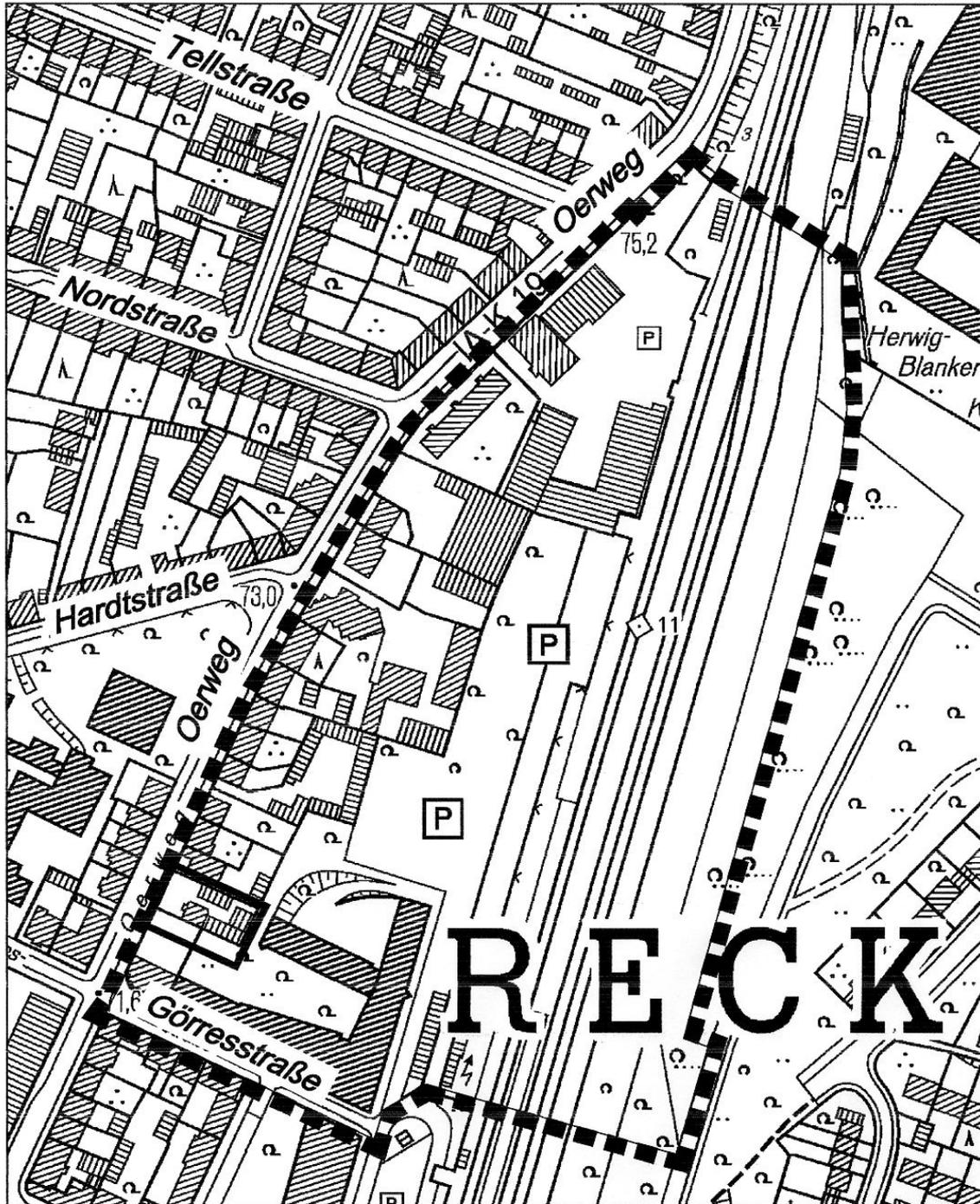




Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bauungsplanes Nr. 210 - Görresstraße
- 2. Änderung - Ostseite Oerweg - vereinfachtes Verfahren



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung - vereinfachtes Verfahren
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 210 - Görresstraße

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.	Flächennutzungsplan und andere Planungen	3
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
4.	Planverfahren	4
5.	Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Erschließung	5
5.2.1	Verkehrliche Erschließung	5
5.2.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	5
6.	Umweltbelange	5
6.1	Immissionsschutz	6
6.2	Bodenverhältnisse	
7.	Hinweise	6
7.1	Kampfmittelbeseitigung	6
7.2	Bodendenkmalschutz	6
7.3	Bodenverhältnisse	6
7.4	Satzungen	6
8.	Textlicher Teil	7
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung	7
10.	Kosten und Finanzierung	7
11.	Flächenbilanz	7

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 210 – Görresstraße – 2. Änderung – Ostseite Oerweg – liegt im südwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 210 und wird begrenzt durch den Oerweg im Westen, die Görresstraße im Süden und Sondergebietsfläche der Agentur für Arbeit im Osten sowie das angrenzende Mischgebiet im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung – vereinfachtes Verfahren – Ostseite Oerweg – ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans betrifft einen Druckereibetrieb. Dieser liegt innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets (MI) an der Ostseite des Oerwegs und grenzt an das Sondergebiet (SO) – Verwaltung nördlich der Görresstraße.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan der Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt Em-scher – Lippe (Gebietsentwicklungsplan) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie öffentliche Verwaltung dar. Aufgrund neuer stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt eingeleitet. Im Flächennutzungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stand Januar 2011) sind die Flächen innerhalb der oben beschriebenen Planbereichsgrenzen ebenfalls als Wohnbaufläche und öffentliche Verwaltung dargestellt.

Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Planziele wird hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 210 – Görresstraße – ist am 25.01.1994 in Kraft getreten. Planungsziel war laut Begründung insbesondere die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsumfeldes. Das Erfordernis zur Neuplanung ergab sich aus der Schließung und Standortaufgabe mehrerer großer Firmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sowie aus dem geplanten Neubau des Arbeitsamtes (heute: Agentur für Arbeit) auf einem ehemaligen Speditionsgelände.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 wurde der bis dahin gültige Bebauungsplan Nr. 117 abgelöst und aufgehoben. Im Bebauungsplan sind u.a. folgende nutzungsbezogene Festsetzungen getroffen: Sondergebiet – Verwaltung (SO) entlang der Görresstraße und Mischgebiet (MI) entlang des Oerwegs.

Der nunmehr bestehende Änderungsbedarf in dem genannten Teilbereich, der die Einleitung des vereinfachten Verfahrens zur 2. Änderung – Ostseite Oerweg – begründet, ergibt sich aus folgenden Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes Oerweg 20, Druckerei Schütz beantragt mit einem Schreiben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des Druckereibetriebes und der Möglichkeit der baulichen Erweiterung.

Das Grundstück des Antragsstellers (Flur 334, Flurstück 253, Oerweg 20) liegt innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets (MI) an der Ostseite des Oerwegs und grenzt an das Sondergebiet (SO) – Verwaltung - nördlich der Görresstraße.

Erstmals wurde mit Bauschein vom 10.03.1971 auf dem o.g. Grundstück der Betrieb einer Druckerei (damals Druckerei Kollmann) bauordnungsrechtlich genehmigt. Zuvor war auf

dem in Rede stehenden Grundstück eine Schlosserei (seit 1935) angesiedelt. Bereits 1983 wurde auf der Grundlage des damals rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 117 zum Zwecke der existenzsichernden Erweiterung des Druckereibetriebes eine bauplanungsrechtliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Das Vorhaben entsprach zum damaligen Zeitpunkt nicht den festgesetzten Baulinien und der GRZ, warf jedoch keinerlei städtebauliche Bedenken auf.

Aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde auch im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 210 der bauaufsichtlich genehmigte Druckereibetrieb planungsrechtlich nicht berücksichtigt. Dieser Umstand führt dazu, dass der Betrieb lediglich Bestandsschutz genießt und somit laut Auskunft der Eigentümer Schütz die Existenz des Betriebes an diesem Standort gefährdet ist. Laut Antragschreiben wird deshalb die Schaffung planungsrechtlicher Sicherheiten beantragt, damit Maßnahmen (wie der Anbau der Betriebsräume), die dem Erhalt der Druckerei und damit der Sicherung der 19 Arbeitsplätze dienen, durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 210 setzt entlang des Oerwegs bzgl. der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) fest. Im südöstlichen Teilbereich ist der Standort der Agentur für Arbeit durch die Ausweisung als Sondergebiet (SO) - Verwaltung – planungsrechtlich gesichert.

Analog zu den nördlich gelegenen Grundstücken am Oerweg ist mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Erweiterung des Baufeldes der rückwärtigen zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Druckerei beabsichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich. Durch die Festsetzungen wird insbesondere den Belangen der Wirtschaft gem. §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sowie der Sicherung bestehender und möglicherweise neuer lokaler Arbeitsplätze in Recklinghausen Rechnung getragen.

Konflikte mit den benachbarten Nutzungen sind angesichts der Gebietsausweisung sowie der gewachsenen Strukturen nicht zu erwarten. Druckereien gelten als mischgebietsverträglich und fügen sich damit in die Gebietskategorie ein. Auch die bauliche Erweiterung des rückwärtigen Betriebsgebäudes steht mit den städtebaulich gestalterischen Ansprüchen in Einklang.

Da es derzeit an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aufgeführten Maßnahmen fehlt, ist die Änderung des Bebauungsplanes und eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Teilbereich erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen/ Anpassungen stehen dabei nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den allgemeinen Zielen bzw. Grundzügen des Bebauungsplanes. Die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich bleiben von der Planänderung unberührt.

Aus den genannten Gründen kann somit für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

4. Planverfahren

Aufgrund des inhaltlich geringen Änderungsumfangs wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt - laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen – in der Sitzung am 16.03.2011 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB mitgeteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.03.2011 im Amtsblatt Nr. 11 für die Stadt Recklinghausen.

