

## B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr. 186 - Bochumer Straße -

### 1. Anlaß zur Planaufstellung und Verfahrensschritte

Der nahezu vollständig bebaute Bereich beiderseits der Bochumer Straße ist einem fortschreitenden Umstrukturierungsprozeß unterworfen, der insbesondere durch Umbau- und Nutzungsänderungsmaßnahmen hervorgerufen wird und sachgerechten, planerischen Eingriff erfordert. Ohne Planung besteht die Gefahr, daß der betroffene Bereich seinen städtebaulichen Charakter in einer von der Gemeinde nicht gebilligten Richtung verändert. Die Notwendigkeit einer planerischen Entwicklungsbeeinflussung besteht in erster Linie für bestimmte Einzelhandelsgeschäfte nach Art und Größenordnung sowie für Vergnügungsstätten.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 13.7.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 - Bochumer Straße - beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. §§ 14/16 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 186 als Satzung beschlossen.

Zum Bebauungsplanverfahren hat durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 11.2.1988 bis 10.3.1988 eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB stattgefunden. Außerdem wurde am 25.2.1988 eine öffentliche Anhörung der Bürger durchgeführt. In der Zeit vom 8.3.1989 bis zum 7.4.1989 wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind, durchgeführt.

Bis auf geringfügige Anregungen, die im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt werden konnten, wurden im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren keine wesentlichen Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 186 - Bochumer Straße - umfaßt einen Bereich beiderseits der Bochumer Straße in einem Abstand von ca. 100 m bis ca. 300 m, von der Rheinstraße im Norden bis zur Dunantstraße im Süden.

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hell hervorgehoben und durch eine schwarze Linie begrenzt.



### 3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

#### 3.1 Ziele der Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Zielen abgestimmt (gem. § 18 Landesplanungsgesetz NW).

Da der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und landesplanerisch relevante Abweichungen durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind, ist davon auszugehen, daß die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen der Landesplanung entsprechen.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt "Nördliches Ruhrgebiet" ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dargestellt. Die Bochumer Straße (B 51) ist als Straße für den regionalen Verkehr eingestuft.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen, der den Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche darstellt. Entsprechend der dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Zentrengliederung ist der Bereich der Südstadt als Siedlungsschwerpunkt mit den ihm zugeordneten Wohnbereichen Hochlarmark und Röllinghausen dargestellt und soll als Nebenzentrum überwiegend der Eigenversorgung des südlichen Teils der Stadt mit etwa 50.000 EW dienen.

#### 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Eine Gruppe von Diplomanden der Universität Dortmund hat im Jahre 1977/78 ein Stadtteilentwicklungskonzept für Recklinghausen-Süd vorgelegt, das insbesondere auch im Zusammenhang mit den Beratungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 1980 in den parlamentarischen Gremien diskutiert wurde.

Die aus dieser Arbeit ableitbaren Vorgaben werden unter Pkt. 4 näher erläutert.

#### 3.4 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 186 wird vom Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne teilweise überlappt:

Im einzelnen handelt es sich um folgende Pläne:

Nr.	festgesetzte Nutzungsarten	rechtskräftig seit
9	Mischgebiet (MI)	06.06.1964
31/1	Mischgebiet	14.10.1967
59	Mischgebiet	22.09.1979
74	Mischgebiet	08.01.1972
89	öffentl. Verkehrsfläche	21.01.1970
123	Mischgebiet (MI)	10.07.1974

...

Diese Bebauungspläne sind wegen mangelnder Entwicklung aus einem wirksamen Flächennutzungsplan in ihrem rechtlichen Bestand als gefährdet anzusehen und sind aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen nicht mehr geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. des § 1 (5) BauGB zu gewährleisten. Sie sollen daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 gem. § 2 (4) BauGB jeweils in den Teilbereichen, die von dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 186 - Bochumer Straße - erfaßt werden, aufgehoben werden.

### 3.5 Satzungen

Für den Bereich der Marienstraße besteht seit dem 12.11.1986 eine Erhaltungssatzung gem. § 39h BBauG bzw. § 172 BauGB. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 186 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Des weiteren sind die 'Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986' sowie die 'Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Recklinghäuser Südstadt (Gestaltungs- und Werbesatzung) vom 22.12.1989' zu beachten.

### 3.6 Denkmalschutz

Die im Planbereich unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind gem. § 9 (6) BauGB im Plan nachrichtlich übernommen.

## 4. Ziele der Stadtplanung

Bereits durch die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan (überwiegend gemischte Baufläche) kommt die nebenzentrale Funktion des Bereiches Bochumer Straße zum Ausdruck.

Die Attraktivität eines Nebenzentrums für einen Versorgungsbereich von ca. 50.000 EW, der etwa dem Versorgungsbereich eines Mittelzentrums entspricht, ergibt sich aus einer wünschenswerten Vielfalt von Nutzungen, die qualitativ, quantitativ und räumlich in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen sollten. Darüber hinaus schließt die gewünschte Nutzungsvielfalt das stadtplanerische Ziel mit ein, den Geschäftsbereich Süd auch als attraktiven Wohnstandort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Ein voll funktionsfähiges Stadtteilzentrum ist nicht nur Zentrum des stadtteilbezogenen Geschäftslebens, sondern auch Ort der Kommunikation, Gastlichkeit, Bildung, Kultur und Vergnügen. Durch eine Reihe geeigneter städtebaulicher Maßnahmen, beispielhaft seien hier der Neubau des Bürgerhauses Süd und die Verkehrsberuhigungsmaßnahme Bochumer Straße genannt, wurde bereits ein Beitrag zur Stabilisierung und Entwicklung dieser planerisch erwünschten Nutzungsdichte und -vielfalt geleistet.

