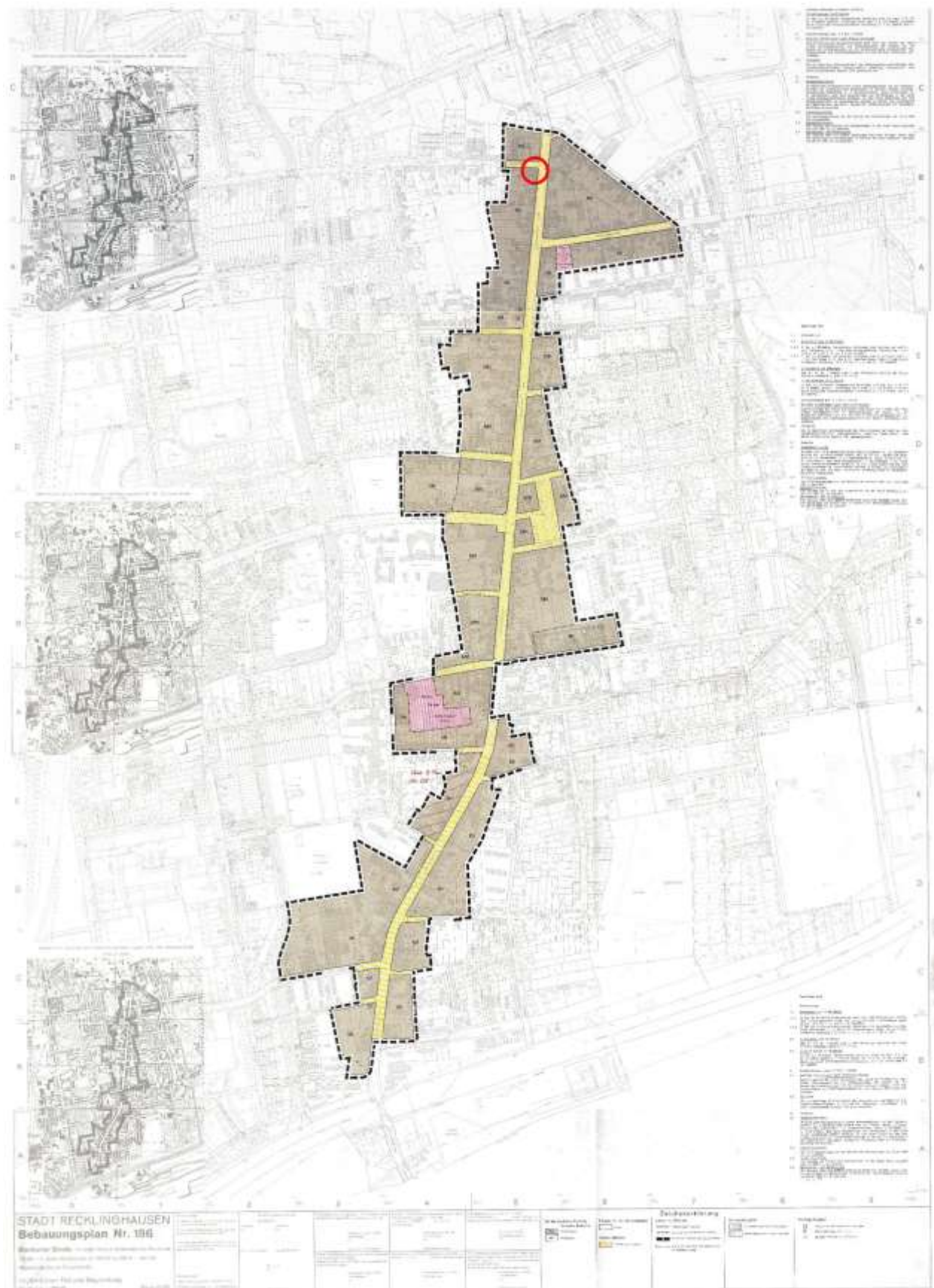


5.6. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen



Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 186

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).
- 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).

1.2 Zulässigkeit von Wohnungen

Gem. § 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).

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) 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

