



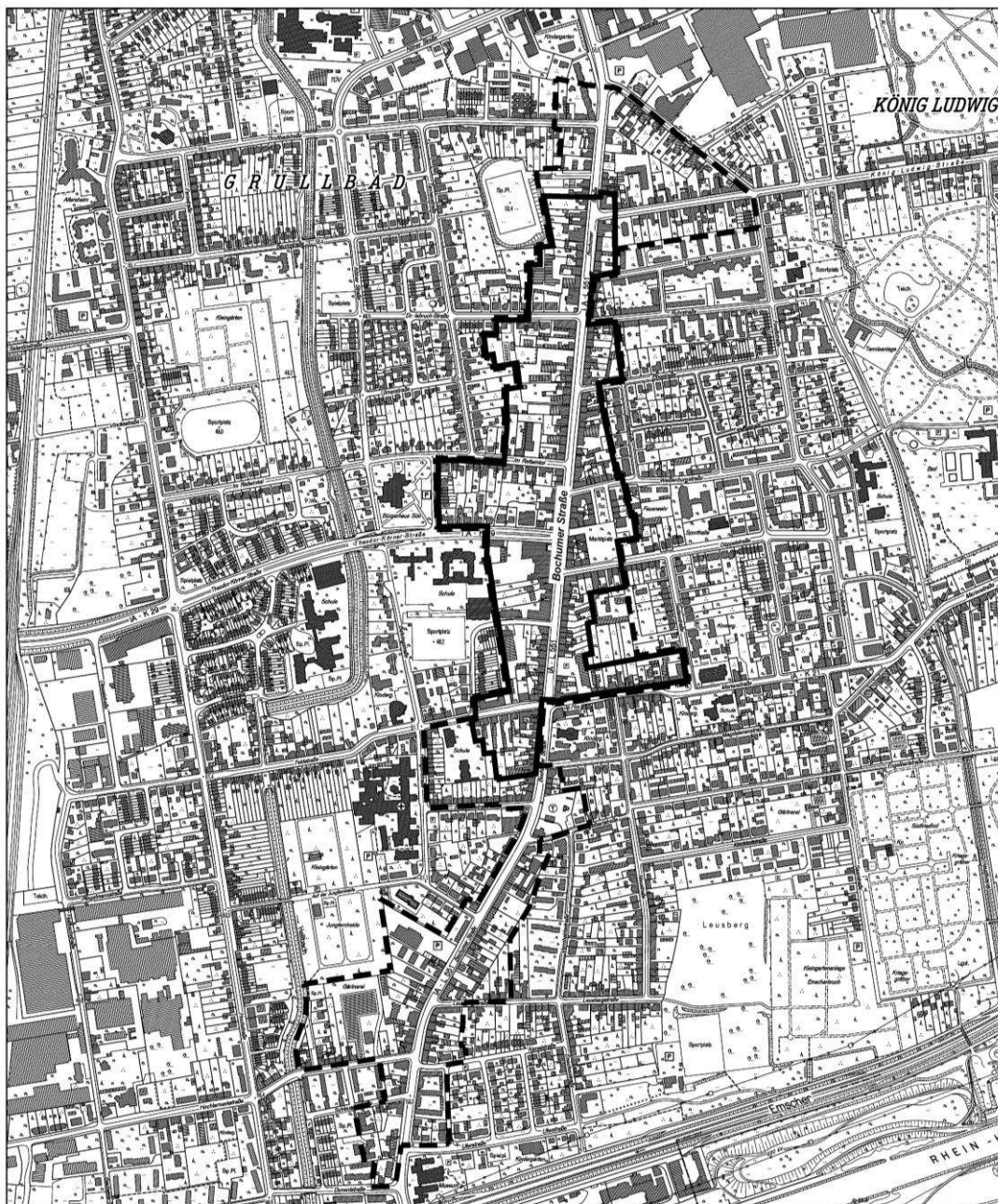
Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 186

– Bochumer Straße –

2. Änderung - Stadtteilzentrum Süd -

Begründung gemäß § 2a BauGB
und Umweltbericht (in der Anlage) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB



■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 186 - Bochumer Straße

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung - Stadtteilzentrum Süd

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Beschreibung des Gebietes	1
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen.....	2
2.1 Verhältnis zur Landesplanung	2
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.4 sonstige städtebauliche Planungen	3
3. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	4
4. Planverfahren	6
5. Planinhalte und Festsetzungen.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1 Kerngebiete (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO	7
5.1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO.....	7
5.1.3 Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a BauNVO.....	8
5.1.4 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO	8
5.2 Verkehrserschließung	9
5.3 Festsetzungen von Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	9
6. Andere Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen	10
7. Kennzeichnungen.....	10
8. Hinweise.....	10
9. Kosten und Finanzierung.....	11
10. Textliche Festsetzungen.....	12

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 186 – Bochumer Straße –, 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd - liegt im Süden Recklinghausens und erstreckt sich über einen Bereich beidseits der Bochumer Straße, ungefähr zwischen dem Eintracht Stadion und der König-Ludwig-Straße im Norden und der Magdalenenstraße im Süden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 – Bochumer Straße –, 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd - ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine durchgezogene schwarze Linie gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im Übrigen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße -, der seit dem 27.08.1991 rechtskräftig ist und der sich im Norden bis zur Rheinstraße, im Süden bis zur Dunantstraße und zum Museum Strom und Leben erstreckt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße – ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Arbeiterstadtteil „Bruch“ entwickelte sich erst mit Beginn der industriellen Revolution Ende des 19. Jahrhunderts. Erste Ansätze eines Stadtteilzentrums fanden sich zunächst an der Marienstraße, im Kreuzungsbereich mit der Bochumer Straße.

Erst mit dem Wachsen der Bevölkerungszahlen und weiter mit der Mobilisierung (zunächst Straßenbahn, später Pkw) gewinnt die Bochumer Straße als Verbindung zur Kernstadt Bedeutung. Die Umbenennung des Stadtteils Bruch in Recklinghausen-Süd erfolgte dann Anfang des 20. Jahrhunderts.

Heute finden sich qualitätsvolle Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte und teilweise hohem Grünanteil in den Blockinnenbereichen westlich und östlich der Bochumer Straße. Die Bebauung unmittelbar an der Bochumer Straße ist dagegen hoch verdichtet.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt in einem zentralen Abschnitt der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Bochumer Straße, die als Landesstraße (L 551) von Bedeutung für den überregionalen Verkehr ist. Die damit verbundene Verkehrsbelastung und daraus resultierend Lärm und Luftschadstoffe wirken sich nachteilig insbesondere auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der Bochumer Straße aus. In einem Gutachten des Ingenieurbüros Simuplan aus Dorsten zu den Luftschadstoffimmissionen an der Bochumer Straße vom 02.02.2011 werden Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaubbelastung und Stickstoffdioxid festgestellt.

Entlang der Bochumer Straße finden sich in den Erdgeschosszonen innerhalb des Plangebietes kaum Wohnnutzungen, vielmehr eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten, vereinzelt auch Verwaltung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Handwerksbetriebe. Erhebungen von Stadt und Handel aus Dortmund aus dem Jahr 2015 und Bestandsanalysen des Büros Pesch Partner aus Dortmund zwischen 2013 und 2015

dokumentieren eine wachsende Leerstandsquote der Ladenlokale, insbesondere im nördlichen Abschnitt des Plangebietes der 2. Änderung.

In den Obergeschossen der überwiegend 3- bis 4-geschossigen Straßenrandbebauung findet sich überwiegend Wohnen. Auch hier sind teilweise Leerstände erkennbar. Auch im Handlungskonzept Wohnen 2015 werden Leerstände im Bereich der Bochumer Straße beschrieben.

Die Bochumer Straße und deren Seitenstraßen bilden im Bereich der 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd - einen Schwerpunkt bei der Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und sogenannten „Internetcafés“.

Nach Osten und Westen in den Seitenstraßen und in den Blockinnenbereichen findet sich überwiegend Wohnen. Die Wohnlagen hier sind teilweise mit hohen Grünanteilen in den Blockinnenbereichen verbunden.

