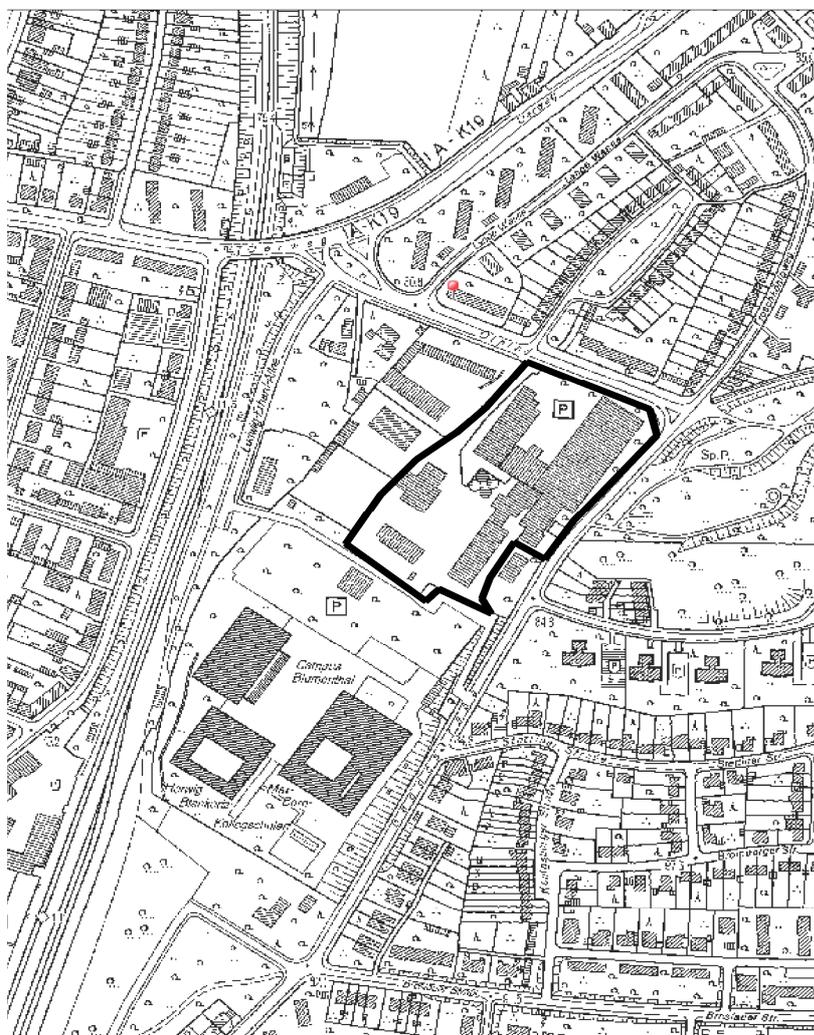


Stadt Recklinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Raiffeisen –

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 29 – Raiffeisen -



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stand: 24.09.2013

Stadt und Landschaft
Dipl.- Ing. H. Bühning – Dipl.- Ing. LA K. Rein
Am Bach 1 48366 Laer

Dipl.- Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Ulrich Schultewolter
Haus Droste Weg 1 48291 Telgte

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2 Beschreibung des Gebietes	1
2 Flächennutzungsplan und andere Planungen.....	2
2.1 Verhältnis zur Landesplanung.....	2
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	4
3.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit	5
3.2 Einzelhandelskonzept	5
4. Bestehendes Planungsrecht	6
5. Planinhalte und Festsetzungen.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.1 Sondergebiet Landhandel	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6. Verkehrserschließung	10
7. Lärmbelastungen	10
7.1 Betriebsbedingte Lärmimmissionen	10
7.2 Verkehrsbedingte Lärmimmissionen	11
8. Ver- und Entsorgung.....	12
9. Altlasten.....	12
10. Umweltbericht	12
11. Verfahren	13
12. Kosten und Realisierung	14

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 700, 701, 704, 705, 712, 713, 756, 757, 760, 761, Flur 332, Gemarkung Recklinghausen

Er wird begrenzt:

im Norden: durch den Ölpfad;

im Osten: durch die Buddestraße;

im Westen: durch die Flurstücke 766 und 782 bis 784;

im Süden: durch die Flurstücke 580, 765 und 766

Flur 332, Gemarkung Recklinghausen.