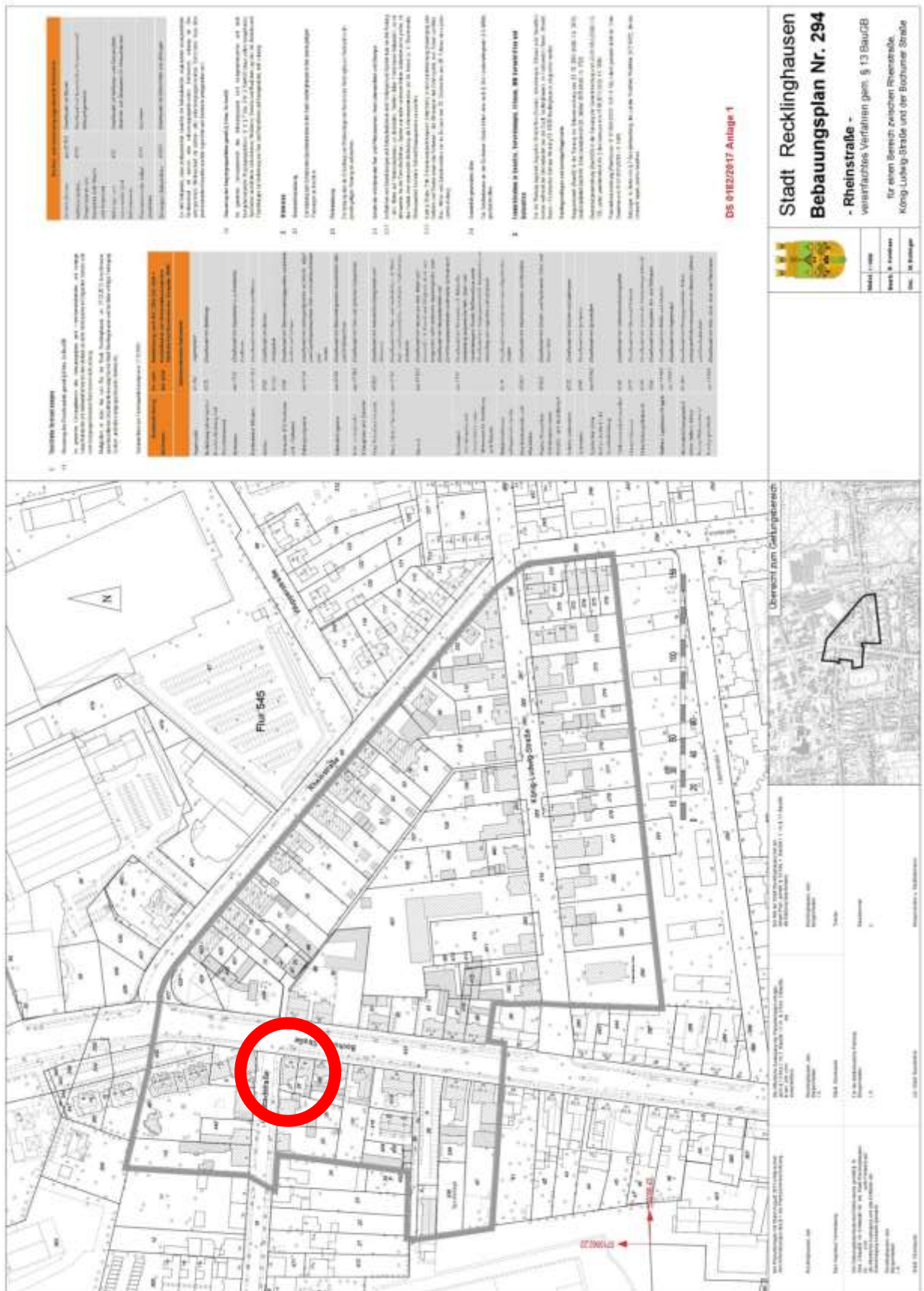
Die Erhaltungssatzung für den Bereich der Marienstraße vom 12.11.1986 ist zu beachten.

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.



DS 0182/ 2017 Anlage 2

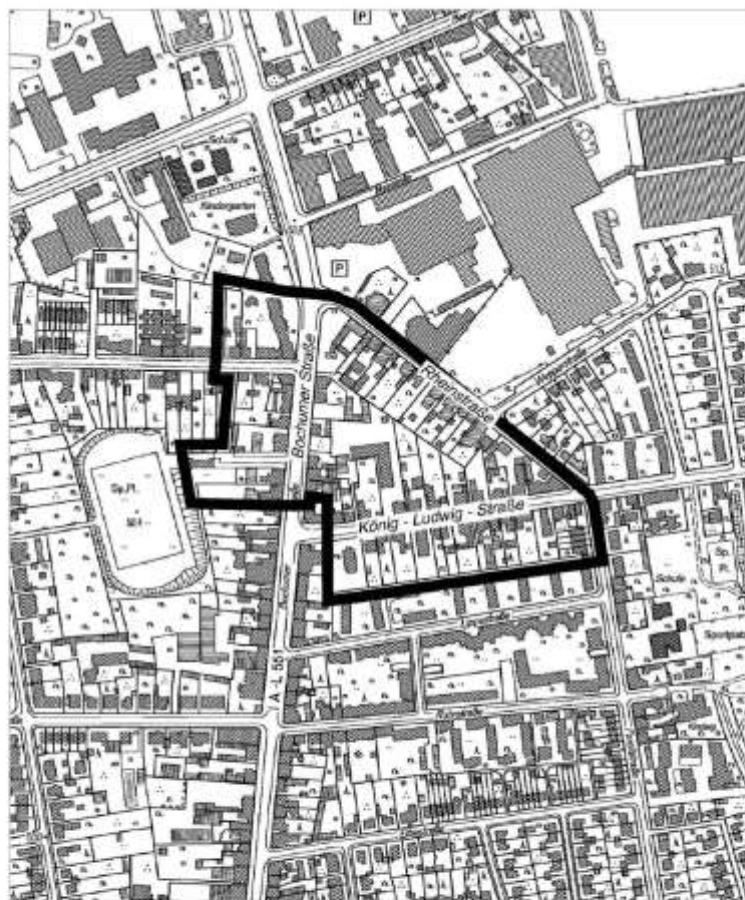
Stadt Recklinghausen

Begründung

gem. §§ 2a und 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 - Rheinstraße -

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB,
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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	3
2.1 Verhältnis zur Landesplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.4 sonstige städtebauliche Planungen.....	4
3. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	5
4. Planverfahren	5
5. Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1 Einzelhandel	6
5.2 Vergnügungsstätten	8
6. Artenschutz.....	10
7. Eingriffsregelung	10
8. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.....	10
9. Andere Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen	11
10. Hinweise	11
11. Kosten und Finanzierung	11
Textlicher Teil	12

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 – Rheinstraße – liegt im Süden Recklinghausens und umfasst ein Gebiet im Stadtteil Süd, das ganz oder teilweise folgende Grundstücke betrifft:

- Bochumer Straße östliche Straßenseite, Hausnummern 35-51 (Flur 545, Flurstücke 421, 422, 424, 425, 426, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 97, 98), sowie westliche Straßenseite, Hausnummern 40-64 (Flur 545, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31, 452, 453, 454, 455, 418, 419, 36, 38, 338, 339, 40),
- Forellstraße westliche Straßenseite, Hausnummern 2-2c (Flur 545, Flurstücke 373, 374, 375, 376),
- Grullbadstraße nördliche Straßenseite, Hausnummern 2 und 2b-6 (Flur 545, Flurstücke 5, 10, 441, 442), sowie südliche Straßenseite, Hausnummern 1-3 (Flur 545, Flurstücke 25, 26),
- König-Ludwig-Straße nördliche Straßenseite, Hausnummern 1, 1a und 3-23 (Flur 545, Flurstücke 100, 101, 411, 414, 415, 416, 473, 474, 451, 458, 459, 460, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 331, 332), sowie südliche Straßenseite, Hausnummern 4-30a (Flur 545, Flurstücke 370, 371, 372, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 477, 282, 341, 340, 284),
- Rheinstraße südliche Straßenseite, Hausnummern 6-34 (Flur 545, Flurstücke 420, 423, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85),
- Verkehrsflächen Grullbadstraße (Flur 545, Flurstück 16), Bochumer Straße (Flur 545, Flurstücke 433, 440), König-Ludwig-Straße (Flur 545, Flurstücke 319, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 – Rheinstraße – ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine durchgezogene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst circa 7,93 ha.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist nach der Art der baulichen Nutzung geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Autohandel und Kfz-Zubehör), sowie durch Anlagen für kirchliche Zwecke.

Nördlich der Rheinstraße grenzen überwiegend gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Nach Norden schließt ein Gewerbegebiet mit Betrieben überwiegend aus den Bereichen Maschinenbau und Anlagentechnik sowie Kfz-Handel an.

Nach Süden, Osten und Westen in den Seitenstraßen schließen Baublöcke an, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind. Die Wohnlagen hier sind teilweise mit hohen Grünanteilen in den Blockinnenbereichen verbunden.

Vom Plangebiet aus erreicht man einen Lebensmitteldiscounter und ein SB-Warenhaus am Sonderstandort Herner Straße in circa 300 m Entfernung (bzw. 4 Minuten Fußweg) sowie einen weiteren Lebensmitteldiscounter an der Kölner Straße in circa 500 m Entfernung (bzw. 7 Minuten Fußweg). Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Süd. Hier erreicht man u. a. einen Lebensmittelsupermarkt und den Wochenmarkt in circa 650 m Entfernung (bzw. 9 Minuten Fußweg) sowie weitere vorwiegend kleinflächige Nahversorger und diverse zentrenergänzende Funktionen im näheren Umfeld.

Im Bereich Recklinghausen Süd und Grullbad, insbesondere entlang der Bochumer Straße zwischen der Berghäuser Straße im Norden und der Marienstraße im Süden, ist eine gehäufte Ansiedlung von Vergnügungststätten und ähnlichen Betrieben aus dem Bereich des Glücksspielsektors festzustellen. So

befinden sich in diesem Bereich gemäß Bestandserhebung (Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen) im Dezember 2013 neben 8 Spielhallen und 8 Wettbüros auch 4 sogenannte Internetcafés, die einen ähnlichen Charakter wie Wettbüros aufweisen sowie ein bordellartiger Betrieb.

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 unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 294 angrenzenden Abschnitt des förmlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Recklinghausen-Süd. Aktuelle Bestandsanalysen (Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Oktober 2015) zeigen zudem Wohnungsleerstände in den Erdgeschosszonen entlang der König-Ludwig-Straße.

Bevölkerung

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 überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Vom Plangebiet aus erreicht man die nächstgelegenen Schul- und Kindergartenstandorten Bochumer Straße / Kölner Straße sowie Forellstraße in einer Entfernung von jeweils circa 150 m (bzw. 2 Minuten Fußweg). Ein Gymnasium und eine Gesamtschule befinden sich in ungefähr 1 km Entfernung an der Theodor-Körner-Straße.

Die Neuapostolische Kirche und die Moschee der Türkisch-Islamischen Gemeinde liegen an der König-Ludwig-Straße.

Sportanlagen, Parks und Spielplätze

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen an der Bochumer Straße (Eintrachtstadion) und im Bereich des Südparks. Ebenfalls gut erreichbar sind das Südbad, die Parkanlagen Südpark und Schimmelsheider Park sowie der Spielplatz am Eintrachtstadion.

Verkehrsanbindung

Über die Bushaltestellen König-Ludwig-Straße und Rheinstraße mit den Linien 210 und 234 sowie mit der Schnellbuslinie 20 ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) an den Bahnhof Süd, den Hauptbahnhof in der Innenstadt und die umliegenden Stadtteile angebunden.

Über Bochumer und Herner Straße ist der Bereich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an die Autobahn A 2 (ca. 1 km) und über Bochumer und Theodor-Körner-Straße an die A 43 (ca. 2 km) angebunden.

Immissionen

Durch die Lage des Plangebietes an der Bochumer Straße, die als Landesstraße (L 551) von Bedeutung für den überregionalen Verkehr ist, und den damit verbundenen Belastungen aus Verkehr, Lärm und Luftschadstoffen, sind nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der Bochumer Straße und der König-Ludwig-Straße festzustellen. In einer Immissionssimulation des Ingenieurbüros Simuplan aus Dorsten zu den Luftschadstoffimmissionen an der Bochumer Straße vom 02.02.2011 ergeben sich rechnerisch Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub- und Stickstoffdioxid

(NO₂)-Belastungen. Im Messjahr 2014 wurde zudem an der Messstelle Bochumer Straße eine Grenzwertüberschreitung für NO₂ mit 41 mg/m³ festgestellt (Grenzwert = 40 mg/m³/a).

