität schaffen (Mehrfachnennung)
- Spiel und Sportflächen, Naherholung (Mehrfachnennung)
- Verbesserung der Pflege der Grünanlage und der Sauberkeit (Mehrfachnennung)
- Blumen, vielleicht wieder einen Teich anlegen

- Bereiche zur Kommunikation und zur Erholung anlegen (Grillplätze, Laufbahn mit bemaßter Strecke z. B. 500 m Runde und 1000 m Strecke, Skaterbahn o.ä.)
- Sanierung Denkmal
- Neue, spannende Planung mit mehr Angeboten umsetzen
- Mehr Angebote für die Jugend, z. B. Skateboard-Park und Inline-Park schaffen
- Zu wenig Treffpunkte vorhanden, Anlage z. B. großer Sitzkreis oder Grillfläche

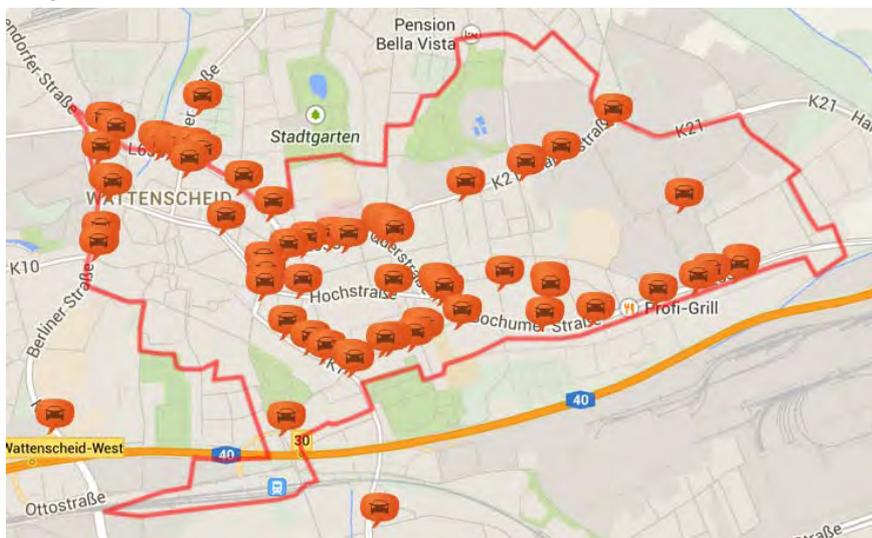
Stadtgarten

- Attraktivierung der Parkanlage: Pflege, Erhalt, Sauberkeit (Vielfachnennung)
- Mehr Sitzgelegenheiten schaffen
- Attraktiver großer Spielplatz für alle Altersklassen (Babyschaukel und neue Geräte)
- Keine freilaufende Hunde im Stadtgarten
- Erhalt und Ausbau als Naherholungsort für Wattenscheider und Krankenhäuser
- Tiergehege modernisieren

3.3.6 Straßen und Verkehr

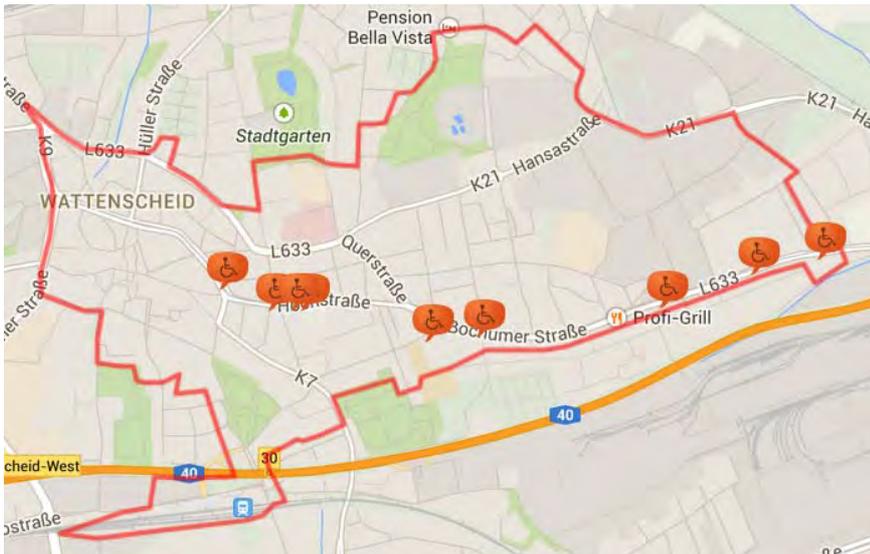
An welchen Stellen in Wattenscheid sehen Sie verkehrliche Probleme?