Bis auf das Flurstück 681, Flur 332, Gemarkung Recklinghausen umfasst der Geltungsbereich das Betriebsgelände des Unternehmens Raiffeisen Emscher-Lippe eG sowie des Baumarktes.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Recklinghausen dem Stadtteil „Ost“. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Kirchplatz) beträgt 1,3 km Luftlinie.

Er wird geprägt durch die mittlerweile aufgegebenen Betriebe des Baumarktes und des Raiffeisenmarktes. Mit dem Raiffeisen-Markt verbunden ist eine Getreideannahmestelle sowie Lagerung, Umschlag und Handel von Getreide, Futter- und Düngemitteln. Die Lagerung erfolgt sowohl in Flachlagern als auch in Hochlagern.

Die genannten Betriebe befinden sich auf einem ehemaligen Kokereistandort der Zeche General Blumenthal 3/4. Zwei verfüllte Schachtanlagen auf dem südlich angrenzenden Schulgelände (s. Pt. 5.4) sind bereits überbaut.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Osten durch Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich hierbei um den Siedlungsbereich Lange Wanne mit Geschosswohnungsbau (4-geschossig) im unmittelbaren Grenzbereich zum Plangebiet sowie zwei- bis achtgeschossige Bebauung an der Buddestraße und an der Gleiwitzer Straße. Nördlich der Gleiwitzer Straße schließt sich die öffentliche Grünanlage Hinsberg an. (Vgl. Stadt Recklinghausen: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 248 – Teilplan 1 – Westseite Buddestraße, 2004.)

Im Westen wird der Planbereich von gewerblicher Nutzung und im Süden von einer berufsbildenden Schule mit angegliederter Sporthalle und PKW-Stellplätzen begrenzt.

2 Flächennutzungsplan und andere Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich insbesondere um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO. Zunächst gilt es hier die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen. Der Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) konkretisiert die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche.

Im LEP ist Recklinghausen als Mittelzentrum definiert. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet Baumaßnahmen zur Neubebauung eines bereits bebauten Bereiches vor. Da keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung und ermöglicht Maßnahmen zur Mobilisierung innenstadtnaher Bauflächen. Hierdurch werden die Siedlungsstrukturen der Stadt in ihrem Bestand gesichert und eine Inanspruchnahme von freiem Landschaftsraum vermieden.

In der Kartendarstellung des LEP ist Recklinghausen als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit der Darstellung als Mittelzentrum kommt der Stadt Recklinghausen eine Bedeutung für die Versorgung der Region mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten zu. Die Planung sichert diese Funktion der Stadt als Mittelzentrum und trägt somit zur Umsetzung der raumordnungspolitisch gewollten Siedlungsstruktur bei. Mit der vorgesehenen Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowohl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als auch der verbindlichen Bauleitplanung und einer differenzierten Sortimentsbindung durch Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die Dimensionierung des Einzelhandels der Einstufung und Bedeutung Recklinghausens als Mittelzentrum entspricht.

Zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel ist der seit dem 13.07.2013 in Kraft getretene "Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel" zum Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen. Dieser legt in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dar (Anlage 1).

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Recklinghausen beauftragt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel kommt sie in Ihrer Studie vom November 2012 zu folgenden Ergebnissen.

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 1**, da der aktuelle Regionalplan / Teilabschnitt Emscher-Lippe den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich ausweist.

- Das Vorhaben steht nicht in Widerspruch zu den **Zielen 2 und 3**, da das Kernsortiment des Raiffeisen-Marktes dem nicht zentrenrelevanten Bereich zuzuordnen ist.

- Dem **Grundsatz 4** wird entsprochen, da die zu erwartende Umsatzleistung in den einzelnen Sortimenten, sowohl bei nicht zentrenrelevanten als auch bei zentrenrelevanten Sortimenten, die Kaufkraft der Recklinghäuser Wohnbevölkerung nicht überschreitet.