### 4.1 Städtebauliche Situation

Bereits das o.g. Stadtteilentwicklungskonzept enthält eine Problembeschreibung des Stadtteilzentrums Süd, die auch heute noch in Teilen Gültigkeit besitzt:

- Konkurrenzsituation zu den umliegenden Zentren, insbesondere Recklinghausen-Stadtmitte und Herne
- mangelnde räumliche Konzentration und Integration der Zentrumsfunktion durch die 'gewachsene' lineare Struktur mit dem damit verbundenen erhöhten Wegeaufwand für die Nutzer
- räumliche und funktionale Anpassungsschwierigkeiten im Hinblick auf sich verändernde Einzelhandelsstrukturen und Käuferverhalten.

Die hiermit angedeuteten Veränderungsprozesse des Marktes und der allgemeinen Rahmenbedingungen sind schlechthin noch kein 'Eingriffstatbestand' für städtebauliche Planung. Städtebaulich erheblich sind Veränderungen im bestehenden Nutzungsgefüge erst dann, wenn Strukturveränderungen in der Weise eingetreten bzw. zu befürchten sind, daß das Stadtteilzentrum in seiner generellen Funktion, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung, beeinträchtigt bzw. gestört wird.

Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an eine städtebauliche Bestandsanalyse, deren Ergebnisse bezüglich der zu erwartenden bzw. schon ablesbaren städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten sind.

Für den Bereich Bochumer Straße und des im Plangebiet befindlichen Teils der Marienstraße wurde für die Jahre 1977/1981 (Marienstraße) und 1987 eine vollständige Kartierung der Erdgeschoßnutzungen vorgenommen und vergleichend gegenübergestellt (siehe Anlage). Von 307 erfaßten Gebäuden wird ein gutes Drittel (135) im Erdgeschoß durch Einzelhandel genutzt. Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe aller Art und kirchliche Einrichtungen machen insgesamt ein weiteres, knappes Drittel aller Erdgeschoßnutzungen aus. Reine Wohngebäude (Wohnnutzung auch im Erdgeschoß) umfassen etwa 20 % (56) des gesamten Gebäudebestandes. Die übrigen 10 % verteilen sich etwa gleichermaßen auf Vergnügungsstätten (Bars, Spielhallen, Diskotheken) (16) und leerstehende Ladenlokale (15).

Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht in weiten Teilen dem Charakter eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO, wobei ausgehend von einem 'Kernbereich' von der Dr.-Isbruch-Straße bis etwa zur Marienstraße, der im Erdgeschoß durchgehend geschäftlich genutzt wird, die gewerbliche Nutzungsintensität zugunsten des Wohnens nach Norden bzw. nach Süden hin abnimmt. Gleichwohl ist der o.g. Kernbereich in den Obergeschossen stark durch Wohnnutzung geprägt.

Im Zeitvergleich 1977 bis 1987 sind nicht unerhebliche Verschiebungen in der Nutzungsstruktur feststellbar. Auffällig ist insbesondere der starke Rückgang an Gaststätten und die aus vorliegendem Datenmaterial ablesbare hohe Fluktuation im Einzelhandelssektor. Zwar blieb die Zahl der erfaßten Betriebe konstant; es ist jedoch erkennbar, daß der Anteil der Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf - und hier insbesondere der Lebensmittel Einzelhandel - stark rückläufig war und freiwerdende Ladenflächen durch Spezialgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Reisebüros, Fitnessstudios, Imbißstuben) sowie durch Videotheken, Spielhallen und Barbetriebe umgenutzt wurden.

Auf die Gefahr des Entstehens eines städtebaulichen Mißstandes deutet die Steigerung der Leerstandsquote von 2 % auf 5 % hin, was einer relativen Steigerung um 150 % entspricht.

Insgesamt dokumentiert die durchgeführte Auswertung, daß der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel auch in der Bochumer Straße seinen Niederschlag gefunden hat und bis heute anhält.

#### 4.2 Notwendigkeiten und Möglichkeiten der planerischen Steuerung bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Betriebsentwicklung im Bereich der Vergnügungsstätten und hier insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen. War 1981 im Bebauungsplanbereich eine Spielhalle vorhanden, so hat sich die Spielhallenzahl in 1987 auf sieben erhöht. Darüber hinaus liegen der Verwaltung mehrere Anträge auf Nutzungsänderungen in eine Spielhalle vor, bei denen zum Teil ein verwaltungsgerichtliches Streitverfahren anhängig ist.

Die meisten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland sehen sich derzeit starkem Druck von Verbänden, Interessengruppen und der Öffentlichkeit ausgesetzt, die weitere Verbreitung von Spielhallen, Sexshops und Bars nach Möglichkeit zu unterbinden.