Im Kreuzungsbereich mit der Theodor-Körner-Straße und im Anschluss an den Neumarkt liegt das Zentrum der Einkaufsstraße. Hier findet man „Magnetbetriebe“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2012) und „Frequenzbringer für den gesamten Versorgungsbereich“ (Rewe und DM) sowie den Wochenmarkt.

Am Neumarkt wird aktuell das sogenannte „Efeuhaus“ zu einem „Haus der Bildung“ mit Stadtteilbibliothek, Bildungsangeboten und einem Lesepark umgebaut.

Räumliche Stadtbeobachtungen in den Jahren 2012 und 2013 (Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Abteilung Stadtentwicklung) beschreiben sozialräumliche Faktoren für den Stadtteil Süd baublockweise und setzen diese in Relation zu Durchschnittswerten für die Gesamtstadt Recklinghausen. Die Auswertung (Stand: 31.12.2013) ergibt einen leichten Bevölkerungszuwachs im Stadtteil. Auffällig ist ein überdurchschnittlich hoher Kinderanteil. Die Geburtenzahl ist im Vorjahresvergleich deutlich gestiegen. Fast jeder fünfte SGB II Empfänger Recklinghausens wohnt in Süd. Der Stadtteil Süd hat mit über 45% den höchsten Anteil an Hartz IV Kindern und Jugendlichen in der Gesamtstadt. Süd hat einen Ausländeranteil von 13,9%. Die Süder Bevölkerung ist überaus mobil. In den Baublöcken an der Bochumer Straße zeigen sich deutliche Hotspots des Wanderungsverhaltens. Alle Attribute (Zuzug / Fortzug / Umzug von / Umzug nach) sind deutlich erhöht. Auch zeigt Süd Anzeichen einer sich verstetigenden Überalterung. 2013 wurde erstmals deutlich, dass vermehrt ältere Migranten im Stadtteil verbleiben und nicht, wie in der Vergangenheit üblich, in ihr Heimatland zurück kehren.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 27.03.2013 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilplan „Emscher-Lippe“, der am 12.11.2004 in Kraft

getreten ist, liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
- Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe -.

Die Bochumer Straße ist als für die Regionalplanung bedeutsame Straße gekennzeichnet.

Westlich des Plangebietes verläuft der Hellbach als für die Regionalplanung bedeutsames Fließgewässer. Östlich des Plangebietes verläuft ein regionaler Grünzug, der sich vom Südpark bis zur Emscher erstreckt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen / überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im Flächennutzungsplan (Stand: 27.03.2013) ist der Planbereich des Bebauungsplanes entlang der Bochumer- und Marienstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 – Bochumer Straße –, 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd –, sind dem entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 186 – Bochumer Straße – ist seit dem 27.08.1991 rechtskräftig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „einfachen“

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), der im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen enthält. Der Plan besteht seit der Rechtskraft beinahe unverändert fort; im Jahr 2011 ist lediglich eine Änderung zur planungsrechtlichen Absicherung eines Spielplatzes erfolgt, die nicht im Bereich der nun geplanten 2. Änderung liegt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die von der 2. Änderung betroffenen Bereiche beidseits der Bochumer Straße überwiegend Kerngebiete gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sind nördlich der Dr.-Isbruch-Straße/ Ruhrstraße, an der Marienstraße, südlich der Feldstraße und im Bereich des Körnerplatzes festgesetzt.

Eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule besteht im Bereich des Theodor-Heuss-Gymnasiums.

2.4 sonstige städtebauliche Planungen

Folgende städtebauliche Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen wurden vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen und sind daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen:

Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen v. 17.12.2012

Die Flächen im Plangebiet der 2. Änderung liegen überwiegend im durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen definierten zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“.

Das Einzelhandelskonzept sieht als Entwicklungsziel für das Nebenzentrum Süd u. a. die stärkere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs in eine Hauptlage und Nebenlagen vor (jeweils mit unterschiedlicher Dichte des Einzelhandelsbesatzes), sowie

die teilweise Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in die Hauptlage als perspektivischer Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel.

Für die Umsetzung dieser Ziele sollen nun die bauleitplanerischen Grundlagen geschaffen werden.