- Den Aussagen von **Ziel 5** im Hinblick auf Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und ihrer zentrenrelevanten Randsortimente wird entsprochen, da der projektierte Raiffeisen-Markt weniger als 10% seiner Gesamtverkaufsfläche durch zentrenrelevante Sortimente gemäß Recklinghäuser Sortimentsliste belegt wird. Anlage 1 des LEP NRW führt einige Teilsortimente (u. a. Angel- und Jagdartikel) auf, welche nicht den zentrenrelevanten Leitsortimenten zuzuordnen sind. Bei Zugrundelegung dieser Sortimentsliste würde sich der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Raiffeisen-Marktes um weitere ca. 50 m² (Waffen / Jagdbedarf / Angeln gemäß aktueller Recklinghäuser Sortimentsliste) reduzieren.
- Darüber hinaus entspricht das Vorhaben dem in Ziel 5 dargelegten Beeinträchtungsverbot im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch das Vorhaben zu erwarten sind.

- Dem **Grundsatz 6** der absoluten Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten in Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment von 2.500 m² Verkaufsfläche wird entsprochen.

- In Bezug auf **Ziel 7**, Überprüfung von vorhandenen Standorten, ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Realisierung des projektierten Vorhabens eine Reduzierung der Verkaufsfläche am Standort gegenüber dem bisherigen Bestand (unter Einbezug des Hagebaumarktes) eintreten wird.

- Dem **Ziel 8** wird durch das Vorhaben entsprochen, da der Standort als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist und es sich nicht um eine zentrenschädliche Einzelhandelsagglomeration handelt.

- **Grundsatz 9** ist hier nicht von Bedeutung, da er sich auf die Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen und nicht von Bauleitplänen bezieht.

- **Ziel 10** wird entsprochen, da das Planvorhaben den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entspricht. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den

- Festlegungen 4, 5 und 6 im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe
- mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Der Regionalplan / Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt die Vorhabenfläche als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit wird in Hinblick auf die allgemeinen Ziele – Reduzierung des Verbrauchs von freiem Landschaftsraum – auch dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Recklinghausen ist der Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landhandel, max. Verkaufsfläche 3 000 m² dargestellt. Die Darstellung entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen, wonach in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen vorzusehen sind.

Damit folgt der Bebauungsplan dem Gebot, sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8, Abs. 2 BauGB).

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP waren bislang zwei Unternehmen mit den Betriebs-typen Einzelhandel/Landhandel(Raiffeisen) und ein Baumarkt ansässig. Aufgrund der Betriebs-aufgabe des Baumarktes wird durch die Geschäftsführung der Raiffeisen Emscher-Lippe eG die Erweiterung des bestehenden Betriebes auf den gesamten Planbereich angestrebt. Damit verbunden wird eine Neuordnung der Betriebsbereiche und eine zeitgemäße Modernisierung des Unternehmens. Hierzu gehört insbesondere eine Erweiterung der Verkaufsflächen. Sowohl durch Abriss einiger Betriebsgebäude als auch durch Umbau und Sanierung des Bestandes sollen Bereiche für

- einen großflächigen Einzelhandel als Raiffeisen- bzw. Gartenfachmarkt mit 3 000 m² Verkaufsfläche,
- Lagerung, Umschlag und Handel von Getreide, Futter- und Düngemitteln sowie landwirtschaftlichen Produkten und landwirtschaftlichem Bedarf
- den Betrieb einer Getreideannahmestelle und
- den Verwaltungsbereich

neu organisiert werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine langfristige Entwicklungsperspektive für das Unternehmen planungsrechtlich gesichert werden.

Stadt und Landschaft
Dipl.- Ing. H. Bühning – Dipl.- Ing. LA K. Rein
Am Bach 1 48366 Laer

Dipl.- Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Ulrich Schultewolter
Haus Droste Weg 1 48291 Telgte

3.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit

Unter Berücksichtigung des

- Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Recklinghausen, Stadt und Handel 2011 und
- des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen, Stadt und Handel, 2012

kommt die GMA-Auswirkungsanalyse hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit zusammenfassend zu dem Ergebnis, „dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisen-Marktes unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt als verträglich anzusehen ist. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen konzentrieren sich v.a. auf die Kernsortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie den zoologischen Bedarf. Vor dem Hintergrund, dass diese Angebote im Bau- und Gartenbedarf überwiegend an dezentralen Standorten bestehen, sind keine städtebaulich schützenswerte Belange im Sinne des Baugesetzes betroffen. Für den Zoobedarf sind geringe absolute Auswirkungen innerhalb des Nebenzentrums Recklinghausen-Süd zu erwarten, die sich jedoch in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen. Die ermittelten Umverteilungswirkungen gegenüber den Hauptwettbewerbern im Recklinghäuser Stadtgebiet können aus betriebswirtschaftlicher Sicht bereits spürbar sein, sie erreichen jedoch keine Größenordnung, welche einen Marktaustritt eines Anbieters zur Folge haben würde.“

Den obigen Ausführungen entsprechend wird damit dem einschlägigen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hinreichend Rechnung getragen.