Bisher hat sich gezeigt, daß auf Grundlage der gewerblichen Vorschriften (§ 33a, c, i Gewerbeordnung (GewO)) die Ansiedlung von Spielhallen und Einrichtungen der Pornobranche nicht in dem erwünschten bzw. städtebaulich erforderlichen Maße verhindert werden konnte.

Auch die Anwendung des § 4 Gaststättengesetz vermag derartige Anlagen und Einrichtungen nicht zu verhindern und negative städtebauliche Folgewirkungen abzuwehren. Ebensowenig steht über die bauordnungsrechtliche Bestimmung über den Nachweis der notwendigen Stellplätze den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach städtebaulichen Kriterien zu beeinflussen.

Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 sind die kommunalen Möglichkeiten, das Ansiedlungsverhalten von Vergnügungsstätten sachgerecht zu steuern, deutlich erweitert worden.

Der Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument, um die städtebauliche Ordnung bei erkannten Fehlentwicklungen wieder herzustellen und negative Folgewirkungen auszuschließen. Der Bebauungsplan ist nur dann das geeignete Instrumentarium, wenn die in ihm getroffenen Regelungen, in diesem Fall zu den hier angesprochenen Nutzungen, auf städtebaulichen Gründen von besonderem Gewicht basieren.

Nicht zu berücksichtigen sind hingegen solche Gesichtspunkte, die auf die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den in der Rechtsgemeinschaft als maßgeblich anerkannten Ordnungsvorstellungen (moralische Wertvorstellungen) oder auf den wirtschaftlichen Konkurrenzschutz bezogen sind. Solche Gesichtspunkte können nur insoweit eine städtebauliche Bedeutung erlangen, als sie in die Vorstellung von dem einfließen, was unter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verstehen ist und sie zu einem Bevölkerungsverhalten führen können, das auf die städtebauliche Entwicklung spürbar Einfluß nimmt.

...

Die städtebaulichen Wirkungen - und nur diese sind für die Betrachtung relevant - äußern sich vor allem in einem ökonomisch begründeten Verdrängungsprozeß. Die Betreiber dieser Einrichtungen und Anlagen sind bereit und in der Lage Höchstmieten zu zahlen. Dadurch sickern diese Betriebe meist an Stelle aufgegebenen oder verdrängter anderweitiger Nutzungen (alteingesessene Geschäfte) nach.

Die besonderen städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen o.g. Nutzungen sind zu differenzieren.

Städtebaulich bilden solche Einrichtungen allein und vor allem in Häufung stadträumliche Bereiche, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Insbesondere sind sie problematisch in Verbindung mit der Funktion Wohnen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.). Die von diesen Einrichtungen nachweislich ausgehenden Milieuveränderungen können sich auch auf die an dem eigentlichen Zentrumsbereich angrenzenden Wohngebiete auswirken. Für den Einkaufsbereich insgesamt bedeutet dies eine Verschlechterung der Lagegunst, die gute 'Geschäftsadresse' wird verdorben, bei Aneinanderreihung dieser Einrichtungen und Anlagen kann es zu einem 'Abreißen der Einkaufslage' kommen.

#### 4.3 Ziele des Bebauungsplans

Die zentrale Aufgabe des Bebauungsplanentwurfs besteht darin, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich so zu steuern, daß städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die damit verbundenen negativen Folgen auf die stadträumliche Funktion des Geschäftsbereiches Süd vermieden werden.

Sofern aus der Gruppe der Vergnügungsstätten einzelne Arten von Anlagen (z. B. Spielhallen) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen, bedarf es des Nachweises besonderer städtebaulicher Gründe. Dabei sind nicht die spezifischen Eigenschaften der betroffenen Anlagen an sich entscheidend, ausschlaggebend können vielmehr nur städtebauliche Besonderheiten einzelner Baugebietsbereiche sein, und zwar dergestalt, daß diese Zonen, Geschosse, Ebenen oder einzelne Bauteile vor den Auswirkungen der ansonsten zulässigen Anlagen besonders geschützt werden müssen. Besondere städtebauliche Gründe entspringen somit regelmäßig dem folgenreicheren Zusammenwirken von typischen Anlageneigenschaften und besonderen Bedingungen eines Umfeldes.

Die im Planbereich vorhandenen verschiedenartigen, funktionalen Mischungen der Nutzungen erfordern eine detaillierte, jeweils an den gebietsspezifischen Bedingungen orientierte Beschreibung und Erläuterung der städtebaulichen Gründe, die einen Ausschluß bzw. eine Einschränkung bestimmter Anlagenarten erfordern bzw. rechtfertigen.

Die Neufassung der Baunutzungsverordnung 1990 beinhaltet eine generelle Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Wohngebieten, was als eine deutliche Verbesserung gegenüber der alten Rechtslage angesehen werden kann. Vor dem Hintergrund der verfolgten Planungsziele ist daher eine Überplanung dieser Bereiche mittels Bebauungsplan - wie ursprünglich beabsichtigt - verzichtbar. Eine sachgerechte planerische Entwicklungsbeeinflussung ist hier im Rahmen des § 34 BauGB i. v. mit § 15 BauNVO in einem ausreichenden Maße gegeben.

...