Straßen / MIV



75 Eintragungen
35 Kommentare

Barrierefreiheit



8 Eintragungen
7 Kommentare

Querungen



7 Eintragungen
7 Kommentare

Was sind Ihre Wünsche zur Minderung der verkehrlichen Probleme?

Übergreifende Anregungen zu Straßen und Verkehr

- Zustand der Straße - Straßen instand halten (Vielfachnennung)
- Aufwertung der Bochumer Straße (Vielfachnennung)
- Aufwertung der Westenfelder Straße (Vielfachnennung)
- Ampelschaltungen an vielen Kreuzungen verbessern, grüne Welle für MIV (Mehrfachnennung)
- Verminderung des Individualverkehrs im Citybereich (Mehrfachnennung)
- Aufpflasterungen sind keine gute Wahl, um das Tempo zu reduzieren, da nur kurzfristige Wirkung
- Kontrolle / Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen in Tempo-30-Zonen, z. B. Marienstraße, Vorstadtstraße (Mehrfachnennung)

- Ersatz von gefälltten Straßenbäumen (z. B. Marienstraße, Ueckendorfer Straße)
- Soweit möglich lieber Kreisverkehr als geregelte Kreuzung
- Abgrenzung zu anderen autogerechten Ruhrgebietsstädten, die durch den Kfz-Verkehr alle gleichförmig unattraktiv und in vielen Teilen hässlich gemacht wurden

August-Bebel-Platz / Friedrich-Ebert-Straße

- Platz wirkt nicht ansprechend, Gestaltung der Platzfläche, Fassaden ("Plattenbauten"), Trennung durch Straßenbahn und Straße (Vielfachnennung)
- Neugestaltung des (östlichen) Platzes (Vielfachnennung)
- Straßenraum ist schlecht aufgeteilt, unsortiertes Parken, Barriere Wirkung (Mehrfachnennung)
- Mehr Bäume zur Verbesserung der Luft / des Klimas pflanzen (Mehrfachnennung)
- Angstraum (Beleuchtung, nächtliches Publikum)
- Direkter Durchgang von der Postgasse zum August-Bebel-Platz
- Lenkung des Verkehrs um den August-Bebel-Platz herum
- Mehr Grünflächen, Bäume, Sitz- und Spielmöglichkeiten, neue Pflasterung (Mehrfachnennung), mehr Sauberkeit
- Springbrunnen ersetzen

Bochumer Straße / Hochstraße

- Aufwertung des Straßenraums insgesamt (Vielfachnennung)
- Bauliche und gestalterische Aufwertung der zahlreichen historischen Fassaden zur Stadtbildverschönerung, Farbe (Mehrfachnennung)
- Mehr Bäume und Grün (Mehrfachnennung)
- Verbesserung / Anlage von Radwegen
- Umbau der Bochumer Straße nach Vorbild der Cranger Straße in Gelsenkirchen
- Niederflurgerechter Ausbau der Straßenbahn-Haltestellen,
- Entfernung des Kopfsteinpflasters
- Leerstehende Geschäfte und Wohnungen belegen
- Straßenlärm reduzieren durch Verkehrsberuhigung
- Hochstraße: kaum Platz für Fußgänger, Bürgersteige erweitern (Mehrfachnennung)
- Fußgängerampeln im Vorfeld vor Schulen mit kurzer Wartezeit
- Verkehrsfrequenz ist morgens und abends unerträglich
- Schlechte Sicht wenn man aus Ausfahrten auf die befahrene Straße kommt (Anbringung Spiegel)
- Zu wenig Übergänge für Fußgänger

Graf-Adolf-Straße

- Parkende Autos behindern den Verkehr (Mehrfachnennung)
- Zu Hauptverkehrszeiten herrscht hohe Verkehrsbelastung mit teilweise langen Rückstaus bis auf die Bochumer Straße

