

Stadt Recklinghausen

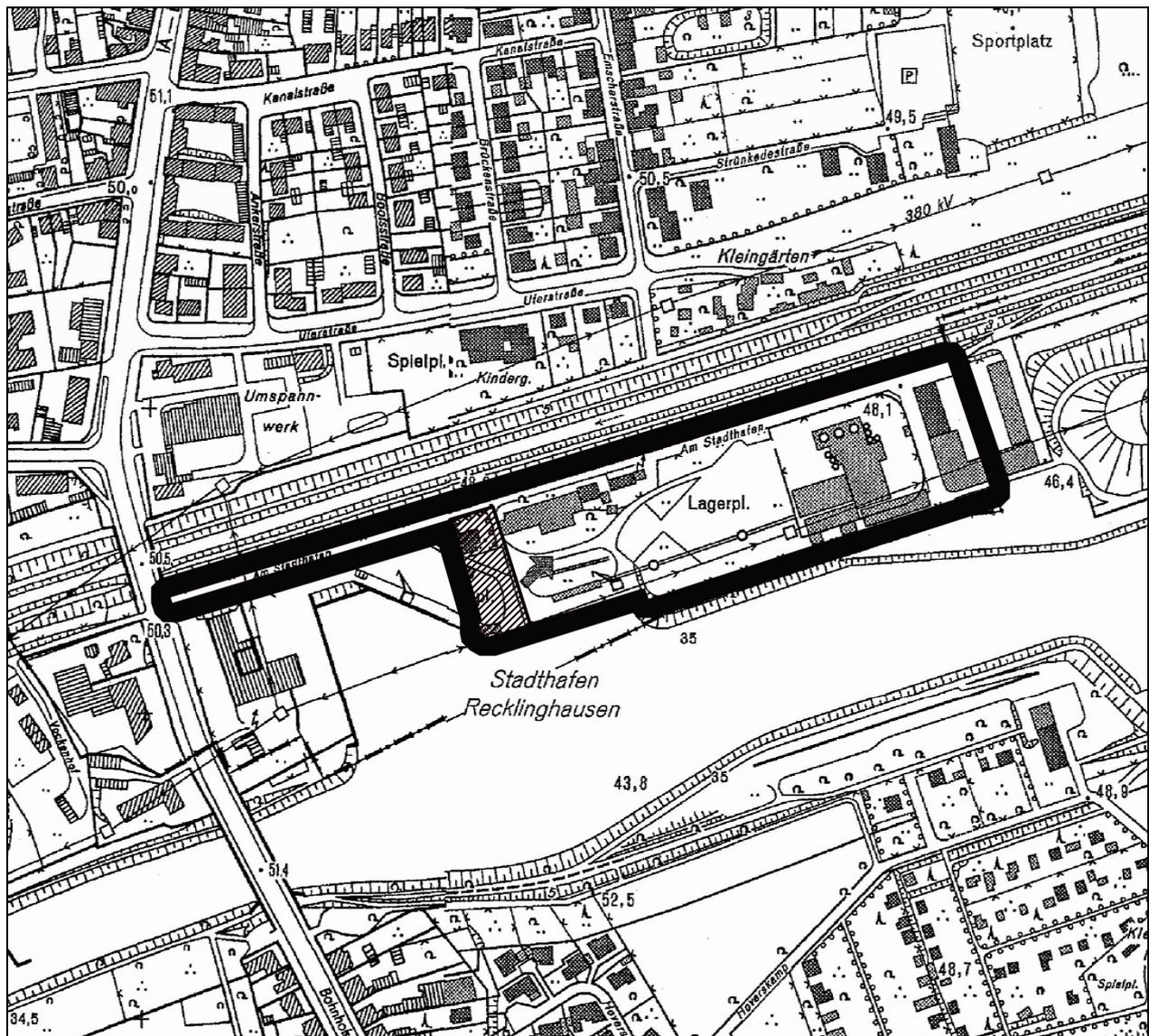
Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan -
Nr. 20 – Am Stadthafen –

1. Änderung und Erweiterung –vereinfachtes Verfahren –



Geltungsbereich



Erweiterungsbereich

Stand: 06.05.09

1. Anlass zur Planänderung und Planerfordernis

Der Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Am Stadthafen – ist seit dem 25.06.2006 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Getreidemühle zu schaffen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wurden Änderungen und Erweiterungen der Betriebseinrichtungen notwendig. Da der Bebauungsplan sehr restriktive Festsetzungen zur Realisierung des Vorhabens vorsah, ist eine Anpassung der Festsetzungen für die sich ergebenden Änderungen und Erweiterungen der Betriebseinrichtungen notwendig.