Steuerungsbedarf besteht demgegenüber nach wie vor in den gemischt genutzten Bereichen beiderseits der Bochumer Straße nördlich der Dr.-Isbruch-Straße/Ruhrstraße und südlich der Feldstraße/Marienstraße (MI-Gebiete).

Zwar stellt die Baunutzungsverordnung 1990 klar, daß hier 'kerngebiets-typische Vergnügungsstätten' unzulässig und kleinere, 'mischgebietsver-trägliche Vergnügungsstätten' nur dann generell zulässig sind, wenn die nähere Umgebung überwiegend gewerblich geprägt ist, jedoch ist die aus-nahmsweise Zulässigkeit solcher Anlagen in den nicht überwiegend gewerb-lich geprägten Mischgebieten, wie sie im Planbereich vorherrschend sind, in der vorliegenden, spezifischen Planungssituation kein ausreichendes Steuerungsinstrument zur Abwehr der bereits eingetretenen städtebaulichen Fehlentwicklungen.

Die genannten Bereiche markieren die 'Randlagen' des Geschäfts- und Ver-sorgungszentrums Recklinghausen-Süd. Gleichzeitig bilden sie die dem Stadtteilzentrum unmittelbar zugeordneten Wohnbereiche, die einen großen Teil der zur Tragfähigkeit des Zentrums - insbesondere im Grundversor-gungsbereich - erforderlichen 'Mantelbevölkerung' aufnehmen. Sie sind da-durch gekennzeichnet, daß gegenüber dem 'Zentrumsbereich' in den Erdge-schoßzonen keine städtebaulich wirksame 'Ladenzeile' besteht, sondern die Geschäftsnutzung in größerem Umfang durch bis ins Erdgeschoß reichende Wohnnutzung unterbrochen wird. Wenn auch streckenweise bedeutsamer Ge-schäftsbesatz vorhanden ist, ist insgesamt jedoch von typischen Misch-gebietsstrukturen auszugehen, bei denen allerdings die Wohnnutzung städte-baulich meist deutlich Übergewichtig vertreten ist.

Für diese Bereiche werden zwei miteinander korrespondierende Hauptpla-nungsziele verfolgt:

Zum einen sollen die Nutzungen, die zu einer städtebaulich gewünschten Nutzungsvielfalt beitragen, schwerpunktmäßig dem 'Kernbereich' des Stadt-teilzentrums zwischen Dr.-Isbruch-Straße/Rheinstraße und Feldstraße/Ma-rienstraße vorbehalten bleiben, was mittelbar - soweit möglich - durch Nutzungseinschränkungen in den gemischt genutzten Randbereichen unter-stützt werden kann, um erwünschte Konzentrationsprozesse auf den 'Kern-bereich' auszulösen.

Eine in diesem Zusammenhang anzudenkende WA-Baugebietsausweisung wurde nicht weiterverfolgt, da in diesen Gebieten Handwerksbetriebe ansässig sind, deren städtebaulich erwünschte planungsrechtliche Sicherung am vor-handenen Standort nur über eine MI-Gebietsausweisung möglich ist.

Für die vorhandene Bebauung ergibt sich aus dem "Bestandsschutz" und dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" für vorbelastete Gebiete das Erfordernis höhere Immissionen bei der Wohnbebauung zu dulden, die jedoch die Richtwerte für MI-Gebiete nicht überschreiten dürfen, bzw. die Beschränkung von Nutzungs-möglichkeiten bei den vorhandenen Betrieben hinzunehmen.

Das o.g. Planungsziel ist also im Rahmen einer MI-Gebietsausweisung weiter zu verfolgen.

Zum anderen besteht hier das übergeordnete Planungsziel, die Wohnsi-tuation zur langfristigen Sicherung der Tragfähigkeit des Stadtteil-zentrums zu stärken. Wie der in Anlage beigefügte Übersichtsplan zu den vorhandenen und beantragten Spielhallen im Plangebiet zeigt, ist in den Jahren 1985 bis 1988 ein verstärkter 'Antragsdruck' in den südlichen und nördlichen Randbereichen des Süder Zentrums zu beobachten.

Von den 1990 fünf vorhandenen Spielhallen an der Bochumer Straße befinden sich zwei in den hier angesprochenen Gebieten.

...

Daher ist zur Vermeidung von zusätzlichen Abwertungstendenzen der aufgrund der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur, der Sozialstruktur, des öffentlichen Freiflächendefizites und der vergleichsweise hohen allgemeinen Umweltbelastungen als eher 'instabil' zu bezeichnenden Wohnlagen, das weitere Eindringen von Nutzungen zu verhindern, die geeignet sind, die Wohnstandortattraktivität zu beeinträchtigen.

Die von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen im Sinne des § 33 i GewO ausgehenden Störungen der Wohnruhe können zu Attraktivitätseinbußen führen. Von diesen Einrichtungen gehen neben den meßbaren Umwelteinwirkungen zudem negative soziale Einflüsse auf das Wohnumfeld aus, die dem Charakter der Nutzung Wohnen nicht entsprechen und damit die Wohn- und Lagequalität erheblich einschränken.