- Einbahnverkehr Graf-Adolf-Straße in Zusammenhang mit Hochstraße prüfen? (Mehrfachnennung)
- Neugestaltung mit neuen Gehwegen, Bäumen (aus Platzgründen nur noch auf einer Seite)
- Parkverbot auf der Graf-Adolf-Straße in Höhe des Altenheims

Hansastraße

- Fahrbahn auf der Hansastraße ist für Durchgangsverkehr zu schmal, Rad- und Fußgängerweg könnten schmaler sein
- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h absenken (westlicher Abschnitt)

Quartier um Bismarckplatz

- Hoher Parkdruck, z.T. illegales, wildes Parken
- Poller aufstellen, um Parken auf dem Gehweg zu verhindern
- Tempo 30-Zone wird nicht eingehalten; Dickebankstraße dient als Abkürzung zwischen Hansastraße und Bochumer Straße
- Straßenbäume heben Bürgersteige an, Stolperfallen
- Attraktivierung des Bismarckplatzes, Wiederinbetriebnahme des Brunnens

Querstraße

- Für Autofahrer übersichtlicher gestalten
- Überhöhte Geschwindigkeiten
- Parkplätze sind durch Mitarbeiter/Besucher des Martin-Luther-Krankenhauses überlastet

Westenfelder Straße

- Radweg zum Schulzentrum Westenfeld an der Westenfelder Straße fehlt (Mehrfachnennung)
- Lärmbelästigung durch Krankenwagen
- Parkdruck durch Schulen (Mehrfachnennung)
- Fußweg im Bereich Westenfelder Str. Höhe Friedhof fehlt
- Überquerung der Westenfelder Straße nur mit Gefahr möglich da hohe Geschwindigkeit, Tempo-30-Zone?

Parken

- Verbesserung der Parksituation in der Innenstadt
- Verbesserung des Parkens in dicht bebauten Quartieren (Mehrfachnennung)
- Hoher Parkdruck in östlichen Quartieren durch Martin-Luther-Krankenhaus

Anregungen zu verkehrlichen Verbesserungen an einzelnen Orten im Untersuchungsgebiet

- MIV sollte um den August-Bebel-Platz umgeleitet werden, Platz nur für den ÖPNV zugelassen sein
- Sehr hohe Verkehrsbelastung durch Autobahnanschluss an der Bahnhofstraße / Fritz-Reuter-Straße

- Einbauten im Straßenraum an den Haltestellen Friedrich-Ebert-Straße behindern den Verkehr
- Parkplätze sollten ausgelagert werden, mit Elektroshuttlebus auf Rundstrecke sollen die Plätze erreicht werden
- Aufwertung Querstraße (Straßengrün)
- Aufwertung Kreuzung Swidbertstraße / Voedestraße
- Aufwertung Straßenzug Voedestraße, Verbesserung der Verkehrssituation vor dem Krankenhaus
- Kreisverkehr an Hansastrasse durch entsprechende Begrünung schöner gestalten
- Ausbau des Centrumplatzes als Dorfkern und Platz für Zusammensein und Feiern
- In kleinen Nebenstraßen (z. B. Hardenbergstraße) Verkehrstrennung auflösen (keine Bordsteine, Pflasterung wie in Spielstraßen mit kleinen Inseln herstellen), Radverkehr in Einbahnstraßen / in Gegenrichtung ermöglichen
- Attraktivierung des Bismarckplatzes durch bürgernahe Dienstleistungen und Nachbarschaftstreff
- Erhöhung der Sicherheit in Postgasse
- Marienhospital: weite Wege zu Ampeln, viel Verkehr
- Stationäre Radaranlagen auf der Hansastrasse, Berliner Straße und Westenfelder Straße einrichten
- Durchfahrtsverbot für LKW ab Mausegatt in Richtung Wattenscheid-Innenstadt schaffen

3.3.7 SPNV und ÖPNV



13 Eintragungen
13 Kommentare

Bahnhof Wattenscheid

- Hoher funktionaler und gestalterischer Aufwertungsbedarf (Vielfachnennung)
- Behindertengerechte Zugänge schaffen
- Öffentliche Toiletten anbieten
- Aufwertung von Bahnhofshalle und Bahnhofsvorplatz