Es handelt sich um folgende Änderungen bzw. Anpassungen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schlosserwerkstatt,
- Anpassung der öffentlichen Wendemöglichkeit für LKW am östlichen Ende der Straße „Am Stadthafen“,
- Neuordnung der Ausgleichs- und Grünfestsetzungen auf dem Betriebsgrundstück,
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die tatsächliche Betriebsfläche (Flur 645, Flurstück 68).

2. Planinhalte

2.1 Erweiterung der Betriebseinrichtungen und der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Zuge des Ausbaus und der Erweiterung der Getreidemühle ergab sich durch die neuen Betriebsabläufe und die damit verbundenen Reparaturarbeiten die Notwendigkeit zur Einrichtung einer betriebeigenen Schlosserwerkstatt. Eine Änderung in der Nutzungs-, Betriebs- und Anlagenart des Vorhabens „Getreidemühle“ wird durch die Errichtung einer Schlosserwerkstatt nicht ausgelöst.

Der geplante Standort liegt nördlich des mit der Zuordnungsnummer 5 gekennzeichneten Hochregallagers direkt an der östlichen Betriebszufahrt. Der Änderungsbereich ist bislang als Teil der Zufahrtszone mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes ausgewiesen. Der südliche Teil der Fläche für die Schlosserei war bislang mit der Betriebseinrichtung 5a „Rückhaltebecken (Unterflur)“ festgesetzt.

Für die geplante Schlosserwerkstatt soll im Anschluss an das Hochregallager die überbaubare Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenzen um ca. 12 m nach Norden erweitert werden. Ohne diese Erweiterung der überbaubaren Fläche wäre die Einrichtung einer Schlosserwerksatt innerhalb der bislang ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Zur Sicherung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage mit 10 m. Die Höhe entspricht der bestehenden Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen, die an der Straße „Am Stadthafen“ angrenzen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass von der Anlage keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgehen. Schlossereien benötigen nach Abstandsliste (vgl. Abstandserlass NRW 2007) einen Mindestabstand von 100m zu Wohngebieten. Dieser Mindestabstand wird durch das geplante Vorhaben gegenüber der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Uferstraße eingehalten (>150m).

Die geplante Schlosserei wird als Ergänzung des Vorhabens in der Kennzeichnung der Standorte von Anlagen und Betriebseinrichtungen mit der Nr. 17 „Schlossereiwerkstatt“ aufgenommen.

2.2 Anpassung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und der Betriebseinrichtung 5a“Rückhaltebecken (Unterflur)

Im Zuge der Ausbauphase der Getreidemühle wurde das Rückhaltebecken (Unterflur) im Bereich der östlichen Zufahrt an die östliche Grundstücksgrenze (parallel zum festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg) verlagert. Diese Verlagerung wird im Zuge des Änderungsverfahrens nachvollzogen und führt zu keiner Auswirkung auf das Entwässerungssystem und dessen Funktion.

Diese Lageveränderung bedingte wiederum die Verschiebung der Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen im östlichen Bereich der Straße Am Stadthafen. Diese Wendemöglichkeit wurde, zum Teil auf dem Betriebsgelände befindlich, durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Sicherung des Geh- und Fahrrechtes erfolgt gem. § 3 Ziff. 7 des Durchführungsvertrages mit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Das parallel zum Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit verlaufende Geh- und Fahrrecht für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wird im Bereich des neuen Standortes der Schlosserwerkstatt geringfügig eingeschränkt und zusätzlich in einem Teilabschnitt als Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert. Da es im Bereich der Straße „Am Stadthafen“ keine anderweitige Wende- und Durchfahrtsmöglichkeit gibt, soll von dieser Lösung zur Wendung von Lastkraftwagen nicht abgewichen werden. Die Anpassung der Geh- und Fahrrechte führt zu keiner Funktionseinbuße der erforderlichen Befahrungsmöglichkeiten für die Berechtigten. Durch die beabsichtigte Überlagerung beider Geh- und Fahrrechte entfällt die Parallelität von Grundstückseinfahrt und zusätzlicher Wendemöglichkeit. Der so entstehende Freiraum an der Ostseite wird begrünt. Die Funktionsfähigkeit der neuen Wendebereiche für Großfahrzeuge wurde in einem Fahrversuch am 05.02.2009 vor Ort festgestellt. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg hat seine Zustimmung zu dieser Lösung signalisiert.