Die Umsatzumverteilungsberechnungen der GMA haben weiterhin gezeigt, dass der projektierte Einzelhandelbetrieb zu keinen Umsatzumverteilungseffekten in der Region (Zone II) führen wird. In Zone II (Oer-Erkenschwick) sind sowohl im bau- und gartenmarktspezifischen Sortiment als auch bei den Sortimenten des zoologischen Bedarfs keine Umverteilungswirkungen zu erwarten, da in Zone II keine Systemwettbewerber ansässig bzw. in jüngerer Vergangenheit aus dem Markt getreten sind (Schließung Baumarkt Ratio und Zoofachmarkt Futterhaus).

3.2 Einzelhandelskonzept

Hinsichtlich der Vorgaben des o.g. Einzelhandelskonzeptes bewertet die GMA in Ihrer Auswirkungsanalyse das Planvorhaben wie folgt.

- „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär am Sonderstandort Herner Straße angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.“
Das Planvorhaben der Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes mit nicht zentren-

relevanten Hauptsortimenten ist am Standort Ölpfad/Buddestraße vorgesehen. Im Rahmen vorliegender Analyse konnte dargestellt werden, dass infolge einer Realisierung des Planvorhabens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber bestehenden Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Vorhabenstandort über einen bereits langjährig etablierten Einzelhandelsstandort im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich in Recklinghausen, so dass städtebauliche Gründe für das Vorhaben sprechen.

- Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente trifft das Einzelhandelskonzept die Regelung, dass die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen ist. Diese Regelung wird im vorliegenden Fall des Raiffeisen-Marktes mit einem Flächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente von 9% der Gesamtverkaufsfläche eingehalten. (Vgl. GMA Beratung und Umsetzung, Auswirkungenanalyse zur Verlagerung/Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Recklinghausen Hamburg / Köln, September 2012.)

Insgesamt entspricht die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes hinsichtlich des Standortes und der Sortimentsstruktur den Vorgaben bzw. Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert einen Teilbereich des seit dem 11.02.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 248 – Teilplan 1 – Westseite Buddestraße. Dieser setzt für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung (GE) fest. (Vgl. Stadt Recklinghausen: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 248 – Teilplan 1 – Westseite Buddestraße, 2004.)

Nur im Rahmen der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes im VEP besteht die Möglichkeit, die Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und für das Einkaufszentrum eine bestimmte Sortimentsstruktur vorzugeben, um die lokale und regionale Zentrenverträglichkeit zu gewährleisten. Innerhalb einer gewerblichen Nutzungsfestsetzung, wie sie der Bebauungsplan gegenwärtig enthält, besteht hierzu rechtlich keine Möglichkeit.

Den Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Raiffeisen hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 27.02.2012 gefasst.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet Landhandel

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Gewerbenutzung wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgewandelt in die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Landhandel. Die Festsetzung als Sondergebiet wird notwendig, da die zulässige Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist. Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet hier aufgrund der beabsichtigten einzelhandelsrelevanten Steuerung der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Bereich aus.

In diesem Sondergebiet ist zwischen vier Teilgebieten zu differenzieren, die sich hinsichtlich der Nutzung unterscheiden:

Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes. Im Teilgebiet SO1 sind ein großflächiger Gartenfachmarkt und eine Bäckerei mit Cafe zulässig.

In dem Gartenfachmarkt ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² zulässig. Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgt eine Feinsteuerung über die Vorgabe der zulässigen Sortimente. Für jede Sortimentsgruppe wird durch textliche Festsetzungen ebenfalls eine maximal zulässige Verkaufsfläche vorgegeben.