Nach Lärmaktionsplan, 2. Stufe vom 27.04.2015, stellt die Bochumer Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens einen Lärmschwerpunkt dar, für den derzeit keine konkreten kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen aufgezeigt werden.

Langfristig umsetzbare Maßnahmen, wie der Austausch des Fahrbahnbelages gegen lärmindernden Fahrbahnbelag, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren der 2. Änderung – Stadtteilzentrum Süd – des Bebauungsplans Nr. 186 - Bochumer Straße - ist bekannt, dass die bestehende Lärmbelastung insbesondere an den der Bochumer Straße zugewandten Aufenthaltsräumen teilweise gesundheitsgefährdende Ausmaße annehmen kann.

Für Neuplanungen von Wohnungen und Nutzungsänderungen in Wohnraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - bedeutet dies im Baugenehmigungsverfahren, dass die Prüfung des Schallschutzes im Einzelfall Teil der Prüfung hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens ist. Es wird daher empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig die Schallschutzproblematik zu klären. Neben einem Einbau von Schallschutzfenstern kommt häufig auch eine Grundrisslösung in Betracht, in der Aufenthaltsräume in den von der Straße abgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden. Bauinteressenten wird empfohlen, hierzu die Möglichkeit einer Bauberatung im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen in Anspruch zu nehmen.

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 Nr. 294 - Rheinstraße - entlang der Bochumer Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die östlich an die gemischten Bauflächen angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die vor Ort festgestellten Nutzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 294 – Rheinstraße –, stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und sind daher als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt zu betrachten.

2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 186 - Bochumer Straße -, der seit dem 27.08.1991 rechtskräftig ist und sich im Norden bis zur Rheinstraße, im Süden bis zur Dunantstraße und zum Museum Strom und Leben erstreckt.

Das Plangebiet umfasst zudem den Bereich der 1. Änderung - Grullbadstraße - (rechtskräftig seit dem 30.09.2011), welche den Bereich eines Spielplatzes am Eintrachtstadion betrifft.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 186 - Bochumer Straße - 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 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 186 - Bochumer Straße - setzt für die von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - betroffenen Bereiche beidseits der Bochumer Straße sowie entlang der Rheinstraße und entlang der König-Ludwig-Straße überwiegend Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Eine Fläche für Gemeinbedarf ist für den Bereich der Neuapostolischen Kirche festgesetzt. Eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist westlich der Bochumer Straße nahe der Sportanlage Eintrachtstadion festgesetzt (Bereich der 1. Änderung).

Flächenbilanz bestehender Festsetzungen

	Flächen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 - Bochumer Straße - einschließlich der Festsetzungen der 1. Änderung - Grullbadstraße -	
Teilbereich Rheinstraße	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	ca. 6,63 ha
	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha
	Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,19 ha
	Straßenverkehrsflächen	ca. 1,04 ha
	Gesamt	ca. 7,93 ha

2.4 sonstige städtebauliche Planungen

Folgende städtebauliche Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen wurden vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen und sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans relevant:

Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen v. 17.12.2012

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - liegen außerhalb des durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen definierten zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“.

Das Einzelhandelskonzept sieht als Entwicklungsziel die perspektivische Konzentration des Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“ und den Sonderstandort „Herner Straße“ vor und empfiehlt die konsequente Umsetzung des Konzeptes durch Bauleitplanung.

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.

**Bebauungsplan Nr. 186 - Bochumer Straße - ,
Aufhebung in den Teilbereichen - Rheinstraße - und - Düppelstraße -
einschließlich der 1. Änderung - Grullbadstraße -**

Parallel zur Neuaufrichtung des Bebauungsplans Nr. 294 – Rheinstraße – werden (neben einer weiteren Teilfläche an der Düppelstraße) zunächst die Festsetzungen für den entsprechenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 – Bochumer Straße – einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung – Grullbadstraße – in einem gesonderten Planverfahren aufgehoben.

Werbesatzung Recklinghausen Süd

Die Werbesatzung Süd vom 12.02.1997 regelt für einen Bereich rund um die Bochumer Straße in Süd die Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen an Gebäudefassaden. Sie wird zur Zeit überarbeitet.

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

Die räumliche Nähe des Plangebietes zum südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“ und zum nördlich gelegenen Einzelhandels-Sonderstandort Herner Straße erfordert bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels für diesen Bereich.

Die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen mit dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“ zu erhalten und zu entwickeln, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, soll zukünftig durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB erfolgen, welche die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigen.

Zudem wird in einer Liste mit Unterschriften von Anwohnern und Besuchern der Bochumer Straße von Dezember 2012 die störende Wirkung von Vergnügungsstätten, wie 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. 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. 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. Die Festsetzungen erfolgen nach § 9 Abs. 2b BauGB.

Hierfür ist zunächst die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 186 - Bochumer Straße - im Teilbereich - Rheinstraße - erforderlich. Dieses Aufhebungsverfahren wird zeitlich parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 – Rheinstraße - folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Ziele des aktuellen Einzelhandelskonzepts, Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Recklinghausen-Süd“ und den Sonderstandorts „Herner Straße“, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde,
- Steuerung von Vergnügungsstätten, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen und der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 27.04.2015 mit Bekanntmachung am 21.05.2015 (Amtsblatt Nr. 19/54. Jahrgang) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße -, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 – Rheinstraße – wird der sich in Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 186 im Bereich Rheinstraße nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung kann daher im „vereinfachten“ Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Einzelhandel