2.3 Neugestaltung der Außenanlagen und Festsetzung privater Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen im Vorhabengebiet

Bei der Anpassung der Grün- und Ausgleichsflächen handelt es sich um eine in der Lage veränderte Flächenausweisung gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Gesamtflächengröße und die ökologische Wertigkeit der Maßnahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden durch die Anpassung nicht verändert. Gem. § 3 Ziff. 5 des Durchführungsvertrages ist der Vorhabenträger verpflichtet, zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der im Vertragsgebiet von ihm vorzunehmenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen A1 – A 4 entsprechende Baulasten einzurichten.

Die Veränderung der Grün- und Ausgleichsflächen begründet sich in der Optimierung der Bewegungsabläufe im Bereich der Getreideübergabe und im Bereich der LKW-Wartezone in Verbindung mit der funktionalen Einbeziehung der Betriebsflächen, die westlich an das Vorhabengebiet angrenzen. Durch die Anpassung der Grün- und Ausgleichsflächen an einen optimierten Betriebsablauf wird den funktionalen und wirtschaftlichen Bedürfnissen Rechnung getragen, unter Beibehaltung des in der Abwägung vorgesehenen Ausgleichs im Vorhabengebiet selbst.

Die in der Anlage 2 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen A1 – A4 entsprechen den Vorgaben der RWE als Leitungsträger der Hochspannungsleitungen bzgl. einer Bepflanzung innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzstreifen. Die hier aufgeführten Baum- und Straucharten erreichen alle nur die geforderte maximale Endwuchshöhe von 20m.

2.4 Erweiterung des Geltungsbereiches

Ein weiteres Ziel der 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren - ist die Anpassung des Vorhabengebietes und des Geltungsbereiches auf die tatsächliche Betriebsfläche der Getreidemühle.

Die Einbeziehung des westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücks Gemarkung Recklinghausen, Flur 645, Flurstück 68 in die Betriebsfläche führt zu der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der ca. 22 m breite Grundstücksstreifen (ca. 1500 m²) dient bereits heute als Betriebszufahrt und ist Teil des Schiffsanlegers mit den Umschlageinrichtungen. Direkt westlich dieser Fläche befindet sich die Hafenstrandar auf städtischer Fläche. Das Flurstück 68 befindet sich zur Zeit noch im Eigentum der Stadt Recklinghausen. Der laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen verantwortliche Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 21.08.2007 der Veräußerung dieses Flurstückes an Mills United zugestimmt und somit die Voraussetzung der Verfügungsberechtigung des Antragstellers zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

3. Umweltbelange

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

Die Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen in bislang unbeplante Bereiche und damit Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Bei einer rechnerischen Angleichung der Bilanzierung aufgrund der Neugestaltung der Außenanlagen (siehe Ziff. 2.3) stellt sich der Biotopwertpunktstand nahezu unverändert dar (siehe unten).

3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Artenschutz ist im Bundesnaturschutzgesetz in den Bestimmungen der §§ 42 und 43 BNatSchG sowie § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG verankert.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann es zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG kommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) stellt ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung dar. Nach § 42 BNatSchG sind weitergehende Anforderungen bezüglich des Eingriffsvorhabens zu stellen. So ist bezüglich der „besonders geschützten Arten“ sowie den „streng geschützten Arten“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen durchzuführen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Die besonders und streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG definiert.

Die Prüfung für die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 20 erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsvorhabens und der Feststellung aus der zum VEP durchgeführten Umweltprüfung.

Auswirkungen auf Vorkommen „Streng geschützter Arten“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind nicht bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nach vorhandenen Daten, wie z.B. Auswertung der Messtischblätter der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) sind keine Vorkommen von „Streng geschützten Arten“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz von der Änderung betroffen.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 1. vereinfachte Änderung des VEP Nr. 20 wurde eine vergleichende Bilanzierung des bioökologischen Wertes auf der Grundlage des Grünordnungsplans mit Bearbeitungsstand vom 14.03.2006 und der Anpassung vom 06.02.2009 zur 1. vereinfachten Änderung durchgeführt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Bei der Anpassung handelt es sich in erster Linie um eine in der Lage veränderte Flächenausweisung gegenüber der Ausweisung im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Flächengröße und die Bilanzierung des bioökologischen Wertes werden durch die Anpassung nur geringfügig in der Flächenzuordnung zu den Maßnahmen verändert.