- Beschilderung zur Innenstadt / Bushaltestellen verbessern
- Beleuchtung Tunnel unter Autobahn verbessern
- Fuß- und Radwegeverbindung in Innenstadt optimieren
- Belag des hinteren Parkplatzes aufwerten
- Sicherheit (vor allem abends und nachts) nicht gegeben
- Absperrung Gleisanlage zu Parkplatz herstellen

Streckennetz / Haltestellen

- Gefahr, dass der Nahverkehr zu Gunsten des RRX ausgedünnt wird, da die Strecke und der Bahnhof sehr gut ausgelastet sind (Mehrfachnennung)
- Wiederinbetriebnahme der Rheinischen Bahn könnte als Bypass dienen
- Anbindung des Wellenfreibads an den ÖPNV (Mehrfachnennung)
- Verbesserung der Verbindung nach Höntrop, Busse sind oft überfüllt, Straßenbahn bessere Lösung (Mehrfachnennung)
- Straßenbahn ist zu langsam
- Schnellbuslinie Wattenscheid - Bo-Linden - Hattingen einrichten
- Andere Haltestellen so ausbauen wie die an der Freiheitstraße / Haltestellenausbau an Bochumer Straße / Alte Heide, Bochumer Straße / Centrumplatz, Bochumer Straße / Elbinger Straße, Bochumer Straße / Ludwig-Steil-Straße und Hochstraße / Swidbertstraße
- Bushaltestellen Freiheitstraße von Fahrbahn abgrenzen
- Verlängerung der Linie 310 von Höntrop zum August-Bebel-Platz
- Bus- / Straßenbahn-Zeittafel am August-Bebel-Platz anlegen
- Anzeige im Fußgängerbereich (August-Bebel-Platz und Gertrudisplatz) mit Abfahrtszeiten für Züge am Bahnhof Wattenscheid anbieten

Radfahrer und Fußgänger

- Der Auto-Individualverkehr ist überrepräsentiert. Eine lebenswerte Stadt sollte die Fußgänger, ÖPNV-Benutzer und Radfahrer mehr berücksichtigen. Anreize zu autofreien Citybesuchen schaffen (Mehrfachnennung)
- Überprüfung der Querungen über größere Straßen für Fußgänger und Radfahrer (Mehrfachnennung)
- Kein guter Radwegeanschluss nach Bochum-Mitte
- Fehlende Radwege im gesamten Innenstadtbereich (Vielfachnennung)
- Kindersichere Radwege schaffen
- Ausbau des Metropolrads Ruhr
- Radwegeachsen zur Erzbahntrasse, nach Höntrop, Essen-Steele und zur Zeche Zollverein ausbauen und propagieren
- Verbesserung der Radwegeanbindung an das Schul- und Sportzentrum Westenfeld
- Schulwege müssen sicher sein!
- Vorrang für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV und mehr Aufenthaltsqualitäten schaffen

- Weniger Auto, mehr Fahrrad, Bahn und Bus! Breitere Fußwege anlegen und Barrieren durch zu große Bäume verhindern

3.3.8 Kultur und Gemeinschaft

Welche kulturellen Aktivitäten wünschen Sie sich zusätzlich in Wattenscheid?