Das südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - grenzende Stadtteilzentrum hat eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in den südlichen Siedlungsbereichen Recklinghausens und ist im Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen vom 17.12.2012 als Nebenzentrum Recklinghausen Süd räumlich festgelegt. Das Einzelhandelskonzept ist als vom Rat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept als städtebaulicher Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die räumliche Bündelung zentrentypischer Nutzungen in zentraler Lage soll die gute Erreichbarkeit einer weite Leistungen umfassenden Versorgung insbesondere durch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen gewährleisten. Ein Aufweichen der Grenzen dieses räumlich festgelegten Bereichs durch Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann sukzessive zu einem Funktionsverlust des Zentrums führen. Diese Entwicklung stünde dem städtebaulichen Ziel entgegen, den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Welche Betriebe in Zentralen Versorgungsbereichen ihren Standort haben sollen und nicht außerhalb, wird im Einzelhandelskonzept erläutert und städtebaulich begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 294 - Rheinstraße - setzt die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Recklinghausen Süd sowie die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele für die Stadt Recklinghausen gemäß Einzelhandelskonzept um.

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus.

Gemäß Bestandsanalyse des Plangebietes durch den Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen am 02. Oktober 2015 bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 keine Betriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind von der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht berührt und dann zulässig, wenn sie sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zur Orientierung, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch angesehen werden können, kann der Sortimentsliste zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen eine erläuternde, jedoch nicht abschließende Liste der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente entnommen werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass produzierendes Gewerbe mit Verkaufsstellen, sogenannter untergeordneter Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zulässig ist. Der untergeordnete Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss dem produzierenden Gewerbe räumlich zugeordnet und funktional untergeordnet sein. Der Bebauungsplan sieht damit vor, Möglichkeiten der Betriebe des produzierenden Gewerbes zu erweitern und diese zu stärken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Einzelhandel beziehen sich auf eigenständige Verkaufsstätten. Eine eigenständige Verkaufsstätte liegt nicht vor, wenn der beabsichtigte Warenvertrieb sich sowohl im Warenangebot, in der Fläche der Warenpräsentation als auch in der Außenwirkung (insbesondere Schaufensterdekoration, Name und Bezeichnung des Betriebs in der Außenwerbung) mit dem Hauptbetrieb in einem inneren Zusammenhang steht und sich diesem deutlich unterordnet.

5.2 Vergnügungsstätten

Gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig sind (dazu zählen beispielsweise Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Varietés und Nachtbars jeglicher Art, Betriebe und Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen und Swingerclubs), um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen und anderen religiösen Zwecken dienenden Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten sowie sonstigen, der Freizeitgestaltung von Kindern- und Jugendlichen dienenden Bereichen; und
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Die städtebauliche Konfliktlage liegt im Plangebiet zum Einen darin, dass die gesundheitlichen und sozialen Auswirkungen des Glücksspiels aufgrund einer hier besonders betroffenen Bevölkerungsstruktur den lokalen Sozialraum beeinträchtigen können und damit auch den Charakter des Wohngebietes und die Qualität des sozialen und räumlichen Umfeldes von Heranwachsenden sowie von Kontemplation suchenden Gläubigen der Neuapostolischen Kirchengemeinde und der Moschee der Türkisch Islamischen Gemeinde.

Zu den gesundheitlichen und damit häufig verbundenen sozialen Auswirkungen des Glücksspiels liegen zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen vor. Die folgenden Ausführungen geben ausschnittsweise und stark verkürzt Inhalte einer wissenschaftlichen Übersichtsarbeit zum Thema Pathologisches Glücksspielen (Deutsches Ärzteblatt, Jg. 109, Heft 10, 9. März 2012) wider: Mit Glücksspielsucht wird die Diagnose „Pathologisches Spielen“ umgangssprachlich bezeichnet. Hauptmerkmal ist ein häufiges und wiederholtes Glücksspiel, das die Lebensführung des Betroffenen beherrscht und zum Verfall der sozialen, beruflichen, materiellen und familiären Werte und Verpflichtungen führt. Diagnostische Kriterien sind u. a. Merkmale wie „Illegale Handlungen zur Finanzierung des Spielens“ oder „Gefährdung oder Verlust wichtiger Beziehungen, des Arbeitsplatzes oder von Zukunftschancen“. Mehr als 90 % weisen weitere, vorwiegend psychische Erkrankungen auf. Circa 60 % der pathologischen Spieler in stationärer Behandlung zeigen substanzbezogene Störungen (Missbrauch oder Abhängigkeit). Männer sind mit 70 – 80 % deutlich häufiger von pathologischem Spielverhalten betroffen als Frauen. Schätzungen gehen derzeit von bis zu 290.000 Betroffenen in Deutschland aus, was einem Anteil von circa 0,6 % in der Bevölkerung entspricht. Eine ähnlich hohe Anzahl zeigt zudem ein zumindest problematisches Spielverhalten.

Trends im Glücksspielverhalten und die damit assoziierten Probleme in Deutschland werden in einer repräsentativen Analyse der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung von 2013 resümiert und nachfolgend ausschnittsweise und stark verkürzt wiedergegeben: Risikoexponiert sind demnach insbesondere junge Männer, Arbeitslose und Menschen mit niedriger Schulbildung und/oder Migrationshintergrund. Der Anteil mindestens problematischer Spieler ist in den besonders risikoreichen Bereichen Geldspielgeräte, Live-Wetten und Internet-Casinospiele am höchsten.

Die von zumindest problematischem Spielverhalten besonders betroffenen Personengruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 bzw. im Stadtteil Süd stärker vertreten als in der Gesamtstadt Recklinghausen. Dies belegen statistische Daten der Stadt Recklinghausen, Stand: 31.12.2014 (Quelle: Statistikstelle der Stadt Recklinghausen).

Der Anteil der Einwohner in der Altersgruppe 18-24 Jahre ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 9,26 % deutlich höher als in der Gesamtstadt mit 7,5 %.