Die rechnerische Angleichung der Bilanzierung ergibt für die Überbauung durch das Schlosserreibgebäude und einem Teilrückbau der Anpflanzfläche im Zufahrtsbereich ein Defizit von -74 Biotopwertpunkten. Durch die geringfügige Veränderung der Flächengrößenzuordnung der durchgeführten Maßnahmen ergibt sich ein Überhang von + 9 Biotopwertpunkten.

Unter der Berücksichtigung der Anlage von zusätzlichen Grün- und Anpflanzflächen (672 m²) auf dem westlichen Betriebsgrundstück mit einem rechnerischen Biotopwert von 1.680 Biotopwertpunkten, ist die geringe Überschreitung von dem Wertpunktedefizit vom Stand 14.03.2006 (-6500,3 Biotopwertpunkte) mit 65 Biotopwertpunkten als unerheblich zu bewerten.

Planungsrechtlich ist die Erweiterungsfläche (siehe Ziff. 2.4) bislang nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Anpassung der Geltungsbereiche nicht hervorgerufen. Die Flächen nehmen nicht an der Neufestsetzung der Ausgleichsflächen im Vorhabengebiet teil.

Die Veränderungen in den Bilanzen und bei den grünordnerischen Maßnahmen ist den beigefügten Anlagen 1-3 zu entnehmen.

4. Planverfahren

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der beabsichtigten planungsrechtlichen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da durch diese Maßnahme weder das Vorhaben an sich verändert wird, noch zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen verbunden sind. Daher wird die 1. Änderung und Erweiterung des VEP 20 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Erweiterung des Plangebietes war ein Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Recklinghausen erforderlich. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gefasst sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Recklinghausen Nr. 12 vom 03.04.2009 bekannt gemacht.

Die Planunterlagen wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2009 bis 14.05.2009 im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt. Die durch die Änderung betroffenen sonstigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert.

Recklinghausen, den 06.05.2009
I.A.