Das Einzelhandelskonzept beschreibt auch Handlungsbedarf im Bereich der Gestaltung des öffentlichen Raumes, hier insbesondere zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, zur Pflege der bestehenden Bepflanzungen.

Der bemängelte Umgang mit Sondernutzungen (Warenpräsentation vor den Läden, Kundenstopper) und mit Fassadenwerbung werden bei der aktuell laufenden Überarbeitung der seit 1997 bestehenden Werbesatzung im Rahmen einer Bürgerveranstaltung thematisiert.

Handlungskonzept Wohnen vom 02.03.2015

Im Handlungskonzept Wohnen werden vermehrte Wohnungsleerstände entlang der Bochumer Straße festgestellt, zudem eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen (vgl. RE gesamt leicht überdurchschnittlich) und eine sehr geringe Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Stadtteil Süd (vgl. RE gesamt überdurchschnittlich).

Süd weist den höchsten Anteil der SGB II Empfänger in der Stadt auf.

Der Stadtteil verfügt zwar über eine überdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung, schneidet jedoch in der Gesamtbewertung unterdurchschnittlich ab.

Lärmaktionsplan, 2. Stufe vom 27.04.2015

Die Bochumer Straße stellt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens gemäß Lärmaktionsplan Stufe 2 einen Lärmschwerpunkt dar, für den derzeit keine konkreten kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen aufgezeigt werden.

Langfristig umsetzbare Maßnahmen können der Austausch des Fahrbahnbelages gegen lärm mindernden Fahrbahnbelag im Zuge einer Straßensanierung, die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder auch die Reduzierung des LKW-Aufkommens durch Sperrung einzelner Straßenabschnitte für LKW über 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht sein. Denkbar sind auch Kombinationen einzelner Maßnahmen.

Als weitere Strategien zur Lärminderung werden die Förderung des Radverkehrs, des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV), die Verflüssigung des Verkehrs durch Lichtsignalanlagen-Koordinierung, ein Mobilitätsmanagement und Aktivitäten zur Förderung der Elektromobilität in Recklinghausen vorgeschlagen.

3. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich beidseitig der Bochumer Straße überwiegend Kerngebiete gem. § 7 BauNVO fest. Diese Festsetzung bedarf im Hinblick auf die jüngere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes einer Überprüfung, da zwar im Erdgeschoss teilweise kerngebietstypische Nutzungen vorhanden sind, insbesondere aber in den Obergeschossen ein hoher Wohnanteil vorzufinden ist. Wohnen ist in Kerngebieten jedoch nur ausnahmsweise zulässig und bedarf der bauleitplanerischen Feinsteuerung, die besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

Die 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd - verfolgt das Ziel, den vorhandenen Wohnanteil im Sinne einer funktionalen Durchmischung des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern.

Zur Überprüfung der bestehenden Baugebietsfestsetzungen wurde 2013 eine Nutzungsanalyse der Gebäude und Freiflächen im Bereich des Stadtteilzentrums Süd durch ein externes Planungsbüro (Pesch Partner, Dortmund) erstellt, die Anfang 2015 für die Erdgeschosszonen aktualisiert wurde.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen vom 17.12.2012 sieht als Entwicklungsziel für das Nebenzentrum Süd u. a. die stärkere Gliederung des zentralen Versorgungszentrums in eine Hauptlage und Nebenlagen (jeweils mit unterschiedlicher Dichte des Einzelhandelsbesatzes) vor sowie die teilweise Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in die Hauptlage als perspektivischer Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel, für dessen Umsetzung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 die bauleitplanerischen Grundlagen geschaffen werden sollen.

Zudem wird in einer Liste mit Unterschriften von Anwohnern und Besuchern der Bochumer Straße von Dezember 2012 die störende Wirkung von Wettbüros, Spielhallen usw. auf die städtebauliche Ordnung beschrieben und gefordert, dass keine weiteren Nutzungen dieser Art in Recklinghausen, insbesondere auf der Bochumer Straße, betrieben werden sollen.