Der Anteil der Ausländer liegt in Süd mit 14,6 % deutlich höher als in der Gesamtstadt mit 10,5 %. Dabei bilden unter den Ausländern die Einwohner türkischer Nationalität die stärkste Gruppe.

In Süd leben überdurchschnittlich viele Menschen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB), beispielsweise 8,6 % von SGB II, während in der Gesamtstadt 5,1 % der Einwohner davon betroffen sind. Von Sozialleistungen leben mehr männliche als weibliche Personen.

Über die Qualität der Schulbildung in Recklinghausen gibt der Bildungsbericht der Stadt Recklinghausen vom 16.10.2012 Auskunft. Demnach haben bundesweit Personen ohne Migrationshintergrund im Durchschnitt einen höheren Bildungsstand als Personen mit Migrationshintergrund. Beim beruflichen Bildungsabschluss ist der Anteil mit Personen mit Migrationshintergrund, die keinen beruflichen Abschluss haben, mit 39 % mehr als dreimal so hoch als bei Personen ohne Migrationshintergrund (12 %). Bei den 20 bis 30-jährigen verfügten 2008 insgesamt 17 % bundesweit weder über einen beruflichen Abschluss, noch nahmen sie an Bildungsmaßnahmen teil. Unter den Personen mit Migrationshintergrund sind es sogar 31 %. Dieser hohe Anteil ist vor allem auf die Herkunftsregionen Türkei und sonstige ehemalige Anwerbestaaten zurückzuführen, und hier insbesondere auf Frauen. In Recklinghausen ist eine hohe regionale Disparität der Bildungsstände von Eltern im Stadtgebiet festzustellen: Leben in den südlichen Stadtteilen und in der Innenstadt ca. 30 % der Kinder in Familien mit niedrigem Bildungsstand, so wächst in den nördlichen und westlichen Stadtteilen nahezu jedes 2. Kind in Familien mit hohem Bildungsstand auf.

Bezogen auf das Plangebiet bzw. auf den Stadtteil Süd sind Personengruppen (Jugendliche und junge Erwachsene, Arbeitslose und Menschen mit niedriger Schulbildung und/oder Migrationshintergrund), die besonders stark gefährdet sind, ein problematisches Spielverhalten und die damit häufig verbundenen gesundheitlichen und sozialen Auswirkungen zu zeigen, besonders häufig vertreten. Diese Auswirkungen können im räumlichen und sozialen Umfeld von Glücksspielangeboten spürbar sein, insbesondere durch die räumliche Nähe von Glücksspielangeboten und dem Wohngebiet einer von den Auswirkungen besonders betroffenen Bevölkerung. Spürbare Auswirkungen können beispielsweise sein: ein vermehrt verantwortungsloser Umgang mit dem öffentlichen Raum, wahrnehmbare Auswirkungen von Alkohol- und anderem Drogenmissbrauch in der Öffentlichkeit und die gesundheitlichen und ökonomischen Auswirkungen, die in die Familien getragen werden. Die ohnehin mit vielseitigen sozialen und ökonomischen Problemen kämpfende Nachbarschaft soll nicht zusätzlich mit einem aus problematischem Spielverhalten resultierenden Verfall der sozialen, beruflichen, materiellen und familiären Werte und Verpflichtungen belastet werden. Daher wird festgesetzt, dass Spielhallen und Wettbüros neben anderen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - nicht zulässig sind, um eine nachbarschaftliche Konfrontation miteinander nicht harmonisierender Nutzungen durch räumliche Funktionstrennung zu vermeiden oder zumindest einzuschränken.

Neben dem Einzelhandel sind insbesondere Vergnügungsstätten aufgrund einer sehr hohen Flächenproduktivität in der Lage, hohe Miet- bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Teilweise liegen die Gewinnmargen so hoch, dass diese den Hauseigentümern weit mehr an monatlichem Mietzins bieten als verschiedene Einzelhandelsbranchen. Dies kann zur Verdrängung der bestehenden Nutzungen führen. Daher wird festgesetzt, dass auch alle weiteren Arten von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unzulässig sind, um die städtebauliche Funktion des durch ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägten Gebietes nicht zu beeinträchtigen, insbesondere um bestehende Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken.

6. Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - entstehen planungsrechtlich keine neuen Bauplätze bzw. keine Baurechte, die nicht jetzt schon bestehen.

Der Gebietscharakter, der durch ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt ist, bleibt gewahrt, so dass keine wesentlich veränderten Auswirkungen nach der Art der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

Änderungen und geringfügige Nachverdichtungen im Bestand sind möglich, bei denen im zugehörigen Genehmigungsverfahren der Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen sein wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 – Rheinstraße – auf die Belange des Artenschutzes nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird. Die Aufstellung löst unmittelbar keine Eingriffe aus, welche die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten entsprechend der Definition der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) beeinträchtigen bzw. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Aufhebungsbereich nicht zu vermuten. Nähere Untersuchungen der teils gärtnerisch, teils als gewerblich oder als Stellplatz- und Wegeflächen genutzten Grundstücksflächen haben nicht stattgefunden.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

7. Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294

- Rheinstraße - voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB nicht zu entscheiden ist. Nachverdichtungen im Bestand dienen dem Schutz des Außenbereichs und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.

8. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht gem. § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Durch die Planung im bereits überwiegend bebauten Bereich ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern hervorgerufen werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 186 - Bochumer Straße - im Teilbereich - Rheinstraße - wurde die Anregung vorgebracht, dass im Bereich Rheinstraße die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters geschaffen werden sollte, da die Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich nicht ausreiche und dort zudem ein Mangel an Entwicklungsräumen für großflächige Betriebe bestehe. Ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors bestehe hingegen im Bereich - Rheinstraße -.