Dieser Gesichtspunkt ist hier von besonderer Bedeutung, da das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Planungskonzept eine Stärkung der bereichsspezifischen Hauptfunktionen verfolgt. Die zentrentypischen Nutzungen und Funktionen sollen auf einen Kernbereich konzentriert werden, die gemischt genutzten Randbereiche im nördlichen und südlichen Planbereich sollen in ihrer Ergänzungsfunktion 'Wohnen' gestärkt werden. Vor dem Hintergrund dieser besonderen städtebaulichen Erwägungen sollen durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen bzw. die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, dieser Nutzungsart in den festgesetzten MK-Gebieten einen angemessenen und stadtfunktionell verträglichen Entwicklungsspielraum einzuräumen.

Mit Ausnahme von Betrieben aus der 'Pornobranche' und Spielhallen, die nur außerhalb der Erdgeschoßzonen zulässig sind, werden für alle übrigen Vergnügungsstätten in den ausgewiesenen MK-Gebieten keine Nutzungsbeschränkungen getroffen.

**Bereich beiderseits der Bochumer Straße zwischen der Dr.-Isbruch-Straße/Ruhrstraße im Norden bis zur Feldstraße/Marienstraße im Süden (Festsetzung = MK)**

Dieser Bereich umgrenzt den Kernbereich des Geschäftszentrums Recklinghausen-Süd. Die bis auf wenige Baulücken geschlossene, im Schnitt drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung ist im Erdgeschoßbereich von durchgehendem Geschäftsbesatz geprägt. Das Angebot umfaßt fast die gesamte Palette von Einzelhandelsgeschäften des periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie vielfältige private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen (städt. Verwaltungsstelle am Neumarkt). Durch die Neugestaltung von Bochumer Straße und Neumarkt konnte eine Attraktivitätssteigerung, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erzielt werden. Umfragen unter den Zentrenbesuchern zeigen, daß der überwiegende Teil der Nutzer das Geschäftszentrum zu Fuß erreicht.

Gleichzeitig ist der Bereich bedeutender Wohnstandort, denn zum überwiegenden Teil werden die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt. Dies stützt die stadtplanerisch erwünschte Belegung des Zentrums auch nach Geschäftschluß, die sich außerdem an den vielfältigen Besatz von Gaststätten und Kneipen dokumentiert. Generelles planerisches Ziel ist die langfristige Sicherung dieser zentrentypischen Mischstruktur. Zu diesem Zweck wird die Wohnnutzung in den Obergeschossen als allgemein zulässig festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 1.3).

Was die Auswirkungen von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) im Hinblick auf die hier angesprochene Wohnnutzung anbelangt, sind die durchaus vergleichbar mit denen, wie sie für die als Mischgebiete festgesetzten Bereiche bereits geschildert wurden. In ein städtebauliches Konzept sind jedoch - wie später noch ausgeführt - die verschiedenartigen, funktionellen Anforderungen und unterschiedlichen Funktionszuweisungen dieser beiden Gebietskategorien (MI und MK) angemessen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig soll durch die Festsetzung als MK-Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem Einzugsbereich, der über die Nahversorgung hinausgeht (großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (§) BauNVO) in der hier gegebenen stadträumlichen integrierten Lage planungsrechtlich ermöglicht werden, um der Bedeutung des Geschäftsbereiches Bochumer Straße als gewichtiges Stadtteilzentrum im Recklinghäuser Stadtgebiet auch langfristig gerecht zu werden. Darüber hinaus kann hierdurch möglicherweise der bestehende Ansiedlungsdruck von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten entschärft werden.

Trotz des beschriebenen Geschäftsbesatzes auch des gehobenen Bedarfs ist das Zentrum Recklinghausen-Süd in Relation zur Innenstadt Recklinghausens nur als Geschäftslage sog. 'zweiter Lage' zu bezeichnen. Sie unterliegen bei geringerer Lagegunst, in der Regel verbunden mit geringeren Umsätzen und auch geringerer Mietpreiszahlungsfähigkeit den ökonomisch stärkeren Nutzungen in der Standortkonkurrenz. Feststellbar und bekannterweise sind insbesondere die Betreiber von Spiel- und Automatenhallen in diese Geschäftslagen eingedrungen. Die Präsenz von Einrichtungen dieser Art führt zu Spannungen, da die noch verbliebenen Geschäfte und Betriebe damit, bedingt durch das neue städtebaulich negative Umfeld, an Attraktivität für die Kundschaft verlieren und sich gleichzeitig der Druck auf Mietpreise erhöht. Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wird empfindlich gestört, wenn gerade Geschäfte des speziellen aperiodischen Bedarfes mit einer geringen Mietzahlungsfähigkeit aus der Geschäftslage verdrängt werden.

Andererseits sind Spielhallen als Vergnügungsstätten zentrentypische Einrichtungen, die dementsprechend diesen Gebieten vorbehalten bleiben sollten und hier zu einer gewünschten Nutzungsvielfalt beitragen, soweit sie mit den funktionalen Erfordernissen des Zentrums vereinbar sind. Vor dem Hintergrund ähnlicher städtebaulicher Ordnungsvorstellungen ist die generelle Zulässigkeit für Vergnügungsstätten gem. BauNVO 1990 auch auf Kerngebiete (MK) beschränkt.

