

**B e g r ü n d u n g gem. § 9 (8) BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt - gem. § 30 (2) BauGB**

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 - Altstadt - gem. § 30 (2) BauGB faßte der Rat am 11.5.1992.

Der historische Innenstadtbereich ist seit geraumer Zeit Strukturveränderungen ausgesetzt, die insbesondere durch Umbau- und Nutzungsänderungsmaßnahmen hervorgerufen werden und die es erforderlich machen, planerisch einzugreifen. Ohne diese städtebauliche Planung besteht die Gefahr, daß sich die Recklinghäuser Innenstadt in einer von der Gemeinde nicht gewünschten Richtung verändert.

Die Notwendigkeit planerischer Regelungen und einer Entwicklungsbeeinflussung besteht für eine bestimmte Einzelhandelsnutzung (Sex-shops und ähnliche Betriebe) sowie für Vergnügungsstätten verschiedenster Art.

Es muß festgestellt werden, daß auf der Grundlage gewerberechtlicher Vorschriften (§ 33a, c, i Gewerbeordnung - GewO), bei Anwendung des § 4 Gaststättengesetz oder über die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen über den Nachweis der notwendigen Stellplätze die Ansiedlung von Spielhallen und Einrichtungen der Sexbranche nicht mehr in dem erwünschten Maße verhindert werden kann.

Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 besteht die planerische Steuerungsmöglichkeit, das Ansiedlungsverhalten von Vergnügungsstätten oder ähnlichen Einrichtungen zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan ist somit ein geeignetes Instrumentarium, um eine städtebauliche Ordnung bei erkannter Fehlentwicklung wieder herzustellen bzw. negative Folgewirkungen abzuwenden. Die in ihm getroffenen Regelungen müssen auf städtebaulichen Gründen von besonderem Gewicht basieren.

Die städtebaulichen Wirkungen - und nur diese sind in diesem Fall für die Betrachtung relevant - äußern sich vor allem in einem ökonomisch begründeten Verdrängungsprozeß. Die Betreiber derartiger Einrichtungen sind in der Regel bereit, Höchstmieten zu zahlen. Dadurch folgen solche Betriebe meist an Stelle aufgebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen (alteingesessene Geschäfte) nach.

Städtebaulich bilden solche Einrichtungen allein und vor allem in der Häufung stadträumliche Bereiche, in denen die Qualität des Warenangebotes sinkt und das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigt wird. Damit einher geht die Gefahr einer in der Folge immer weiterschreitenden Umwandlung von Straßen oder sogar Quartiersbereichen.

In der unmittelbaren Recklinghäuser Innenstadt, also innerhalb der Wälle und in den Wallbereichen selbst bestehen derzeit schon acht Spielhallen und zwei Einrichtungen der Sexbranche.

Für den Einkaufs- und Kommunikationsbereich insgesamt bedeutet eine weitere Entwicklung dieser Situation eine Verschlechterung der Lagegunst, die "gute Stube" der Stadt oder die attraktive "Geschäftsadresse" werden verdorben.

Die Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf bestimmte Einzelhandelsnutzungen (Sex-shops und ähnliche Betriebe) sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten verschiedenster Art und sollen wie folgt über textliche Festsetzungen geregelt werden:

#### Einschränkungen in den MK-Gebieten

1. Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind in allen als MK-Gebiete festgesetzten Bereichen Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen unzulässig.
2. Gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind in allen als MK-Gebiete festgesetzten Bereichen Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in den Erdgeschossen unzulässig.

#### Einschränkungen in den WB-Gebieten

1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen als WB-Gebiete festgesetzten Bereichen Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen unzulässig.
2. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in allen als WB-Gebiete festgesetzten Bereichen die gem. § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. des § 33i Gewerbeordnung (GewO) unzulässig sind.

Die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb dieses Bereiches werden durch den Bebauungsplan Nr. 222 - Altstadt - gem. § 30 (2) BauGB überlagert und werden damit rechtsunwirksam.

Außerdem werden für die einzelnen Innenstadtquartiere Gebietsausweisungen als Kerngebiete und besondere Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Grafenwall, Am Lohtor, Springstraße und Martinistraße (Bahnhofsplatz) Besonderes Wohngebiet fest, weil die vorhandene Nutzung dieses Bereiches den Kriterien des § 4a BauNVO voll entspricht. Die grundsätzliche Zielvorgabe der Stadtentwicklungsplanung, die Eigenarten der in der Innenstadt vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten und fortzuentwickeln, kann hier besonders effektiv umgesetzt werden.

Die § 4a BauNVO - Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) sind überwiegend bebaute

Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen, nämlich Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke aufweisen. Es handelt sich also um Bereiche, deren Bebauung als weitestgehend abgeschlossen anzusehen ist. Solche Bereiche dienen auch Handwerks- und Gewerbebetrieben, so daß vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen ist.

Im vorgenannten Bereich besteht eine Schreinerei und eine Druckerei, deren Bestand gem. § 34 BauGB gesichert ist. Im Falle einer zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe muß auf Einzelfallprüfung durch die entsprechenden Fachinstitutionen hingewiesen werden (Emissionen etc.) und daß die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung gewährleistet ist.

Allerdings stellt der Flächennutzungsplan hier Gemischte Baufläche dar, wobei er nicht zwischen MK und MI unterscheidet. Andererseits sind Bereiche der westlichen Innenstadt, die laut Erläuterungsbericht für WB gedacht sind, allgemein als Wohnbauflächen dargestellt.

Unter diesen Vorgaben stellt sich die Frage nach der Entwicklung der Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Flächennutzungsplan. Im konkreten Fall ist die formal festzustellende Abweichung aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe zu rechtfertigen. Die Abweichung widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 222 - Altstadt - gem. § 30 (2) BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen, gem. § 34 BauGB geregelt.

Auf einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB wird verzichtet, da der Bereich der Altstadt baulich als relativ abgeschlossen angesehen werden kann.

Es hat sich erwiesen, daß, bedingt durch die große Anzahl von Baudenkmalern (z. Zt. ca. 70), eine Beurteilung gem. § 34 BauGB dieser besonderen Strukturen in Einzelfällen eher gerecht wird.

Recklinghausen, den 26.04.1995  
Der Stadtdirektor  
I. A.

Schlegtendal  
Dipl.-Ing.