Dieser Anregung wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 294 - Rheinstraße - nicht entsprochen, da das Vorhaben den Zielen des vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossenen Einzelhandelskonzeptes entgegen steht. Zudem bezieht sich das Ansiedlungsinteresse des potenziellen Investors auf mehrere Standorte entlang der Bochumer Straße, auch im Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Recklinghausen Süd, deren Flächenverfügbarkeit jeweils nicht abschließend geklärt ist. Für den Bereich des Nebenzentrums Recklinghausen Süd liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die belegt, dass hier Flächenpotenziale für einen Lebensmitteldiscounter bestehen. Erste Gespräche mit Eigentümern lassen auch die Verfügbarkeit wesentlicher Teilflächen erwarten.

10. Hinweise

Der Bebauungsplan weist auf Satzungen hin, die im Bebauungsplangebiet oder in Teilen davon zu beachten sind.

Es 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.

11. Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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
Im Auftrag

XXXXXXXXXXXX

Leitender Städtischer Baudirektor

Textlicher Teil

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Steuerung des Einzelhandels gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Maßgeblich ist dabei das vom Rat der Stadt Recklinghausen am 17.12.2012 beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen und die dabei erfolgte Festlegung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Sortimentsliste zum Einzelhandelskonzept vom 17.12.2012

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008)
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen
Briefmarken/ Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen

Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgüter, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (ohne Reitsportartikel; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Waffen und Munition Einzelhandel mit Anglerbedarf

Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Es wird festgesetzt, dass produzierendes Gewerbe mit Verkaufsstellen, sogenannter untergeordneter Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zulässig ist. Der untergeordnete Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss dem produzierenden Gewerbe räumlich zugeordnet und funktional untergeordnet sein.

1.2 Steuerung der Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (dazu zählen beispielsweise Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Varietés und Nachtbars jeglicher Art, Betriebe und Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen und Swingerclubs), nicht zulässig.

2. Hinweise

2.1 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2.2 Werbesatzung

Die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Recklinghäuser Südstadt in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2.3 Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze und Bäume sowie das Entfernen / der Abtransport des Schnittgutes) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

2.4 Gesetzlich geschützte Allee

Die Straßenbäume an der Bochumer Straße bilden eine nach § 47a Landschaftsgesetz (LG NRW) geschützte Allee.

3 Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Recklinghausen, im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen – Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

5.7. Auszug aus der Werbesatzung für Werbeanlagen

Satzung vom 12.02.1997

über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung (Werbesatzung) gem. § 86 Abs. 1 BauO NW im Bereich der Recklinghäuser Südstadt

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung-(BauO NW) in der Neufassung vom 07.03.1995 (GV NW. S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW, Nr. 64, S. 982), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert am 20.03.1996 (GV NW S. 124), hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 27.01.1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Kernbereich der Recklinghäuser Südstadt, beiderseits der Bochumer Straße von der Rheinstraße im Norden bis zur Dunantstraße im Süden sowie der einmündenden Straßen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der nachgehefteten Übersicht dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Errichtung und Änderung von Werbeanlagen bedürfen aufgrund dieser Satzung einer Baugenehmigung.
- (2) Nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

§ 3

Gestaltungsvorschriften

- (1) Das Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, Balkonen, tragenden Bauteilen oder architektonischen Gliederungselementen durch Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
- (2) Horizontal angebrachte Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Bei horizontal angebrachten Anlagen darf die Gesamthöhe das Maß von 70 cm nicht überschreiten. Horizontal angebrachte Werbeanlagen dürfen die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Mehrere horizontal übereinanderliegende Werbeanlagen innerhalb einer Geschossfassade sind unzulässig.
- (3) Bei vertikal angebrachten Werbeanlagen darf die Breite der Anlage inkl. Ausleger das Maß von 70 cm nicht überschreiten. Vertikal angebrachte Anlagen sind nur im Bereich der Gebäudeaußenkanten zulässig. Sie dürfen über die Oberkante der Fensteröffnung im zweiten Obergeschoss nicht hinausragen.
- (4) Einzelne Logos, Embleme, Zunftzeichen und Piktogramme dürfen abweichend von den Absätzen (2) und (3) eine maximale Größe von 1m x 1m aufweisen und auf der gesamten Fassadefläche angebracht werden. Ausleger dürfen über die Oberkante der Fensteröffnung im zweiten Obergeschoss nicht hinausragen.

- (5) Großflächige Werbeanlagen ab 10 qm (Plakatwände, Tafeln, Schilder dürfen nur auf den Brandgiebeln angebracht werden und über die Oberkante der Fensteröffnung im zweiten Obergeschoss nicht hinausragen.
- (6) Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern für dauernde Werbezwecke oder das ständige Verkleben von Schaufenstern und Fassaden mit Plakaten und Anschlägen ist nicht zulässig.
- (7) Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

§ 4

Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig. Dies kann gem. § 84 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen mit einem Bußgeld geahndet werden.