Diese störende Wirkung kann auch als sogenannter „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet werden. Ein „Trading-Down-Effekt“ liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufszonen kommt (vgl. Brandenburg/Brunner, BauR 2010, 1857). Dieser Effekt ist eng mit der Entwicklung von Bodenpreisen verbunden. Neben dem Einzelhandel sind insbesondere Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen und Wettbüros) aufgrund einer sehr hohen Flächenproduktivität in der Lage, hohe Miet- bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Teilweise liegen die Gewinnmargen bei Spielhallen so hoch, dass diese den Hauseigentümern weit mehr an monatlichem Mietzins bieten als verschiedene Einzelhandelsbranchen.

Dieser Effekt stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der eine planungsrechtliche Steuerung dieser Nutzungen ermöglicht.

Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, werden die an der Bochumer Straße festzustellenden Auswirkungen der bestehenden Verkehrs- und Lärmbelastung, der Luftschadstoffkonzentration, und des Klimas auf den Menschen beschrieben. Es kann angenommen werden, dass hier ein enger Zusammenhang zu den sozialen Aspekten der Wohnsituation, Wohnungsleerständen und zu einer erhöhten Fluktuation in den Bereichen entlang der Bochumer Straße besteht. Daher kann die bestehende Umweltsituation auch mit den stellenweise unterbleibenden Investitionen durch die Immobilieneigentümer, Leerständen und der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in Verbindung gebracht werden. Diese Faktoren führen im Zusammenhang – neben der oben beschriebenen Verdrängung des Einzelhandels - zum Herunterwirtschaften einzelner Immobilien und ganzer Straßenabschnitte.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, in diesen Prozess regulierend einzugreifen und u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, welche insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang

bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung sicher stellt.

Insgesamt besteht damit für den Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd –, der den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“ darstellt, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße.

Zusammenfassend werden mit der Änderung folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Ziele des aktuellen Einzelhandelskonzepts, Steuerung, Sicherung und Gliederung der Einzelhandelsnutzungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum-Süd,
- Sicherung des vorhandenen Wohnanteils im Sinne einer funktionalen Durchmischung des zentralen Versorgungsbereichs und
- Vermeidung eines Trading-Down-Effektes u. a. durch Steuerung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 22.04.2013 mit Bekanntmachung am 23.04.2013 (Amtsblatt Nr. 17/ 52. Jahrgang) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße -, 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd – im generellen Verfahren beschlossen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsziele hat der Rat ebenfalls am 22.04.2013 mit Bekanntmachung am 23.04.2013 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Vorhaben, wie insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, dürfen im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nicht durchgeführt werden. Entscheidungen über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Veränderungssperre, die sich in ihrem räumlichen Geltungsbereich im Wesentlichen auf die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Recklinghausen Süd“ bezog, war bis zum 23.04.2015 einschließlich wirksam.

Gemäß § 5 Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird für den Ausschuss am 18. Mai 2015 vorgelegt.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Kerngebiete (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzung von Kerngebieten wird im Wesentlichen auf den Bereich der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs begrenzt. Das Einzelhandelskonzept sieht in der Hauptlage perspektivisch einen Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Nr. 2 und § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, damit der Gebäudebestand auch in den Obergeschossen sinnvoll genutzt werden kann und das Wohnen die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs belebt.

In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Varietés und Nachtbars jeglicher Art, Betriebe und Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, Sauna- und Massagebetriebe mit Bordellcharakter, Swingerclubs) gemäß § 9 Abs. 2b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung der im Kerngebiet im Sinne einer funktionalen Durchmischung des Bereichs gewünschten Wohnnutzung und eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind folgende Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 2b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Kinos, Bowling-Center, Billard-Cafés, Festhallen mit gelegentlichen Veranstaltungen und Diskotheken.

In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind Spielhallen und Wettbüros i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschosszonen unzulässig.

Die damit regulierten Vergnügungsstätten, insbesondere „Rotlicht“-angebote, Spielhallen und Wettbüros sind geeignet, zum Trading-Down-Effekt beizutragen und Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Stadtteilzentrum zu verdrängen, indem sie das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Sie tragen zudem zu einem Image-Verlust der Wohn- und Geschäftslage bei.