R a p i e n
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage 1

Tabelle Eingriffsbilanzierung

Tabelle Eingriffsbilanzierung VEP Nr. 20

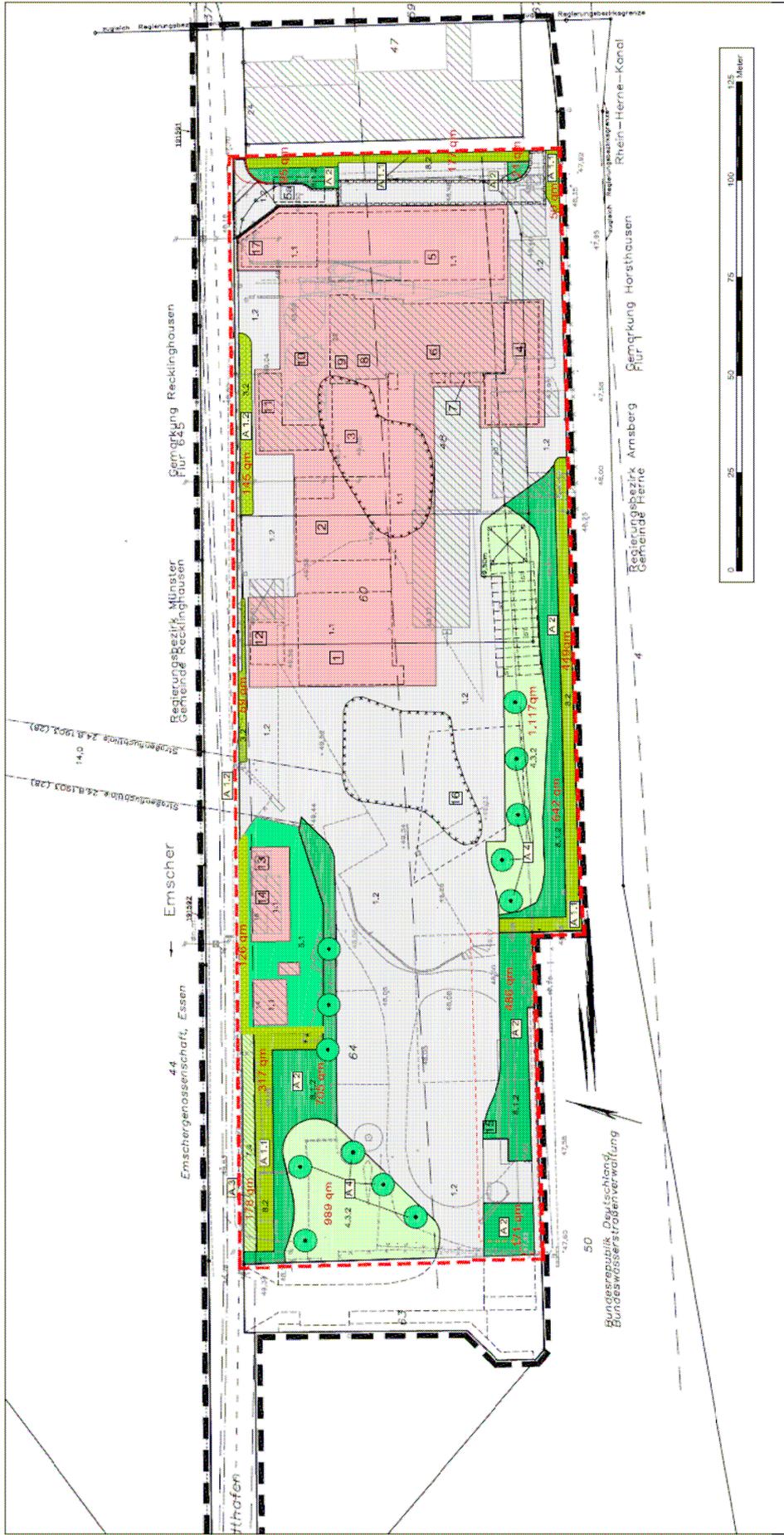
Stand: 14.03.2006 / Stand ; 06.02.2009

Nutzungs-/Biotoptypen Bereich A	Biotopwert	vorher		nachher	
		Größe in m ²	Wertpunkte	Größe in m ²	Wertpunkte
1.1 Gebäude (0-10 m Höhe, niedrig)	-0,5	2.002	-1.001,2	568	-284,0
1.1 Gebäude (11-25 m Höhe, mittel)	-1,0	1.792	-1.791,7	3.183	-3.183,0
1.1 Gebäude (26-40 m Höhe, hoch)	-2,0	508	-1.016,2	1.164	-2.328,0
1.1 Gebäude (41-73,10 m Höhe, sehr hoch)	-2,5	0		1.368	-3.420,0
1.2 Fläche vollversiegelt	0,0	11.953	0,0	10.670	0,0
1.5 Schotterfläche, -weg, Lagerfläche unversiegelt	0,3	941	282,2	0	0,0
3.1 Straßenrand / Wegrand	0,4	397	158,7	0	0,0
3.2 Heckenpflanzung, (optional: Straßenrand, hochstaudenreich)				459	367,2
(Maßnahme A 1.2)	0,8	0	0,0	330	264,0
4.3.1 Intensivrasen	1,0	2.135	2.134,8	0	0,0
4.3.2 Rasen, extensiv, mit Laubbaum-Hochstämmen (Neuanlage, Maßnahme A 4)	2,5	0	0,0	2.040	5.100,0
5.1 Ziergarten	2,0	778	1.556,1	599	1.198,0
7.2 Ruderalflur (Kahlschlag)	4,0	2.476	9.902,4	0	0,0
7.4 Hochstaudenflur (Neuanlage, Maßnahme A 3)	2,5	0	0,0	178	445,0
8.1.2 Gebüsch mit standortheimischen Gehölzen	5,0	349	1.744,5	0	0,0
8.1.2 Gebüsch/Hecke mit standortheimischen Gehölzen (Neuanlage, Maßnahmen A 1.1, A 2)	2,5	0	0,0	3.134	7.835,0
8.1.3 Gebüsch mit alten Baumgruppen	7,0	33	231,4	0	0,0
8.3 Einzelbaum (Traufbereich 4,9 m ² x 6 Wertpunkte)			29,4	0	0,0
gesamt		23.363	12.230,5	23.363	5.730,2
Wertpunktedifferenz nachher-vorher					-6.500,3
					-6.565,0