28 Anregungen

- Vielfältige Gastronomie in der Innenstadt etablieren (Mehrfachnennung)
- mittelalterlicher Markt, Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt deutlich aufwerten (Mehrfachnennung)
- Mehr Sonderaktionen der Geschäftstreibenden, Werbung wie „Wattenscheid als Erholungsraum, Bummeln, Stöbern und Genießen“
- Weitere Angebote wie Charivari als Vorbild für „Kneipenkultur“
- Interessante Freizeitangebote schaffen (insbesondere für Kinder- und Jugendliche), mehr Jugendeinrichtungen, mehr Streetworker (Mehrfachnennung)
- Lokale Treffs mit Aktivitäten wie Billard oder Dart, Tanzcafés evtl. für Jung und Alt einrichten
- Paintball- oder Lasertaghalle bauen
- Kleinere Konzertveranstaltungen in Clubatmosphäre würden viel zur Attraktivität der Wattenscheider Innenstadt beitragen
- Aktivitäten für junge Menschen / Studenten anbieten, so dass diese gerne in Wattenscheid wohnen und bleiben (Mehrfachnennung), z. B. Öffentliche Konzerte, Stadtteilfeste u. ä.
- Mehr Veranstaltungen insgesamt für verschiedene Zielgruppen anbieten
- Verbesserung des Angebots der Stadthalle Wattenscheid
- Kleinkunstabühne
- Ein Kino ansiedeln (Vielfachnennung)
- Interessante Angebote auch außerhalb des Bochumer Gleisdreiecks bzw. in anderen Stadtteilen schaffen
- Kulturbegegnungsstätten fördern, in dem mehr Events in die Stadthalle, Aulen der Schulen, Stadtgarten oder Waldbühne geholt werden - Veranstalter nicht durch überhöhte Pacht/Mieten verschrecken
- Kindertheater, Töpferkurse, Lesungen, „Haus der Kreativität“, am besten für jede Altersklasse gleichermaßen anbieten
- Die vorhandenen kulturellen Angebote reichen aus
- Ein interessanteres Programm in der Freilichtbühne konzipieren, einem wirklichen Kleinod in Wattenscheid
- Mehr für Kinder und Familien die nicht Hartz-IV beziehen, z. B. Kinderfeste, Aktionen
- Feste mit interkulturellen Aspekte
- Haus/ Platz der Kulturen anlegen mit Berücksichtigung der in Wattenscheid vertretenen Volksgruppen

- Moschee mit orientalischem geprägtem Umfeld, als Gegenpol zur Gertrudiskirche aber nicht als Konkurrenz
- Mehr stadtarchivale Veranstaltungen wie z. B. alte Stadtfilme und Industriefilme aus dem Ruhrgebiet auch in Wattenscheid zeigen, statt nur in Bochum
- Stärkung des Images und der Identifikation mit dem Stadtteil
- Renovierung des Förderturms der Zeche Holland mit Aussichtsplattform und Ansiedlung von Gastronomie mit Biergarten
- Bereits guter sozialer Zusammenhalt der Menschen (z. B. der Verein „Wattenscheider für Wattenscheid“)
- Leerstehende öffentliche Gebäude für Vereine zugänglich/nutzbar machen (z. B. als Vereinsheim oder Begegnungsstätte)
- mehr Sauberkeit

3.3.9 Gesundes Wattenscheid

Was sind für Sie die wichtigsten Kriterien für ein gesundes Leben in der Stadt? Bitte nennen Sie frei Ideen, Anregungen und Vorstellungen.

29 Anregungen

- Grünflächen zur Erholung, zur Verbesserung des Stadtklimas und Auflockerung der Bebauung erhalten bzw. vermehren
- Grün- und Freiflächen für Kinder nutzbarer gestalten (Vielfachnennung) und als Treffpunkte gestalten
- Bewegungsfelder mit Skaterplatz, Bolzplatz, Laufstrecke, Walkingstrecke und Bouleplätze mit Turnieren für jedermann attraktiv machen
- Orte für Jugendliche
- Orte, wo sich Kinder frei bewegen können
- Genug Platz für ältere Menschen
- Keine Angsträume, hell gestaltete Räume
- Öffentlichen Raum für Menschen mit Gehbehinderungen aufwerten
- Verkehrstrennung zum Teil auflösen, Bürgersteige beseitigen, gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer nach niederländischem Muster (gleichfarbige Pflasterung mit Einbauten), in vorhandene Straßen kleine grüne Inseln einbauen
- Bessere Möglichkeiten des Radfahrens, es ist nicht nur für Kinder unattraktiv und gefährlich
- Gute Möglichkeiten, um sicher Fahrrad zu fahren
- Sichere Erreichbarkeit der Schulen per Rad oder zu Fuß
- Unfallschwerpunkte entschärfen
- Verkehrsfluss verbessern um Staus zu vermeiden
- Weniger Autoverkehr: die Belastung durch die A 40 ist schon enorm

