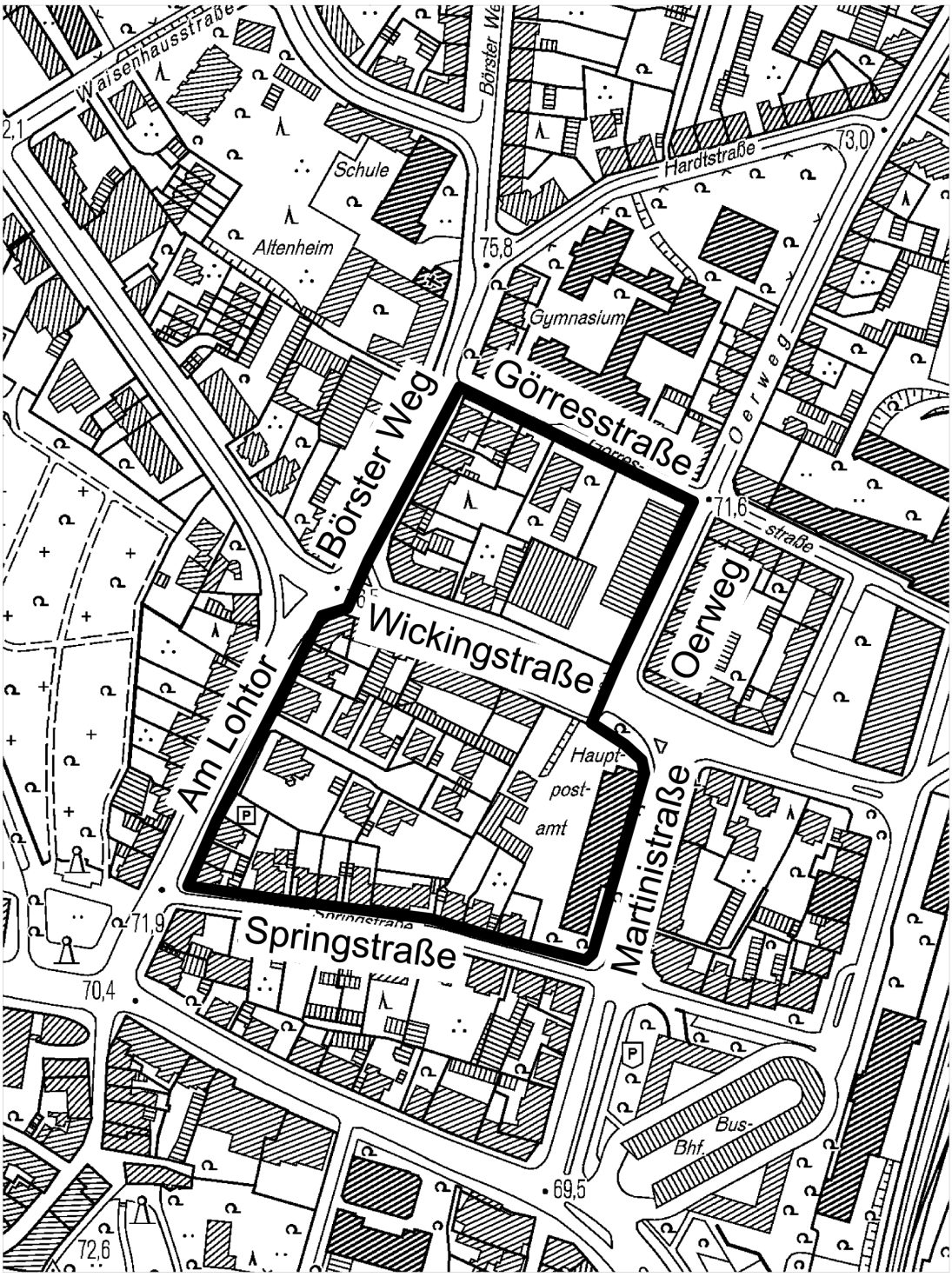
Stadt Recklinghausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
nach § 9 Abs. 2a BauGB
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
Bebauungsplan Nr. 284 – Wickingstraße –



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiete	3
2.	Flächennutzungsplan und andere Planungen	3
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
4.	Planverfahren	5
5.	Planinhalt und Festsetzungen § 9 Abs. 2 a BauGB i.V. mit der BauNVO	5
6.	Umweltbelange	6
7.	Hinweise	6
7.1	Kampfmittelbeseitigung	6
7.2	Bodendenkmalschutz	6
7.3	Satzungen	6
8.	Textlicher Teil	7
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung	7
10.	Kosten und Finanzierung	7
11.	Flächenbilanz	7

Anlage:
Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 284 – Wickingstraße –
Bebauungsplan Nr. 284 – Wickingstraße –

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordviertel nördlich der Innenstadt Recklinghausens. Der Bebauungsplan Nr. 284 – Wickingstraße – umfasst die beiden Straßengevierte, die durch folgende Straßen umschlossen sind: Springstraße im Süden, Am Lohtor und Börster Weg im Westen, Görresstraße im Norden und Oerweg und Martinistraße im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