Insofern ist zu beachten, daß eine vollkommene Harmonie der nach der BauNVO vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungsarten weder möglich noch erforderlich ist; baugebietstypische - unvermeidliche - Beeinträchtigungen also keinen Anlaß zu besonderen - unangemessenen - Nutzungsbeschränkungen geben können. Vielmehr ist auch den Spielhallen als inzwischen in fast allen Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland selbstverständliche und typische Einrichtung der städtischen Freizeitgestaltung ein angemessener Entwicklungsspielraum zu überlassen. Aus diesen Erwägungen kommt hier ein genereller Ausschluß von Anlagen dieser Art nicht in Betracht.

Hinsichtlich der städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen ist zwischen Betrieben der 'Pornobranche' und Spielhallen zu unterscheiden. Während der städtebauliche 'Negativeffekt' von Spielhallen in reinen Einkaufsbereichen in erster Linie in dem oben beschriebenen Verdrängungseffekt besteht, der sich in einer unerwünschten 'Unterbrechung' der funktional wirksamen Erdgeschoßzonen äußert, können durch die erstgenannten Anlagearten mit ihren benannten Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume negative 'Milieuveränderungen' und damit städtebaulich nicht gewünschte Funktionsverluste eintreten. Derartige Betriebe sollen daher generell ausgeschlossen werden (textl. Festsetzung Nr. 1.1), zumal Sexkinos und einschlägige Barbetriebe bereits heute in einem Umfang vorhanden sind, daß eine weitere Häufung das Eintreten der beschriebenen negativen städtebaulichen Folgewirkungen ('Abreißen' der Geschäftslage in Teilbereichen) erwarten läßt. Derartige Einwirkungen auf die Einkaufslage sind dagegen von Spielhallen nicht zu erwarten. Unter Abwägung aller zu beachtenden Belange ist hier nur ein Ausschluß aus den Erdgeschoßzonen städtebaulich zu rechtfertigen (textl. Festsetzung Nr. 1.2), der andererseits dieser Nutzungsart einen ausreichenden Entwicklungsspielraum beläßt, ohne daß mit dem Eintreten der o.a. negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu rechnen ist.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein unverändertes Verkehrsnetz zugrunde. Im Generalverkehrsplan 1986 der Stadt Recklinghausen sind die Bochumer Straße und die Theodor-Körner-Straße als Hauptverkehrsstraßen dem Primärnetz zugeordnet, Grullbadstraße, König-Ludwig-Straße, Feldstraße/Marienstraße und Hochlarmarkstraße bilden das Sekundärnetz 1. und 2. Ordnung (Hauptsammelstraße bzw. Sammelstraße).

Das Plangebiet ist durch auf der Bochumer Straße verlaufende Buslinien gut an das regionale und innerstädtische ÖPNV-Netz angebunden. Gleichzeitig verläuft auf der Bochumer Straße die Trasse der geplanten Stadtbahn.

Schließlich stellt sie auch eine wichtige innerstädtische Radverkehrsverbindung dar.

#### 4.5 Immissionen

Der gesamte Planbereich wird im Luftreinhalteplan Mitte als vorbelasteter Bereich geführt und ist vielfältigen Belastungen ausgesetzt.

Neben diesen großräumigen Belastungen ergeben sich kleinräumige Beeinträchtigungen insbesondere infolge der bestehenden Verkehrsbelastungen auf der Bochumer Straße sowie den übrigen unter Pkt. 4.4 genannten Straßenverbindungen des Primär- und Sekundärnetzes.

Die 'Status-quo'-Querschnittsbelastungen erreichten 1985 Werte zwischen ca. 2300 Kfz/h (Nordteil Bochumer Straße) und ca. 500 Kfz/h (Hochlarmarkstraße).

Weiterhin bestehen punktuelle Belastungen durch Emissionen, die von meist in rückwärtigen Grundstücksbereichen gelegenen, kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausgehen.

...

In keinem der angesprochenen Fälle können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes angenommen werden, die einen entsprechenden planerischen Eingriff erforderlich machen würden.

#### 4.6 Altlasten

Im Bebauungsplanbereich befinden sich mehrere ehemalige Tankstellengrundstücke. Diese sind als Altlastenverdachtsflächen einzustufen. Im Bebauungsplan sind diese Bereiche gem. § 9 (5) BauGB durch Symbole entsprechend gekennzeichnet. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Recklinghausen, den 25.04.1991  
Der Stadtdirektor  
I. A.



Stallknecht  
Dipl.-Ing.

## 5. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 186

### 5.1 Festsetzungen

#### 5.1.1 Einschränkungen im MK-Gebiet

5.1.1.1 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen unzulässig. (§ 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO).

5.1.1.2 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. des § 33i Gewerbeordnung (GewO) in den Erdgeschoßzonen unzulässig. (§ 1 (7) Nr. 2 i. V. mit § 1 (9) BauNVO).

#### 5.1.2 Zulässigkeit von Wohnungen

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

#### 5.1.3 Einschränkungen im MI-Gebiet

In den als MI-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO generell zulässigen sowie nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO).

### 5.2 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

#### 5.2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

#### 5.2.2 Altlasten

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Altlastenverdachtsflächen (ausschließlich ehemalige Tankstellen) sind durch entsprechende Symbole (TK) gekennzeichnet.