5.1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mischgebiete werden in den Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereichs festgesetzt, sowie in unmittelbar zugeordneten rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die Festsetzung der Mischgebiete spiegelt das heute vorzufindende gleichwertige Nebeneinander von Wohnen

und nicht wesentlich störendem Gewerbe und dient der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie des zentralen Versorgungsbereichs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Gemäß 9 Abs. 2 b BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den MI-Gebieten die nach § 6 BauNVO generell und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind, um eine Beeinträchtigung der in den Mischgebieten mitprägenden Wohnnutzung zu vermeiden.

Diese Regelung, die bereits im Bebauungsplan Nr. 186 – Bochumer Straße – seit 1991 gilt, soll verhindern, dass Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Stadtteilzentrum verdrängt werden, indem Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren, insbesondere in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs.

5.1.3 Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a BauNVO

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und sonstiger Anlagen, wie insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

WB-Gebiete werden im Bereich des Neumarktes festgesetzt, der insbesondere aufgrund des Wochenmarktes und einzelner (teils geplanter) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs zugeordnet werden kann, jedoch aufgrund der auch in den Erdgeschossen dominierenden Wohnnutzung eine Eigenart aufweist, die sich von den anderen Baugebieten im zentralen Versorgungsbereich deutlich unterscheidet.

Gemäß 9 Abs. 2 b BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WB-Gebieten die nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind, um eine Beeinträchtigung der in den WB-Gebieten prägenden Wohnnutzung zu vermeiden.

5.1.4 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

WA-Gebiete werden in den von der Bochumer Straße und vom zentralen Versorgungsbereich abgelegenen Bereichen der Seitenstraßen festgesetzt, sofern das vorgefundene Nutzungsspektrum im Rahmen der in WA-Gebieten generell zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO liegt. Die Festsetzung der WA-Gebiete dient dem Erhalt des vorhandenen Ortsteils und der Konzentration zentraler Versorgungsfunktionen in den dafür vorgesehenen Bereichen an der Bochumer Straße.

5.2 Verkehrserschließung

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen bleibt in der 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd - gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße – unverändert.

Lediglich der Bereich des Neumarktes wird aufgrund seiner besonderen Funktion als Wochenmarkt und Stadtteilplatz mit Spiel- und Aufenthaltsfunktionen als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.3 Festsetzungen von Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Begrünte Dächer schaffen Lebensräume für Flora und Fauna.

Relevante Anteile der Niederschläge werden auf den Dachflächen zurückgehalten und durch Verdunstung direkt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und leisten so einen Beitrag zum Hochwasserschutz und zum Stadtklima.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und Abwärme von Verkehr, Industrie und Hausbrand werden viele Städte im Sommer zu Hitzeinseln. Vor allem die fehlende nächtliche Abkühlung belastet die Gesundheit der Stadtbevölkerung. Grünflächen können den Energieüberschuss durch Absorption und Wasserverdunstung abbauen und das Stadtklima so erträglicher machen.

Pflanzen können die Luftqualität nachhaltig verbessern. Allein durch ihre Vegetationsoberfläche und die Abbremsung des Luftstromes filtern Dachbegrünungen Staub und Schadstoffpartikel aus der Luft heraus. Aber auch Nitrate und andere in Luft und Niederschlägen enthaltene Stoffe werden festgehalten und verwertet.

Schon wenige begrünte Dächer schaffen gestalterisch grüne Inseln, insbesondere auf den Dächern der hochverdichteten Erdgeschosszonen im zentralen Versorgungsbereich und können so können die Eintönigkeit der Innenhöfe aufbrechen und die Wohnqualität für die Anwohner verbessern.

Zur Verbesserung des Stadtklimas wird festgesetzt, dass Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern als extensive begrünte Flächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten sind.

6. Andere Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen

Der Bebauungsplan kann insbesondere auf die Zulässigkeit und Verteilung einzelner Nutzungen an der Bochumer Straße Einfluss nehmen. Weitere „Stellschrauben“, den unter 1.2 beschriebenen „Trading-Down-Effekt“ aufzuhalten und umzukehren, liegen nicht im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans oder werden aus anderen Gründen nicht verfolgt.