Kernsortimente:

- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	885 m ²
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	752 m ²
- Baumarktsortiment im engeren Sinne (Elektromaschinen, Handwerkzeuge, Malerbedarf, Eisenwaren, Bauchemie, Sanitätsinstallation, Elektroinstallation)	368 m ²
- Pflanzen, Samen	307 m ²

Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- Reitsportartikel	174 m ²
- Berufsbekleidung	133 m ²
- Camping (ohne Campingmöbel)	066 m ²

- Fahrräder und Zubehör 026 m²
- Leuchten/Lampen 010 m²

Zentrenrelevante Randsortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel 061 m²
- Spielwaren 056 m²
- Bekleidung 054 m²
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln 051 m²
- (Schnitt-)Blumen 020 m²
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) 015 m²
- Künstler- und Bastelbedarf 008 m²
- Heimtextilien/Gardinen 006 m²
- Hausrat 004 m²
- Bücher 004 m²

Die genannten Obergrenzen sind gutachterlich auf ihre Verträglichkeit mit der innerstädtischen Zentrenstruktur, wie auch hinsichtlich der Zentrenstruktur in der Region untersucht worden. Die Prüfung und Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens zur Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels hat ergeben, dass die durch das vorliegende Projekt möglichen Umsatzumverteilungen sowohl innerhalb der Stadt Recklinghausen als auch in den Umlandgemeinden nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen werden (s. Punkt 3).

Zur Begründung der vorgegebenen Sortimentsbindungen wird auf die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/ Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Recklinghausen, GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg / Köln, September 2012 verwiesen, die Bestandteil dieser Planbegründung ist.

Neben dem großflächigen Gartenfachmarkt ist im Teilgebiet SO1 eine Nutzfläche für eine Bäckerei mit Cafe von insgesamt 40 m² zulässig. Als Nutzfläche i. S. dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden oder dem Gast zugänglichen oder dem Verzehr dienenden Flächen, einschließlich der Verkaufsflächen innerhalb des Betriebes.

Das Teilgebiet SO2 dient der Unterbringung einer Getreideannahmestelle.

Im Teilgebiet SO2 ist eine vollständig geschlossene Getreideannahmestelle mit weniger als 400 t Schüttgut je Tag mit einer max. Höhe von 126,00 m NHN zulässig. Das entspricht einer baulichen Anlage von etwa 26.00 m Höhe.

Das Teilgebiet SO3 dient der Unterbringung von Hochsilos.

Im Teilgebiet SO3 sind Hochsilos zur Lagerung von Getreide, mit einer max. Höhe von 120,00 m NHN zulässig, was einer Bauhöhe von etwa 20.00 m Höhe entspricht.

Das Teilgebiet SO4 dient der Lagerung, dem Umschlag und Handel von landwirtschaftlichen Produkten und landwirtschaftlichem Bedarf sowie von Futter- und Düngemitteln.

Im Teilgebiet SO4 sind Lagergebäude sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Betriebsstanzstelle, Einrichtungen zur Lagerung und zum Vertrieb von Düngemitteln, Heizöl und Motortreibstoffen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in einem Sondergebiet erfolgt standortorientiert und wird für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die bisher im Bebauungsplan enthaltene GRZ beibehalten, welche der Obergrenzenregelung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für das Sondergebiet als Höchstmaß festgesetzt (maximale Höhe der baulichen Anlagen). Die festgesetzte Gebäudehöhe für die Teilgebiete SO1/ Einzelhandelsbetrieb und SO4/ Lagerung, Umschlag und Handel von Getreide, Futter- und Düngemittel Betriebsstanzstelle etc. orientiert sich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Für das Teilgebiet SO2/ Getreideannahme und dem Teilgebiet SO3/Hochsilos werden Höchstgrenzen von 126,00 bzw. 120,00 m NHN festgesetzt. Diese Höhen resultieren aus dem Betriebsgrundsatz eine ausreichende Lagerkapazität auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten gewährleisten zu können. Gravierende Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu befürchten, da das Betriebsgelände sich in einer tieferen Geländemulde befindet und die höchste Ausdehnung der neuen Getreideannahmestelle sich über dem angrenzenden Geländeniveau erhebt. Weiterhin bildet der vorhandene Baumbestand zur Wohnbebauung am Ölpfad und der Gleiwitzer Straße einen guten Sichtschutz.

Alle maximalen Höhen baulicher Anlagen sind im Plan als Meter über Normalhöhenull (NHN) angegeben.

Für alle Bereiche wird die Überschreitung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht. Zu untergeordneten Bauteilen rechnen u. a. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten z.B. für Aufzüge, Treppenhäuser und Entlüftungseinrichtungen sowie für konstruktive Elemente.

6. Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet wird verkehrlich erschlossen über den Ölpfad.

Dieser ist angebunden an die überörtlichen Verbindungen Franz-Bracht-Straße (K 20) sowie über weitere örtliche Verbindungsstraßen an die Dortmunder Straße (L 610).

Für Kunden ist der Einzelhandelsbetrieb außerdem mit der Buslinie 231 (Haltestelle Schneewittchenring) im 30-Minuten-Takt direkt zu erreichen.

7. Lärmbelastungen

7.1 Betriebsbedingte Lärmimmissionen

Die nutzungsbedingten Lärmwirkungen auf die umgebende Wohnbebauung wurden durch das Ingenieurbüro Richters und Hüls, Ahaus 2011 ermittelt und bewertet.

Entsprechend den Angaben des Betreibers wurden die in untenstehender Tabelle angegebenen Fahrzeugbewegungen zugrunde gelegt. Als weitere Schallquellen wurden eine Einkaufswagen-Sammelbox sowie eine mobile Getreidekühlanlage und die Fördereinrichtungen der bestehenden und geplanten Siloanlagen berücksichtigt. Die Getreideannahmestelle selbst gilt nicht als Schallquelle, da sie als vollständig geschlossene Anlage zu betrachten ist.

-Betriebszeit	LKW-Bewegungen	Schlepperbewegungen	PKW-Bewegungen	Einkaufswagen-Sammelbox	Mobile Getreidekühlanlage	Fördereinrichtung bestehende Silos	Fördereinrichtung geplante Silos
6 – 22 Uhr	34	110	1280	X	X	X	X
22 – 6 Uhr	4	-	-	-	X	-	X

Es wurden die an den nächstgelegenen benachbarten Wohnhäusern zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt. Entsprechend der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) ist die Wohnbebauung am Ölpfad und Schneewittchenring (Mischgebiet) mit dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und die Bebauung an der Gleiwitzer Straße (Allgemeines Wohngebiet) mit einem Richtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu bewerten. Die Zuordnung zu der Gebietskategorie Mischgebiet für die Wohnbebauung am Ölpfad und Schneewittchenring ergibt sich aus Punkt 6.7 der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Grenzen gewerblich zu nutzende und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander (Gemengelage), kann der Immissionsrichtwert für das Wohngebiet auf einen geeigneten so genannten Zwischenwert erhöht werden. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete sollte dabei allerdings nicht überschritten werden.

In der folgenden Tabelle werden die ermittelten Ergebnisse der Immissionsberechnung (Beurteilungspegel) den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm gegenübergestellt.

Immissionspunkte, Adresse, Geschoss	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts
IP 01, Ölpad 5, 3.OG	53.3	44.4	60	45
IP 02, Schneewittchenring 1, 2.OG	54.0	44.5	60	45
IP 03, Ölpad 7, 2.OG	55.9	43.6	60	45
IP 04, Ölpad 9, 3.OG	56.0	42.0	60	45
IP 05, Gleiwitzer Straße 5, 2.OG	51.9	39.0	55	40
IP 06, Gleiwitzer Straße 1, 2.OG	52.0	36.1	55	40
IP 07, Gleiwitzer Straße 2, 7.OG	51.0	37.0	55	40

Die berücksichtigten Immissionspunkte der Wohngebäude sind in Anlage 2 dargestellt.

Nach Rundung auf ganzzahlige Pegelwerte ist im Ergebnis festzuhalten, dass an den untersuchten Immissionspunkten der Wohngebäude die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber um mindestens 3 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Da für die Fahrzeugfrequentierung und die Anlagenbetriebszeiten eher pessimistische Werte in Ansatz gebracht wurden, ist an den Wohngebäuden eher mit geringeren Lärmwerten zu rechnen.

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe ist nicht bekannt. Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte infolge kurzzeitiger Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten. (Vgl.: Richters & Hüls: Beurteilung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft der Raiffeisen Emscher-Lippe eG am Standort in 45665 Recklinghausen, 2011.)

Aufgrund der schalltechnischen Ergebnisse sind mit Ausnahme einer vollständig geschlossenen Getreideannahmestelle keine weiteren Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Die Festsetzung einer vollständig geschlossenen Anlage dient neben dem Schallschutz auch dem Schutz vor Staubentwicklung.