### 5.3 Hinweise

#### 5.3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

#### 5.3.2 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung für den Bereich der Marienstraße vom 12.11.1986 ist zu beachten.

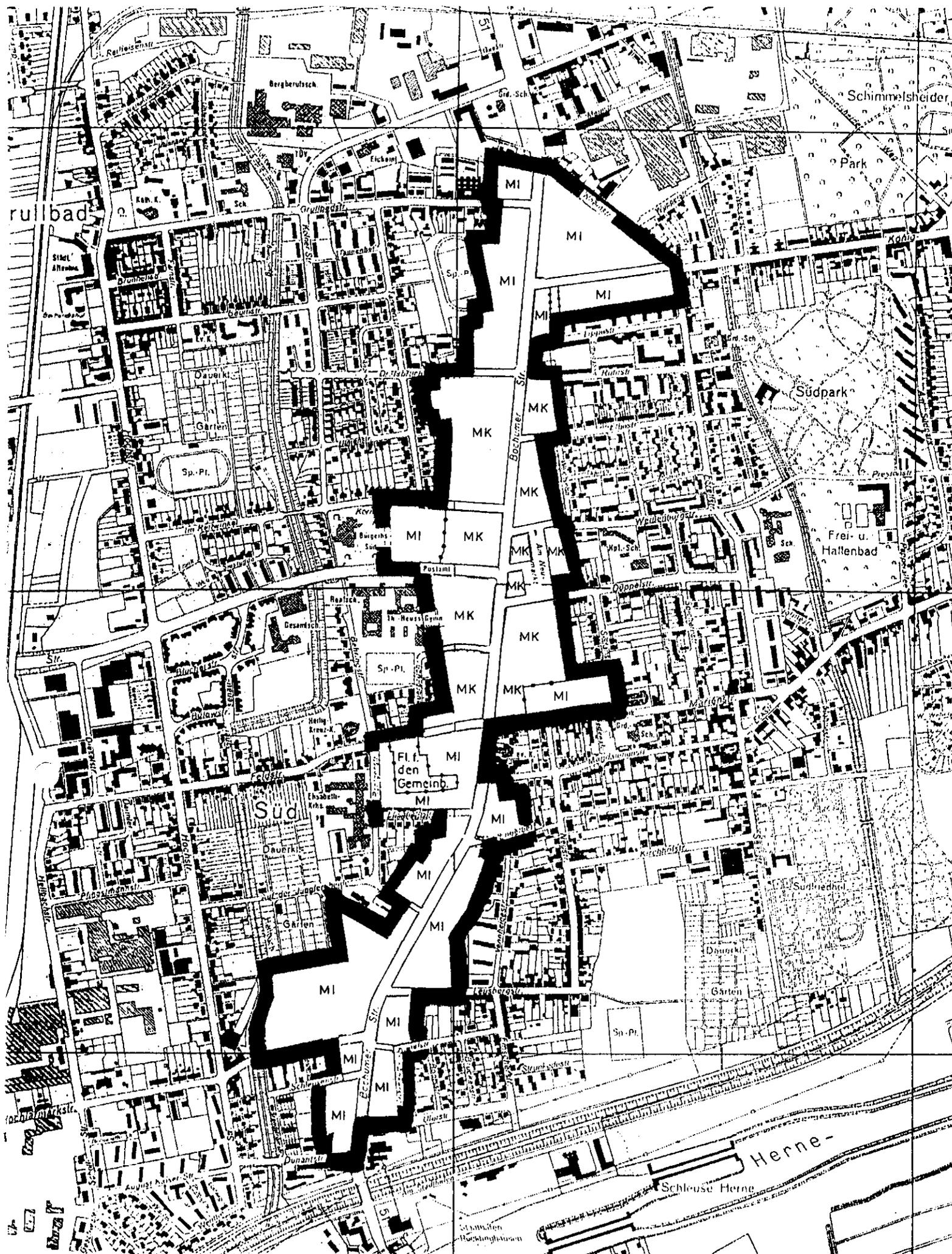
#### 5.3.3 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen vom 3.6.1986 ist zu beachten.