- Verkehrsreduktion, weniger Durchgangsverkehr, weniger Verkehrslärm, Wohngebiete von Durchgangsverkehr befreien (Mehrfachnennung)
- Reduzierung der Staub- und Lärmbelastung (Mehrfachnennung)
- Integration der ausländischen Migranten - Wattenscheid soll ein tolerantes Viertel werden, indem es mehr Miteinander gibt
- „Gesundes Leben in der Stadt bedeutet für mich, alle Bedürfnisse vor Ort befriedigen zu können.“
- Gut erreichbare Ärzte
- Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Laufweite (Mehrfachnennung)
- Sitzmöglichkeiten, Cafés für Jung und Alt, wo jeder sich wohlfühlen kann, kleine Bistros
- gute Erreichbarkeiten, Dienstleistungen müssen angeboten werden
- „Ausgleichsmöglichkeiten“ unabhängig des Alters
- Kulturelles Leben (Ausstellungen/Theater/Kunst/Tanz etc.)
- Kleinere Ausstellungen, Mini-Börsen, Mitmach-Aktionen von Vereinen, Kurz-Tanzkurse, Bewegungsspiele für Kinder (und auch Erwachsene).
- Häuser überprüfen, da zahlreiche Vermieter Häuser verkommen lassen und Mieter keine Handhabe haben; keine Überbelegung (Mehrfachnennung)
- Altstadtambiente wahren
- Nachbarschaftsbegegnung und Straßenfeste
- Bürgernähe
- Wattenscheid lebens- und liebenswürdiger machen (unter Mitbestimmung der Bürger)
- „Nicht mehr dieses ganze grau in grau, schlecht für die Seele.“
- Menschen in Arbeit bringen
- Mehr Ordnung durch Polizei
- Sauberkeit
- Geringere Luftbelastung - das Thyssenkruppwerk Höntrop ist nach wie vor ein starker Emittent

4 Fazit

In der Zusammenschau der verschiedenen Partizipationsmöglichkeiten sind die im Folgenden aufgeführten Themen wiederkehrend und vielfach genannt worden:

Verkehr

- Reduktion des MIV, Erweiterung der verkehrsberuhigten Bereiche
- Optimierung der Parkmöglichkeiten
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Wege für Radfahrer und Fußgänger

- Optimierung des ÖPNV durch Ausbau der Haltestellen und der Anbindung der Innenstadt an den Bahnhof Wattenscheid und nach Höntrop

Grün- und Freiflächen

- Verbesserung der Sauberkeit und Pflege der öffentlichen Flächen
- Aufwertung der vorhandenen Grünanlagen mit zeitgemäßen Angeboten zur Förderung der Naherholung, Kommunikation und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersklassen
- Ergänzung der vorhandenen Freiflächen um weitere Grünflächen und Bäume
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Alleen

Soziales, Freizeit und Kultur

- Erweiterung der betreuten Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- Schaffung von altersgerechten Treffpunkten sowie Spiel- und Sportangeboten für Kinder- und Jugendliche im öffentlichen Raum
- Ausbau der Angebote für ältere Menschen im öffentlichen Raum
- Erweiterung der Kulturangebote und Veranstaltungen in Wattenscheid
- Erhalt und Aufwertung des Wellenfreibades
- Erweiterung der Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund zur Verbesserung der Integration
- Stärkung des Miteinanders zwischen den verschiedenen Kulturen und Altersklassen

Innenstadt

- Qualitative Anpassung und Ergänzung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots
- Beseitigung von Leerständen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und des Stadtbilds mit dem Ziel, mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen
- Aufwertung des August-Bebel-Platzes

Bauen, Wohnen und Stadtgestalt

- Motivation der Eigentümer in Ihre Gebäude zu investieren
- Aufwertung von Gründerzeithäusern um das Stadtbild zu verschönern
- Erhalt und Sanierung des Förderturms der Zeche Holland

Gesundheit

- Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohnens (weniger Lärm, mehr Grünflächen, Treffpunkte und Bewegungsmöglichkeiten, Förderung der nicht motorisierten Verkehrs)
- Kulturelle Optimierung der Angebotsstruktur

Weiteres

- Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger sowie weiterer Akteure sich rege an der Gestaltung Wattenscheids zu beteiligen
- Stärkung des Engagements der Bochumer Politik in Wattenscheid
- Mehr Sicherheit

Diese Anregungen bestätigen eindrucksvoll die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse und sind als wesentliche Grundlage in die Zusammenstellung der Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele eingeflossen.

