

26.09.2005

Eine überbaute Einheit



In Planung: links das S&E-Gelände, das die MGG jetzt "entwickeln" möchte; rechts daneben das 8,7 ha große Neubaugebiet

Hahnenbergstraße; oben die Neubaufäche an der Polsumer Straße, rechts der alte Zechensportplatz, der bei einem Ausbau des Seniorenheims als Platz für Stellflächen zur Verfügung stünde; unten die Mohag-Fläche, auf der die Stadt eine Aldi-Ansiedlung verhindern will; auf die gelbe Fläche (bei Stiller) möchte Lidl - die Stadt möchte aber Lidl lieber auf dem S&E-Gelände ansiedeln. Foto: WAZ, Hans Blossey

SCHWERPUNKT: LANGENBOCHUM Auf insgesamt 25 Hektar Fläche sollen im Hertener Norden Bauvorhaben verwirklicht werden.

Das Einkaufszentrum auf dem S&E-Gelände steht am Mittwoch im Rat zur Diskussion. Der Rat der Stadt entscheidet am Mittwoch über einen Grundsatzbeschluss, nach dem auf dem S&E-Gelände in Langenbochum ein Einkaufszentrum mit 6000 qm Verkaufsfläche entstehen soll. Aber das ist nicht die einzige Veränderung, die dem Stadtteil bevorsteht.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Feldstraße soll im Sommer der erste Spatenstich im Neubaugebiet zwischen Feld- und Hahnenbergstraße erfolgen. Auf 8,7 ha dürfen dann 180 Häuser gebaut werden. Anschließend, so lautet ein Grundsatzbeschluss des Rates, sollen etwa 4 ha Fläche zwischen Feld- und Polsumer Straße für Wohnbebauung aufbereitet werden. Darüber hinaus ist für die ehemalige Mohag-Fläche an der Westerholter Straße samt altem Zechensportplatz ein Bebauungsplan in Arbeit. Ziel: Handwerk und Fachhandel (also: kein Aldi) auf der Mohag-Fläche und Stellplätze auf dem Sportplatz für den geplanten Ausbau des Galen-Seniorenheimes.

Summa summarum: Auf rund 25 ha Fläche soll in Langenbochum gebaut werden dürfen. In Sachen Hahnenbergstraße und Polsumer Straße folgt die Stadt dem Rat des Bochumer Inwis-Institutes, dessen Leiter Prof.

Volker Eichener der Stadt empfahl, so schnell wie möglich Neubaugebiete auszuweisen. In Sachen S&E-Gelände folgt die Stadt dem Wunsch der Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG), die das alte Zechengelände nur dann aufbereitet, wenn sich ein "tragfähiges wirtschaftliches Modell" ergibt, wie Bernd Lohse von der MGG sagte (dazu: Nachgefragt). Und "tragfähig" wird nach Aussagen von Lohse die Aufbereitung nur, wenn die MGG einen Teil als Einkaufszentrum vermarkten kann, weil der Quadratmeterpreis für Einzelhandel deutlich über dem für Gewerbebetriebe liegt (dazu: Kosten). Da der ehemals grüne Blockinnenbereich Reener Straße schon bebaut ist, werden die anderen genannten Bauvorhaben dazu führen, dass Langenbochum eine geschlossene, überbaute Einheit bilden wird. G.M.

"Für Einzelhandel kann man deutlich mehr erzielen"

Warum will die MGG Einzelhandel auf Schlägel und Eisen ansiedeln und nicht nur Gewerbe?

Bernd Lohse: Es gibt auf diesem Gelände sehr schwierige Untergrundverhältnisse, die eine sehr aufwändige Aufbereitung und Erschließung erfordern. Unser Kostenaufwand wäre etwa doppelt so hoch wie der zu erwartende Erlös bei einer reinen Gewerbevermarktung. Für Einzelhandelsflächen kann man deutlich mehr als das Doppelte im Vergleich zu Gewerbeflächen erzielen.

Wie soll denn das Gesamtgelände aufgeteilt werden?

Lohse: Die Projektfläche ist insgesamt 11 Hektar groß. Der RVR-Radweg mit Begrünung nimmt etwa einen Hektar in Anspruch. Von den verbleibenden zehn Hektar sind drei Hektar für Einzelhandel vorgesehen und sieben für Handel und Gewerbe.

Die CDU hat mal gefordert, das Gelände als Stadtteilpark zu gestalten . . .

Lohse: . . . aber dann müsste man es trotzdem immer noch aufbereiten. Die Ableitung des Niederschlagswassers muss gewährleistet sein. Man müsste außerdem kulturfähigen Boden auftragen und alles landschaftlich gestalten. Und vor allem: Man würde keine Einnahme mit einer Begrünung erzielen können.

Mit welchem Zeitplan der Realisierung rechnen Sie?

Lohse: Wir wollen das sehr, sehr zügig durchziehen. Aber es kommt natürlich darauf an, inwieweit in Herten Handlungsfähigkeit gegeben ist.

Das Gespräch führte WAZ-Redakteur Günter Mydlak.

Kosten

Nach Angaben der MGG würde die Aufbereitung des S&E-Geländes fast doppelt so viel kosten, wie die Vermarktung als Gewerbegebiet einbringen könnte. Legt man 40 E pro qm Gewerbefläche nach dem Richtwert zugrunde, könnte die MGG mit 10 ha Fläche 4 Mio Euro Einnahmen erzielen. Werden jedoch 3 der 10 ha für Einzelhandel vermarktet (100 E / qm), könnte die MGG 5,8 Mio E einnehmen (3 Mio Einzelhandel, 2,8 Gewerbe).

Kaufleute sind gegen 6000 qm Verkaufsfläche

Die Werbe- und Interessengemeinschaft Herten-Langenbochum (WIHL) appelliert an den Rat der Stadt, das geplante Einkaufszentrum auf dem S&E-Gelände nicht zu genehmigen. "6000 Quadratmeter Verkaufsfläche sind nicht akzeptabel", sagte Norbert Hausen, und Heinz Averdung ergänzt: "Wir haben doch jetzt schon Leerstände im Ortskern von Langenbochum. Wenn das Einkaufszentrum kommt, wird der Ortskern austrocknen und absterben."

Die Kaufleute fordern die Einholung eines Einzelhandelsgutachtens, bevor der Rat Entscheidungen trifft, und die WIHL ist sich sicher: "Das Gutachten wird einen Bedarf von 6000 qm Verkaufsfläche für den Ortsteil verneinen." Darüber hinaus schlagen sie vor, "den Discounter Aldi auf der Feldstraße neben der Plus-Filiale anzusiedeln".

Besonders verärgert sind die Vertreter der WIHL, zu der 30 Betriebe und Verbände in Langenbochum gehören, dass sie von den Plänen aus der Zeitung erfahren haben. "Wir hatten gedacht, dass die Stadt erst einmal auf die Kaufleute vor Ort zugeht, bevor sie solche Planungen beginnt", so Norbert Hausen.

Da der Höhenunterschied zwischen S&E-Gelände und Ortskern rund acht Meter beträgt, fragen sich die Kaufleute auch, wie eine Anbindung aussehen soll. "Wer soll denn für die Anschaffungs- und Folgekosten für Rolltreppen oder Aufzüge aufkommen?", fragt die WIHL in einer Stellungnahme. "Offensichtlich geht es nur darum, dass die MGG dieses Gelände mit Gewinn vermarkten kann" (Averdung). G.M.