#### 5.3.4 Gestaltungs- und Werbesatzung

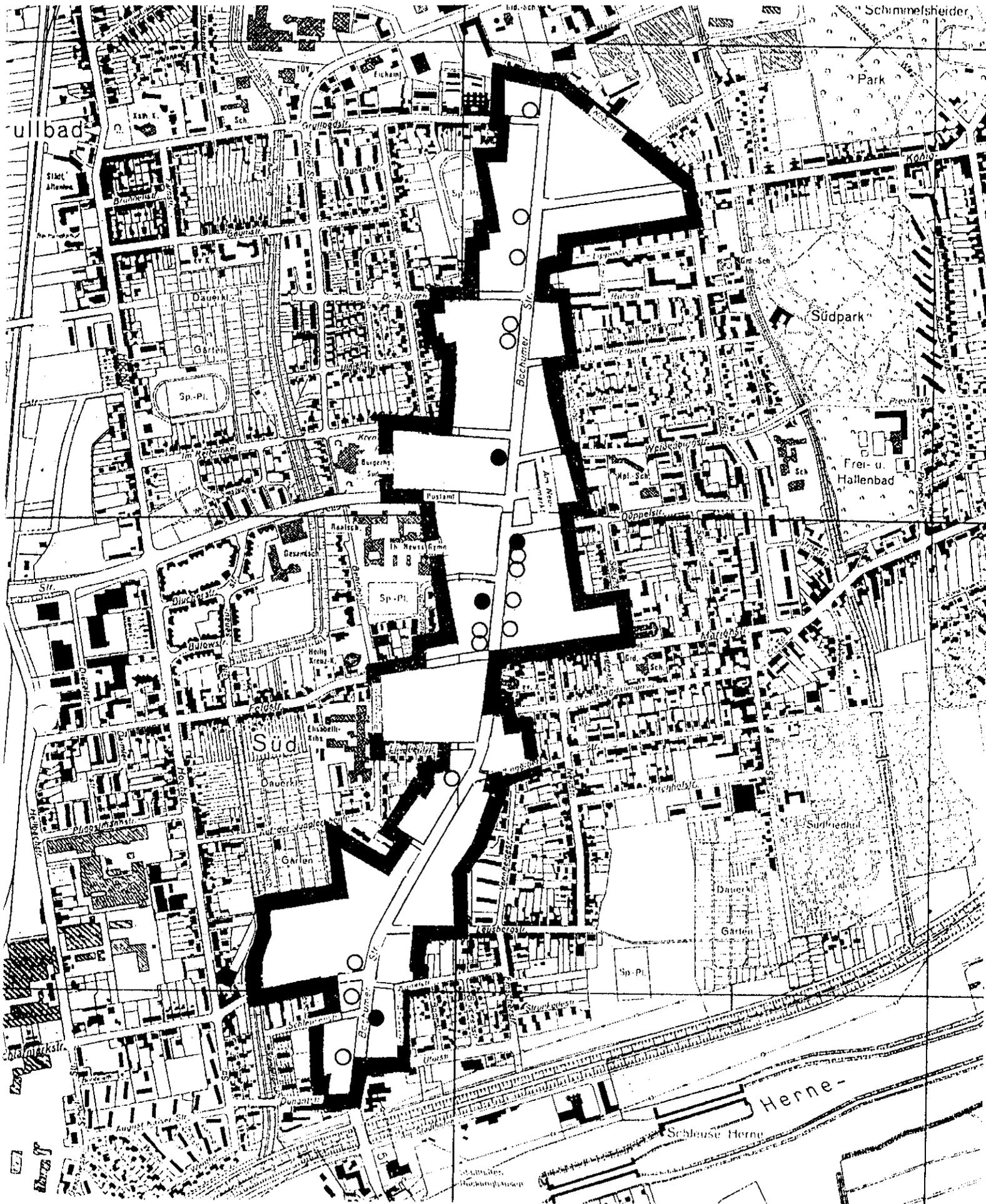
Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Recklinghäuser Südstadt vom 22.12.1989 ist zu beachten.

Rebauversuchs-Entwurf Nr. 125 - Rochumer Straße -  
Übersicht (Maßstab 1 : 10.000)



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 186 - Bochumer Straße -

- vorhandene Spielhallen
- von 1985 - 1988 beantragte Spielhallen



Veränderungen der Erdgeschoßnutzungen im Bereich Bochumer Straße/ Marienstraße von 1977 bis 1987 im Dez. 1987 AUSWERTUNG UND ZUSAMMENSTELLUNG: STADTPLANUNGSAMT 61/3			
	1977/1981 <sup>1)</sup>	1987 <sup>2)</sup>	Nutzungs- änderungen <sup>3)</sup>
WOHNEN	45 (100%)	56 (+ 24%)	4 ( 9%)
LADENLOKALE (EINZELHANDEL)	134 (100%)	135 (+ 0%)	66 (50%)
GASTSTÄTTEN	34 (100%)	25 (- 26%)	13 (38%)
SONSTIGE (KIRCHL. EINRICHTUNGEN, TANKSTELLEN ETC.)	53 (100%)	60 (+ 13%)	19 (36%)
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN (BAR, DISKO, SPIELH.)	5 (100%)	16 (+220%)	0 ( 0%)
LEERSTAND	6 (100%)	15 (+150%)	6 (100%)
KEINE ANGABEN VORLIEGEND	30 (100%)	0 (-100%)	30 (100%)
SUMME	307 (100%)	307 (+ 0%)	138 ( 45%)

## 1) Quellen:

R. VOLLMERIG, Praktikumsbericht -WUV- Recklinghausen 1981  
(Die Erhebung stammt vom März 1981 und bezieht sich nur auf den Bereich Marienstraße)

GNAD/REDDER/REMSCHIED, Stadtteilentwicklungsplanung Recklinghausen-Süd -Diplomarbeit- Recklinghausen/Dortmund 1978  
(Die Erhebungsergebnisse stammen aus 1977 und beziehen sich auf den Bereich Bochumer Straße)

2) eigene Erhebungen des Stadtplanungsamtes, Stand: Mai 1987

3) als Nutzungsänderung ist eine Veränderung in der Nutzungsgruppe im Vergleich der beiden Erhebungszeitpunkte definiert, kein Bezug zu allen Nutzungsänderungen im bauordnungsrechtlichen Sinn während des gesamten Untersuchungszeitraumes.