7.2 Verkehrsbedingte Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 – Teilplan 1 – Westseite Buddestraße wurden die straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen 2003 durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See erhoben. Die ermittelten Werte lagen über den im Beiblatt 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - angegebenen Orientierungswerten von 65 dB(A) für den Tag und 55 dB(A) für die Nacht. Aufgrund dieser Situation wurden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB für Büros, Verwaltungs- und Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

Für die genannte Nutzung ergab sich ein einzuhaltendes Bauschalldämm-Maß R' Wres von 30 für den Lärmpegelbereich I und II sowie von 35 R' Wres für den Lärmpegelbereich III. Zusätzlich waren die genannten Räume innerhalb des Lärmpegelbereiches III mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich das Verkehrsaufkommen maßgeblich verändert hat, werden die für die bisherige Planung geltenden Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung für die neue Planung übernommen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Fernwärme wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der gegebenen Boden- und Grundwasserkontamination nicht zulässig. Aus gleichem Grund ist die vorhandene Versiegelung aufrechtzuerhalten. Zu diesen Vorgaben sind im Plan entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über ein Grabensystem als geeignete Vorflut dem benachbarten unterirdischen Regenrückhaltebecken zugeführt und über das Entwässerungssystem "Osttangente" abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt.

Ein Mischwasserkanal tangiert in Verlängerung des Schneewittchenweges den nordwestlichen Planbereich. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für diese Trasse eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Recklinghausen festgesetzt.

Weiterhin wird ein 5m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt für eine unterirdische Fernwärmetrasse, die das Plangebiet mittig durchquert sowie für unterirdische Fernmeldeleitungen, die das Plangebiet nordwestlich über eine kurze Strecke tangieren. Letztgenanntes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht betrifft eine Breite von 3m. Die Rechte gelten zugunsten der Versorgungsträger.

Weiterhin befindet sich im Bereich Buddestraße eine Elektroübergabestation sowie Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW, die keiner gesonderten Festsetzung bedürfen.

9. Altlasten

Siehe Umweltbericht

10. Umweltbericht

Umweltbericht siehe Anlage

11. Verfahren

Mit dem Planvorhaben liegen nicht die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 bzw. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) vor. Die Aufstellung folgt dementsprechend dem generellen Verfahren.

Zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit wurden durch die politischen Gremien der Stadt Recklinghausen folgende Beschlüsse gefasst.

Gremium der Stadt Recklinghausen	Beschluss	Datum
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB	23.01.2012
Rat	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB	27.02.2012
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	28.02.2013
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	17.06.2013
Rat	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	30.09.2013 voraussichtlich

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Vorentwurf des Bauleitplans mit der entsprechenden Begründung bzw. der Vorhaben- und Erschließungspläne/ vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 –Raiffeisen- hat mit den umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten vom in der Zeit vom 1. März 2013 bis 2. April 2013 im Technischen Rathaus der Stadt Recklinghausen öffentlich ausgelegt. Dort wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und persönlichen Erörterung gegeben. Stellungnahmen konnten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Weiterhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Den eingegangenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken m die Offenlagefassung der Planzeichnung und Begründung eingeflossen.

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bauleitplans mit der entsprechenden Begründung bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 –Raiffeisen- hat mit den umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 1. März 2013 bis 2. April 2013 im Technischen Rathaus der Stadt Recklinghausen öffentlich ausgelegt. Dort wurden die

allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und persönlichen Erörterung gegeben. Stellungnahmen konnten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Weiterhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Den eingegangenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken wurde nachgegangen und eine Abwägung erstellt. Daraus geht hervor, dass der Anregung des Kreises Recklinghausen zum Artenschutz gefolgt wurde und sie in den Durchführungsvertrag entsprechend aufgenommen wurden.

12. Kosten und Realisierung

Bis auf die hoheitlichen Aufgaben entstehen der Stadt Recklinghausen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Planerstellung, der erforderlichen Gutachten und Fachbeiträge sowie die Kosten der Stadt Recklinghausen die nicht hoheitlich sind.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Übernahme der weiteren vorhabenbezogenen Kosten durch den Vorhabenträger enthält und die Realisierung des Gesamtprojektes innerhalb bestimmter Fristen sicherstellt.

Durch den privatrechtlichen Abschluss von Kaufverträgen sind die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungszieles bereits geschaffen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Laer, aufgestellt im September 2013