Der Großteil der Projekte des ISEK basiert auf den Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren und ist zu einem förderwürdigen und umsetzbaren Gesamtkonzept zusammengestellt. Dieses, auf den Wünschen der Bürgerschaft basierendes Gesamtkonzept, soll die Entwicklung Wattenscheids in den kommenden Jahren u.a. in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Hinsicht prägen.

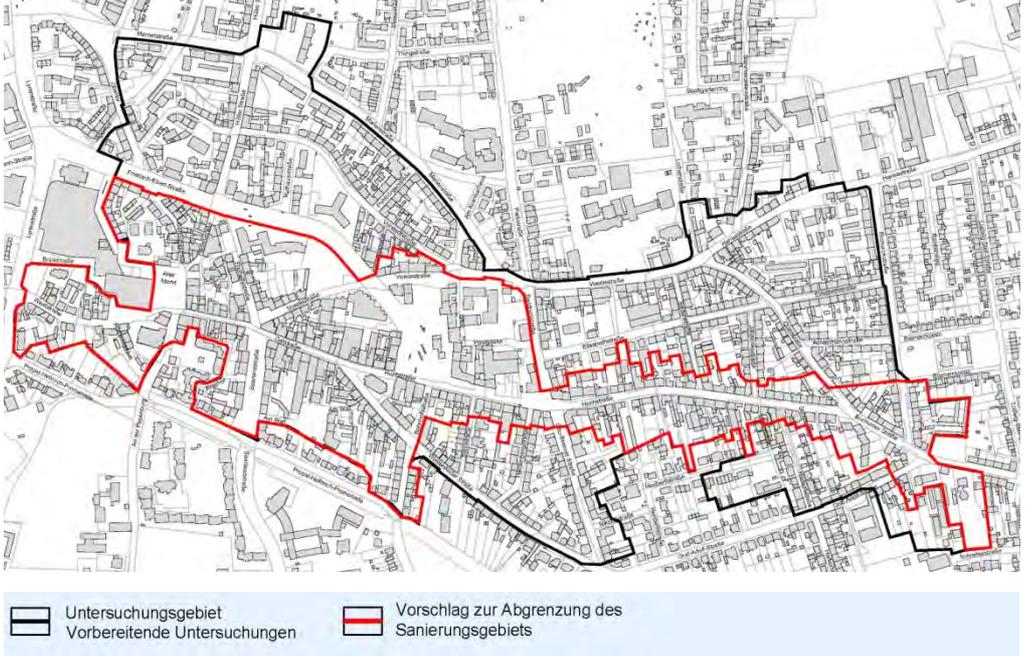
In der Umsetzungsphase wird die Stadt Bochum den begonnenen Beteiligungsprozess fortführen und projekt- und themenspezifisch Veranstaltungen verschiedener Art anbieten, bei denen die Bürgerinnen und Bürger intensiv in den Planungsprozess eingebunden werden.

Anlage 5:

Projektbögen Handlungsfeld G „Instrumente der Sanierung“

1 Handlungsfeld G „Instrumente der Sanierung“

1.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Projekt, Nr.	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	G1
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung der Sanierungsziele 	
Projektbeschreibung	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Wattenscheider Innenstadt“ wurden sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel nachgewiesen. Städtebauliche Misstände zeigten sich hinsichtlich der Stadtgestalt, der Gebäudesubstanz, der Wohnsituation, der Aufenthaltsqualität und der Spiel- und Bewegungsräume in der Innenstadt, der Freiflächen und Begrünung sowie der Einzelhandelssituation.</p> <p><i>Umsetzung</i></p> <p>Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Wattenscheider Innenstadt“ (s. Abbildung) die Anwendung des vereinfachten Verfahrens empfohlen. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152-156 BauGB sind im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt Bochum nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (s. Projektbogen G2).</p>  <p>Um eine zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten, kann die Stadt einen Sanierungsmanager bestellen (s. Projektbogen F2). In dessen Aufgabenfeld liegt u. a. die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, der Erwerb von Grundstücken oder Rechten an Grundstücken zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Stadt Bochum, die Bewirtschaftung der zur Sanierung dienenden Mittel, die Begleitung der Projekte aus dem Handlungsfeld A, die Aktivierung und Unterstützung der Eigentümerschaft sowie die Beratung der Eigentümerschaft zu baufachlichen, förderrechtlichen und gestalterischen Fragen rund um das Thema Bauen und Wohnen.</p> <p>Seitens der Stadt sind zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ca. eineinhalb Planstellen einzukalkulieren. Denn allein das Prüfen der Genehmigungstatbestände in Verbindung mit sanierungsrechtlichen Ordnungsmaßnahmen erfordert einen hohen Personalaufwand.</p>	