Die derzeitige Situation der beiden Blöcke ist von einer gemischten Bebauung geprägt. Im Blockinnenbereich des südlichem Blocks (Lindenhof) befindet sich ausschließlich eine Wohnnutzung. In den übrigen Teilen des Plangebiets sind neben Wohngebäuden vereinzelt Dienstleistungsbetriebe sowie handwerksähnliche Betriebe überwiegend in Erdgeschosslage vorzufinden. An der Ecke Wickingstraße / Oerweg / Görresstraße befindet sich ein großer Holzhandel. Südlich davon, zwischen Wickingstraße / Martinistraße / Springstraße, hat derzeit die Hauptpost ihren Sitz.

Die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke zeichnen sich durch private Eigentümer aus. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet liegt nördlich des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum – Innenstadt“. In unmittelbarer Umgebung versorgen bereits zwei Discounter (an der Haltener Straße und am Oerweg) den Bereich mit Lebensmitteln. Die Versorgungsbereiche stellen einen Einzugsbereich von 500m um den Lebensmittelbetrieb dar (Grenze der Fußläufigkeit). Diese Betriebe befinden sich an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der Standort des Bebauungsplangebiets wird dadurch ausreichend versorgt.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

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

Der Flächennutzungsplan (Stand Juni 2010) stellt die Flächen des Plangebietes zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche 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 gemischte Baufläche 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.

Das Gebiet grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 222 (Altstadt). Im Westen grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 148 (Am Lohtor) und im Osten an den Bebauungsplan Nr. 152 (Bahnhofsvorplatz Wickingplatz).

Für das Plangebiet wurde in der Sitzung am 11.04.2011 vom Rat der Stadt Recklinghausen eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und im Amtsblatt Nr. 15 vom 15.04.2011 bekannt gemacht.

3. Anlass und Begründung der Planungsziele des Bebauungsplanes

Anlass zur Überprüfung des Planerfordernisses und zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 76 Stellplätzen für den Bereich des derzeit ansässigen Holzhandels an der Ecke Oerweg / Wickingstraße im Plangebiet. Diese Fläche liegt nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Im Hinblick auf das Planerfordernis ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt heranzuziehen.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 das Einzelhandelskonzept als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
Das Einzelhandelskonzept definiert unter anderem die Lage und Funktion der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Die Bauleitplanung unterstützt das Ziel der Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dadurch, dass innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben geschaffen wird und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche diejenigen Arten bzw. Unterarten von Nutzungen ausgeschlossen werden, die in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Stärkung und Entwicklung angesiedelt werden sollen. Das Einzelhandelskonzept verfolgt im Wesentlichen drei Hauptziele:

- Erhaltung und Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und
- Festsetzung einer Recklinghäuser Sortimentsliste.

Der städtebauliche Grund für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom 22.03.2010, die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, die im Einzelhandelskonzept der Stadt festgelegt und nachvollziehbar erläutert werden.
Das Planerfordernis des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 284 ergibt sich aus den Zielen des kommunalen Einzelhandelkonzeptes. Diesem soll Rechnung getragen, um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum – Innenstadt“ zu gewährleisten. Dieser zentrale Versorgungsbereich entspricht der Zentralitätsstufe eins (Hauptgeschäftszentrum), liegt im Stadtzentrum der gewachsenen, historischen Stadt Recklinghausen und hat als Einkaufsstandort sowohl gesamtstädtische als auch regionale Bedeutung. Er soll erhalten bzw. planungsrechtlich gestärkt werden. Das Einzelhandelskonzept verfolgt überdies folgende Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum – Innenstadt“: Stärkung, Erhaltung, Innenentwicklung.

Ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, muss folgerichtig erreicht werden. Erforderlich ist der Bebauungsplan, um das beschlossene Einzelhandelskonzept zur rechtlichen Verbindlichkeit zu bringen.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständiger Belang gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Stadt von großer städtebaulicher Bedeutung. Nicht zuletzt aufgrund demographischer Entwicklungen bedarf es eines besonderen Augenmerks auf die Entwicklung verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung. Die Innenstadt hatte traditionell auch eine große Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Der Wochenmarkt und zahlreiche - auch großflächige - Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe haben die Versorgung weit mehr als nur der dort lebenden Bevölkerung sicher gestellt. Diese Bedeutung ist durch das Schließen von Lebensmittelbetrieben in den vergangenen Jahren zurückgegangen und soll wieder gestärkt werden. Um das städtebauliche Zentrengefüge zu erhalten, ist es notwendig, die o. a. Entwicklung und somit die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zu steuern.