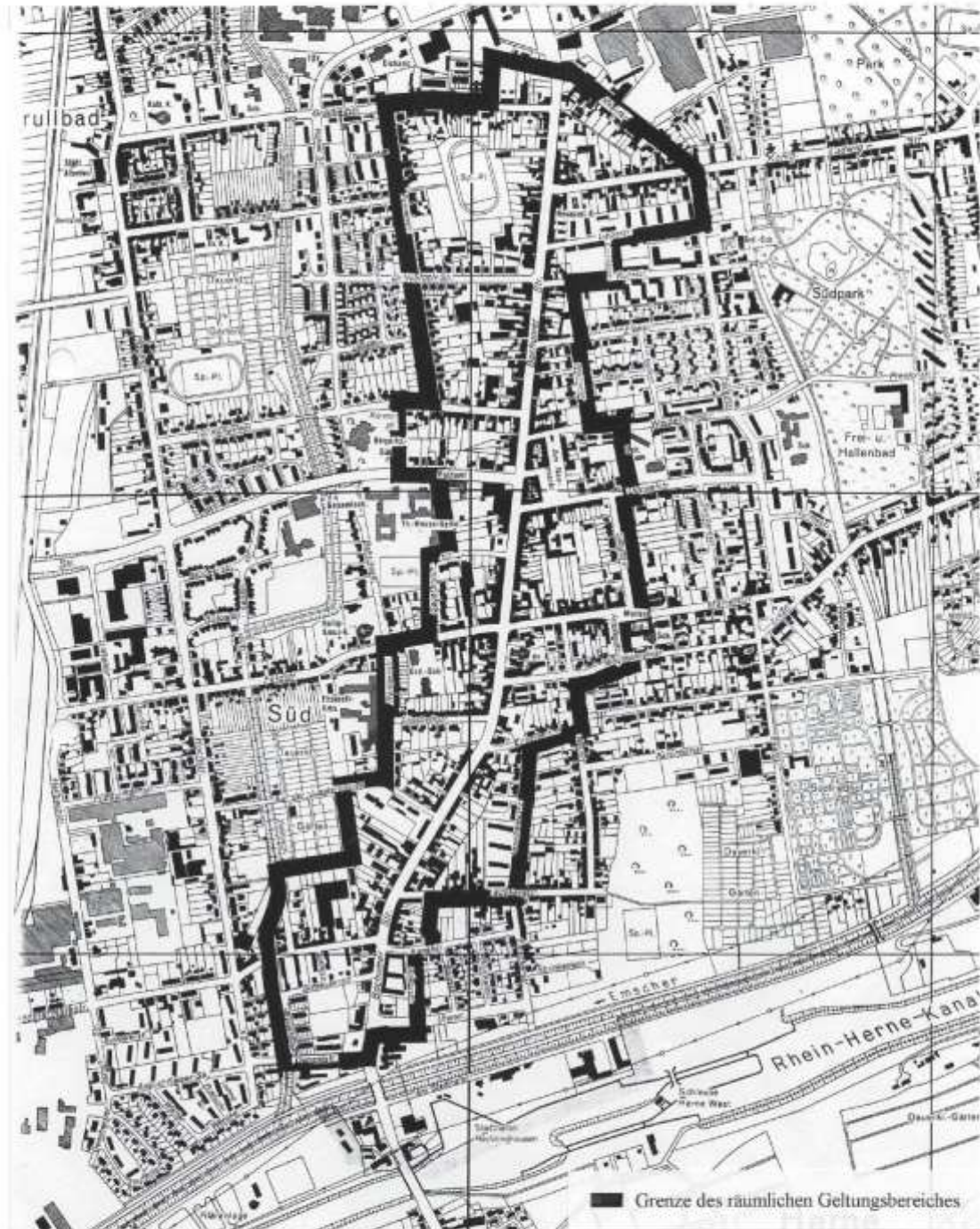
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Veröffentlicht im Amtsblatt
der Stadt Recklinghausen
Nr. 4 am 18.02.1997

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung vom 12.02.1997 über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung (Werbesatzung) gem. § 86 Abs. 1 BauO NW im Bereich der Recklinghäuser Südstadt



5.8. Fotos der Ortsbesichtigung

Innenaufnahmen zeigen einen repräsentativen Querschnitt ohne genaue Wohnungsbezeichnungen



1) Straßenansicht



2) Ansicht von der Bochumer Straße



3) Nachbarbebauung Bochumer Straße



4) Bochumer Straße



5) Ansicht von der Grullbadstraße



6) Grullbadstraße



7) Giebelwand



8) Hof



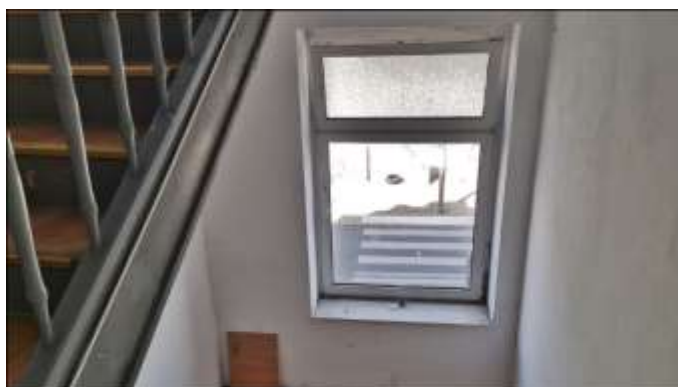
9) Hof



10) Eingang



11) Treppenhaus/ Eingang



12) Treppenhaus



13) Treppenhaus



14) Küche



15) Bad



16) Zimmer



17) Küche



18) Bad



19) Dusche



20) Schimmel an der Decke



21) Zimmer



22) vermülltes Zimmer



23) Zimmer



24) Bad



25) vermülltes Zimmer



26) Bad



27) Zustand Fußboden



28) Feuchteschäden/ Schimmel



29) Zimmer



30) Küche



31) Zimmer



32) Bad



33) Zimmer



34) Zimmer/ Schäden hinter der Heizung



35) Riss Im Außenmauerwerk



36) Bad



37) WC/ Gewerbeeinheit



38) Küche/ Gewerbeeinheit



39) Gewerbeeinheit



40) Gewerbebeeinheit



41) Kellertreppe



42) Keller



43) Keller



44) Heizung



45) Elektrounterverteilung