1.2 Anwendung von Genehmigungsvorbehalten gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB

Projekt, Nr.	Anwendung von Genehmigungsvorbehalten gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB	G2
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezielte Steuerung von Vorhaben und Rechtsvorgängen 	
Projektbeschreibung	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Die Anwendung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten ist zweckmäßig, um eine Feinsteuerung der Grundstücksentwicklung zu ermöglichen. Die ohne Sanierungsrecht gegebenen Einflussnahmen der §§ 30/34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben gem. den Festsetzungen eines Bebauungsplans/Fluchtlinienplans und des Einfügungsgebots gem. § 34) sind zu gering, um die Entwicklung hinreichend steuern zu können.</p> <p><i>Umsetzung</i></p> <p>Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbstständige sanierungsrechtliche Genehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.</p> <p>Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB, ▪ die Beseitigung baulicher Anlagen, ▪ die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, ▪ den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr <p>Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, ▪ die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2), ▪ den Abschluss einen schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird, ▪ die Begründung, Änderung oder Aufhebung eine Baulast, ▪ die Teilung eines Grundstücks. 	

1.3 Steuerrechtliche Abschreibungen gem. § 7h EStG

Projekt, Nr.	Steuerrechtliche Abschreibungen gem. § 7h EStG	G3
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtbildpflege und Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation durch Aufwertung der Gebäudesubstanz 	
Projektbeschreibung	<p><i>Ausgangssituation</i></p> <p>Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass neben den kommunalen Maßnahmen besonders private Investitionen in die Immobilien erforderlich sind. Im Ergebnis der Eigentümerbefragung, als auch der gutachterlichen Bewertung des Bauzustands der Gebäude, weist ein Großteil der Gebäude geringe, deutliche oder schwere Mängel auf. Neben der städtebaulichen Dimension sind insbesondere die schweren baulichen Mängel auch von bauordnungsrechtlicher Relevanz. Der schlechte bauliche Zustand wirkt sich gleichermaßen auf das Stadtbild, das Image und die Gesundheit aus.</p> <p><i>Umsetzung</i></p> <p>Eine Besonderheit des Sanierungsrechts sind die erhöhten steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG). Hierdurch werden gezielt Investitionsanreize für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sinne des § 177 BauGB geschaffen.</p> <p>Grundlage für die erhöhten steuerrechtlichen Absetzungen sind Bescheide durch die Stadt. Bescheinigungsfähig sind nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB, die aufgrund einer vor Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bochum durchgeführt worden sind.</p>	

1.4 Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. § 147 und 148 BauGB

Projekt, Nr.	Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. § 147 und 148 BauGB	G4
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung der Sanierung 	
Projektbeschreibung	<p><i>Umsetzung</i></p> <p>Die Durchführung der Sanierung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.</p> <p>Unter den Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB sind diejenigen Tätigkeiten der Gemeinde zu verstehen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt werden können. Die abschließende Aufzählung in § 147 Abs. 1 Satz 1 rechnet hierzu die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, den Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist, der Gemeinde obliegt jedoch</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Errichtung und Änderungen der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen, 2. Die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese von einzelnen Eigentümern zügig und zweckmäßig durchgeführt werden. <p>Das Baugesetzbuch geht von der Gesamtverantwortung der Gemeinde für die zügige Durchführung der Sanierung aus. Hieraus erklärt sich die Regelung nach Nr. 2.</p> <p>Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.</p>	