Um die genannten Bestrebungen und Ziele der Stadt Recklinghausen zu stärken und zu gewährleisten, soll der hier vorliegende Bebauungsplan unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB, Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten

Hauptsortimenten in diesem Bereich ausschließen. Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine konsequente räumliche Steuerung des Einzelhandels ist an dieser Stelle unabdingbar.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2 a BauGB für unbeplante Innenbereiche aufgestellt. Solche Bebauungspläne können regelmäßig im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das folgt bereits daraus, dass in § 13 Abs. 1 BauGB der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens sich ausdrücklich auch auf solche Bebauungspläne erstreckt, die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten.

Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 22.03.2010 getroffen. Nach § 5 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Rat über die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 16.03.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 23.03.2011 im Amtsblatt Nr. 10 für die Stadt Recklinghausen.

Als nächster Verfahrensschritt wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 31.03.2011 bis 02.05.2011 einschließlich, 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.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Anregungen zum Plan vorgebracht. Diese wurden, soweit sie festsetzungserheblichen Inhalt haben, gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen.
Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ein Hinweis gegeben. Dieser wurde gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen. Der textliche Teil wurde infolgedessen um einen Hinweis bzgl. Kampfmitteleinwirkungen ergänzt und in rot markiert.

In der Ratssitzung am 11.04.2011 wurde eine entsprechende Veränderungssperre beschlossen, um die Planung vor dem vorliegenden Bauantrag zu sichern.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 § 9 Abs. 2 a BauGB i.V. mit der BauNVO

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes beschränken sich auf eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB. Weitere Erfordernisse sind nicht ersichtlich, so dass darüber hinaus gehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen oder zu Verkehrsflächen nicht erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 284 richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Ein Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) liegt nicht vor.

Die Festsetzung schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus. Bereits rechtmäßig bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung, nicht mehr der Zulässigkeit dieses Planes, sondern genießen sogenannten passiven Bestandsschutz. Nach durchgeführter Bestandsaufnahme betrifft dies folgende vier Einzelhandelsbetriebe:

- Wickingstraße 13 (Sportartikel)
- Am Lohtor 6 (Gardinen / Heimtextilien)
- Am Lohtor 10 (Akustik)
- Börster Weg 2 (Bäckerei)

Die entsprechende Zurücksetzung der privaten Belange ist aufgrund der genannten städtebaulichen Gründe zum beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen gerechtfertigt. Es überwiegt das Interesse der Allgemeinheit, da die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in ihrer Entwicklung und Funktionsfähigkeit gestärkt werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind von der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ausgenommen und dann zulässig, wenn sie sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen sehen vor, dass zudem produzierendes Gewerbe mit Verkaufsstellen, sogenannter untergeordneter Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist. Die Zulässigkeit der beantragten Nutzung wird entsprechend für jeden einzelnen Fall auf eine Gebietsverträglichkeit hin überprüft. Der Bebauungsplan sieht damit vor, Möglichkeiten der Betriebe des produzierenden Gewerbes zu stärken. Der untergeordnete Werksverkauf mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss dem produzierenden Gewerbe räumlich zugeordnet und funktional untergeordnet sein.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 – Wickingstraße – werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen und es müssen damit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) vorbereitet werden, woraus folgt, dass es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bedarf (§ 18 Abs. 1 BNatSchG 2010).

7. Hinweise

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist 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 31 Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

7.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen 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 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.

8. Textlicher Teil

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 - Wickingstraße – gelten die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Festsetzungen und Hinweise.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht notwendig.

10. Kosten und Finanzierung

Mit diesem Bebauungsplan entstehen der Stadt Recklinghausen keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von **34.230,78** m².

Recklinghausen, den 20.10.2011
i. A.

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB ~~i. V. mit § 1 Abs. 9 und Abs. 5 der BauNVO~~

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (im Sinne der §§1 Abs. 5 i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO):

Sortimentsliste Recklinghausen
Zentrenrelevante Hauptsortimente
(Neu- und Gebrauchtwaren)
auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

- Abgepasste Teppiche und Läufer
- Antiquitäten
- Bastel-, Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Beleuchtungskörper, Lampen
- ***Blumen***
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- ***Drogeriewaren***
- Elektrogeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- ***Kosmetika und Parfümerieartikel***
- Kunstgewerbe/Bilder und –Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder – und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- ***Nahrungs-/Genussmittel***
- Optik und Akustik
- ***Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf***
- ***Pharmazeutika***
- ***Reformwaren***
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Zeitschriften***
- Zoobedarf/lebende Kleintiere

Maßgeblich ist dabei das vom Rat der Stadt am 11.09.2007 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen und die dabei erfolgte Festlegung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.

2. Ausnahme

Ausnahmsweise ist produzierendes Gewerbe mit Verkaufsstellen, sogenannter untergeordneter Werksverkauf, mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

3. Hinweise

Die vorhandenen Unterlagen lassen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung Kampfmitteleinwirkungen erkennen. 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 31 Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

4. Gutachten

Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2007 auf der Grundlage des Gutachtens „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen“, 2005 von Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. l S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. l S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 l S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. l S. 1509)

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