Anlage 2Grünordnerische Maßnahmen mit den **veränderten Flächenwerten**

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Größe in m ² o. Stück
A 1	<p>Festsetzung: Anpflanzung von Ligusterhecken auf den im Plan bezeichneten Flächen. Pflanzung zweireihig, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 0,5 m. Die Hecke wird unregelmäßig je nach Bedarf geschnitten.</p> <p>Teilmaßnahme A 1.1 ist fester Bestandteil der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und somit rechtlich festgesetzt.</p> <p>Teilmaßnahme A 1.2 wird ausgeführt, falls keine späteren baulichen Planungen (Leitungsstrasse) entgegenstehen. Optional werden die Straßenrandbereiche mit einer Wildkrautmischung eingesät und als hochstaudenreiche Saumzone entwickelt.</p> <p>Bemerkung/Erläuterung: Maßnahme zur Eingrünung des Geländes mit Nahwirkung; die Wirkung wird durch die Belaubung der Pflanzenart auch im Winter erzielt.</p>	<p>997 m² 993 m²</p> <p>459 m² 330 m²</p>
A 2	<p>Festsetzung: Anlage zweier Baum-/Strauchpflanzungen mit einheimischen Sträuchern (2 x verpflanzt, je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150) und ca. 3 % Bäumen 2. Ordnung als Heister. Pflanzraster 1,0 x 1,5 m.</p> <p>In der nördlichen Fläche Pflanzung von 3 Laubbaum-Hochstämmen an den im Maßnahmenplan bezeichneten Stellen. Baumart: Tilia cordata „Greenspire“, St.U. 20/25</p> <p>Bemerkung/Erläuterung: Gestaltung und Durchgrünung von Teilen der Vorhabensfläche; Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt; Vertikale Grünstruktur mit Fernwirkung</p> <p>Pflanzenliste:</p> <p>Bäume 2. Ord.: Feldahorn Acer campestre</p> <p>Sträucher: Eberesche Sorbus aucuparia Hasel Corylus avellana Weißdorn Crataegus monogyna Hundsrose Rosa canina Strauchweiden Salix spec. Schneeball Viburnum opulus</p>	<p>2.102 m² 2.120 m²</p> <p>3 Ex.</p>
A 3	<p>Festsetzung: Anlage einer 4 m breiten Hochstaudenflur durch Ansaat einer Wildkrautmischung.</p> <p>Bemerkung/Erläuterung: Saumbereich zur südlich angrenzenden Gehölzpflanzung; Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt</p> <p>Pflege: episodische Mahd alle 1 – 2 Jahre</p>	<p>178 m² 178 m²</p>
A 4	<p>Festsetzung: Pflanzung von insgesamt 10 Laubbaum-Hochstämmen an den im Maßnahmenplan bezeichneten Stellen. Baumart: Tilia cordata „Greenspire“, St.U. 20/25. Untersaat von Landschaftsrasen. Regelmäßige, extensive Pflege (3 – 4 Schnitte im Jahr). Abtransport des Mähgutes.</p> <p>Bemerkung/Erläuterung: Gestaltung und Durchgrünung von Teilen der Vorhabensfläche; Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt; Vertikale Grünstruktur mit Fernwirkung</p>	<p>10 Ex.</p> <p>2.040 m² 2.106 m²</p>

Anlage 3



Anpassung Grünordnungsplan zur 1. vereinfachten Änderung

Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan NR.20 "Am Stadthafen" Stadt Recklinghausen

06.02.2009



Maßnahmen				
<ul style="list-style-type: none"> 1.1 Gebäude unterschiedlicher Höhe 1.2 Gebäude vollversiegelt 1.5 Schotterweg 5.1 Weigrand 3.2 Straßenrand mit Hochstauden oder Ligusterhecke 	<ul style="list-style-type: none"> 4.3.2 Landschaftsrasen, extensiv 5.1 Ziergarten 7.4 Hochstaudenflur 8.1.1 Gebüsch mit Ziergehölzen 8.1.2 Gebüsch mit standortheimischen Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> 8.2 Ligusterhecke Einzelbaum 	<ul style="list-style-type: none"> V1 Vermeidungsmaßnahme A1-A4 Kompensationsmaßnahmen Sonstiges Grenze B-Plangebietes Grenze der Bilanzierungsbereiche 	<p>Legende</p> <p>Planung</p>