Verkehrliche Maßnahmen, wie beispielsweise gegen Verkehrslärm und Luftschadstoffe, die Verlagerung der Bedarfsumleitung für den A43 – Ausbau, die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 und der Austausch des Fahrbahnbelags, sind nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die im Frühsommer 2015 laufende Verkehrslärmuntersuchung wird voraussichtlich zu Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen für Neu- und Umbauten führen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Die Schaffung nicht überbaubarer Grundstücksflächen zur Verbesserung der Querlüftung an der Bochumer Straße wäre eine geeignete Maßnahme zur Erfüllung der Anforderungen des Klimaschutzes. Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im durch geschlossene Bauweise geprägten Bestand würde jedoch einen Eingriff in Privateigentum darstellen, der Entschädigungspflicht auslösen würde. Zudem würde mit der Schaffung von Baulücken zwar die Belüftung der Bochumer Straße verbessert, jedoch zugleich die Lärmproblematik in die Blockinnenbereiche hinein getragen. Daher wird dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

Weitere Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept, wie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, sind eng mit verkehrlichen Maßnahmen oder der parallel zur Bebauungsplanänderung laufenden Überarbeitung der bestehenden Werbesatzung Süd verbunden.

7. Kennzeichnungen

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8. Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 186 – Bochumer Straße – weist auf Baudenkmäler im Geltungsbereich hin und gibt Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern. Zudem wird auf Satzungen hingewiesen, die im Bebauungsplangebiet oder in Teilen davon zu beachten sind.

Mit der 2. Änderung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Bäume an der Bochumer Straße eine gesetzlich geschützte Allee nach § 47 Landschaftsgesetz bilden und welche Maßnahmen zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen zu treffen sind, um den Lebensraum von Fledermäusen zu schützen und baubedingte Tötungen von Vögeln zu vermeiden.

9. Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße -, 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd -, sind zunächst keine haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen verbunden, die über den üblichen Personal- und Sachkosteneinsatz im Rahmen der Bauleitplanung hinausgehen.

Das Planverfahren unterliegt nicht den Regelungen des Baulandmanagements.

Recklinghausen, den 05.05.2015

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Rapien

Leitender Städtischer Baudirektor

10. Textliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die Änderungen der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd – gegenüber dem in Teilen weiterhin bestehenden Bebauungsplan Nr. 186 – Bochumer Straße – in Grün hervorgehoben. Festsetzungen, die aufgehoben werden sollen, sind in Rot und durchgestrichen dargestellt.

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Einschränkungen im MK-Gebiet

- 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).~~

In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Varietés und Nachtbars jeglicher Art, Betriebe und Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, Sauna- und Massagebetriebe mit Bordellcharakter, Swingerclubs) gemäß § 9 Abs. 2b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 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).~~

In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind folgende Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 2b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Kinos, Bowling-Center, Billard-Cafés, Festhallen mit gelegentlichen Veranstaltungen und Diskotheken.

- 1.1.3 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind Spielhallen und Wettbüros i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschosszonen unzulässig.

1.2 Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Nr. 2 und § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

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}.

1.4 Einschränkungen im WB-Gebiet

In den als WB-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.5 Festsetzungen von Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° - 15° Dachneigung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/ oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2 KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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.

2.2 Altlasten

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

3. HINWEISE

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.

3.2 Erhaltungssatzung

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

3.3 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen vom 22.12.2010 ist zu beachten.

3.4 Werbesatzung

Die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Recklinghäuser Südstadt vom 12.02.1997 ist zu beachten.

3.5 Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope gemäß BNatSchG

3.5.1 Im Rahmen von Baumfällungen und Gebäudeabrissen sind Höhlungen und Spalten kurz vor der Rodung / dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Werden dabei Fledermäuse festgestellt, so ist abzuwarten, bis die Tiere die Höhlen / Spalten von selbst verlassen haben. Außerdem ist zu prüfen, ob das Habitat eine essenzielle Bedeutung als Lebensraumstruktur der Art besitzt (z. B. Wochenstube, Winterquartier). In diesem Fall sind Ersatzquartiere zu schaffen.

3.5.2 Die Baufeldräumung bzw. die Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

3.6 Gesetzlich geschützte Allee

Die Straßenbäume an der Bochumer Straße bilden eine nach § 47 Landschaftsgesetz geschützte Allee.