Als nächster Verfahrensschritt wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Öffentlichkeitsbe-

teilung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2011 bis 06.05.2011 einschließlich statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Hinweise zur Planänderung vorgebracht. Hingegen wurden von einzelnen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die – soweit diese ggf. festsetzungserheblichen Inhalt haben – nachfolgend gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen wurden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3, §§ 16 22 und 23 BauNVO)

Bei der Erweiterung der Mischgebietsfläche handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Betriebseinrichtung der Druckerei am Oerweg. Durch die jetzige Festsetzung als Sondergebiet – Verwaltung – scheidet eine Erweiterung des Betriebs aus.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und funktionale Erweiterung des Mischgebiet für den Druckereibetrieb geschaffen. Zudem entspricht auch der, zur Zeit in Offenlage befindliche, Flächennutzungsplan der Stadt (Stand Januar 2011) der beabsichtigten Änderung der Gebietskategorie. Der Flächennutzungsplan sieht in Zukunft ebenfalls statt eines Sondergebiets eine Gemischte Baufläche für den entsprechenden Planbereich vor.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der bestehenden Druckerei geht auch ein neues Maß der baulichen Nutzung einher. Als Grundflächenzahl (GRZ) werden 0,6 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 gemäß §17 BauNVO für Mischgebiete festgesetzt.

Die Vollgeschosse entsprechen den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und belaufen sich auf II Vollgeschosse. Zudem wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstückfläche bezieht sich nunmehr auf den rückwärtigen Bereich des Druckereibetriebs.

Für die Erweiterung des Druckereibetriebs wird das südlich angrenzende Grundstück (Flur 334, Flurstück 702) in Anspruch genommen werden, welches sich im Eigentum der Agentur für Arbeit befindet, folglich in den Besitz der Druckerei übergehen soll.

Die relativ geringfügige Ausweitung der Baugrenzen auf dem Grundstück ist städtebaulich mit den Belangen der Wirtschaft und dem Erhalt von lokalen Arbeitsplätzen zu begründen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin durch den Oerweg gesichert. Es ergeben sich keine Änderungen öffentlicher Verkehrsfläche.

5.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Einrichtungen der Telekommunikation ist durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

6. Umweltbelange

Innerhalb des vorliegenden, vereinfachten Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet oder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens war zu prüfen, ob sich negative Auswirkungen auf besonders geschützte und streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VS-RL), gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ergeben. Zur Anwendung kommt hierbei der § 44 BNatSchG ff.

Aufgrund der kleinen Größe der hier in Rede stehenden Gehölzfläche kann ausgeschlossen werden, dass von dieser Gehölzstruktur der ökologische Erhaltungszustand einer planungsrelevanten Art abhängt. Die Gehölzfläche befindet sich in räumlicher Nähe zu gleichen Strukturelementen, die als Ersatzstandorte und –habitate auftreten, so dass angenommen werden kann, dass der § 44 BNatSchG nicht erfüllt wird. Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum von März bis September sind zu vermeiden.

6.2 Immissionsschutz

Konflikte mit den benachbarten Nutzungen sind angesichts der Gebietsausweisung sowie der gewachsenen Strukturen nicht zu erwarten. Druckereien gelten als mischgebietsverträglich und fügen sich damit in die Gebietskategorie ein.

7. Hinweise

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst – angefordert. Der Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln betrifft nicht unmittelbar den im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans. Um diesen Hinweis jedoch für den übrigen Bereich des Bebauungsplans anzunehmen, soll der Abteilung 61/3 Bauaufsicht zur weiteren Verwendung im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Verfügung gestellt werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

7.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen nicht mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Dem LWL – Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen.

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 o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

7.3 Bodenverhältnisse / Altlasten

An dieser Stelle soll noch einmal auf die besonderen Bodenverhältnisse des Gebiets aufmerksam gemacht werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 wurden entsprechende Untersuchungen und Gutachten diesbezüglich durchgeführt und

Altlasten erkannt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210 - Görresstraße – ist mit den Altlasten umzugehen. Bei Bauvorhaben sind hinreichende Maßnahmen auf Altlastenflächen auszurichten. Der Bauantragsteller hat die entsprechenden Nachweise zu bringen.

7.4 Satzungen

Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht unter Rechtsgrundlagen.

Auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt wird hingewiesen.

8. Textlicher Teil

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 - Görresstraße - 2. Änderung – Ostseite Oerweg – gelten die übrigen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 210 weiter fort.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und der bestehenden eigentumsrechtlichen Situation sind zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Mit diesem Bebauungsplan entstehen der Stadt Recklinghausen keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von **940,09** m².

Fachbereich Planen Umwelt Bauen
Recklinghausen, den 13.05.2011

R a p i e n
Leitender Städt. Baudirektor

TEXTLICHER TEIL

Bauungsplan Nr. 210 – Görresstraße – 2. Änderung – Ostseite Oerweg – vereinfachtes Verfahren

Hinweis:

Durch die 2. Änderung werden keine Veränderungen an den textlichen Festsetzungen und Hinweise vorgenommen, so dass diese in der Fassung des derzeit rechtskräftigen Bauungsplans weiterhin gültig sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S.58)

Hinweis:

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