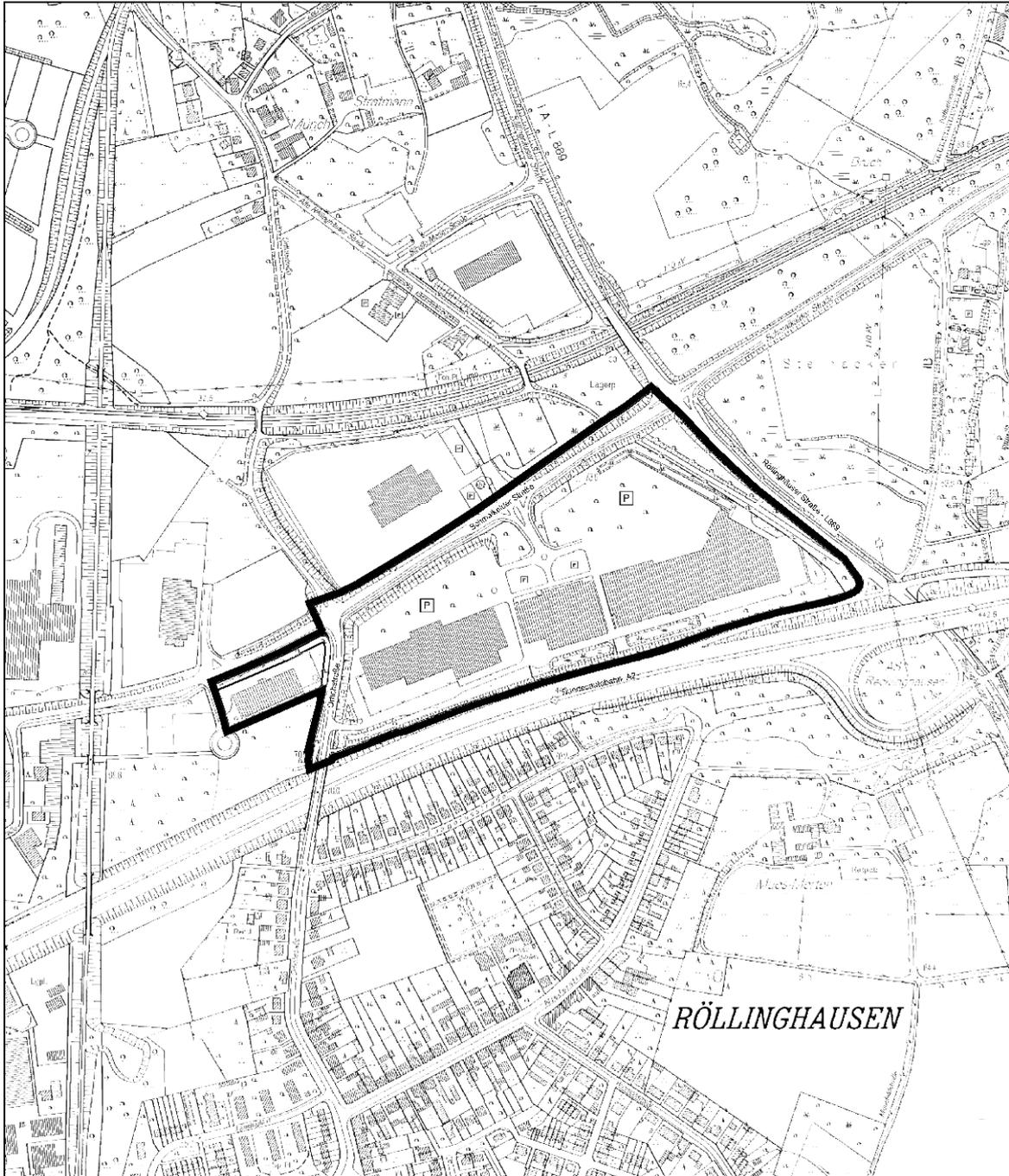




Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße –

Begründung
gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: 17.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iv
Abbildungsverzeichnis.....	4
1. Einführung	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3 Beschreibung des Gebietes.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Verhältnis zur Landesplanung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan	15
2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	16
2.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	17
2.5 Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019	17
2.6 Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen	18
3. Planverfahren	19
4. Städtebauliches Konzept	20
5. Planinhalte und Festsetzungen	22
5.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.1.1 Sondergebiet 1.....	23
5.1.2 Sondergebiet 2.....	25
5.1.3 Sondergebiet 3.....	26
5.1.4 Sondergebiet 4.....	27
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.2.1 Grundflächenzahl.....	27
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	28
5.3 Bauweise	30
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	30
5.5 Erschließung	31
5.5.1 Individualverkehr.....	31
5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	32
5.5.3 Ruhender Verkehr.....	33
5.5.4 Lieferverkehr	33
5.5.5 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen).....	33
5.6 Grünflächen und Pflanzbindungen.....	34

5.6.1	Private Grünflächen	34
5.6.2	Pflanzbindungen	34
5.7	Ausgleich von Eingriffen	37
5.8	Immissionsschutz.....	38
5.8.1	Verkehrslärm	38
5.8.2	Lärmreflektionen	38
5.8.3	Gewerbelärm	38
5.9	Altlasten	38
6.	Umweltbericht	39
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	39
8.	Kosten und Finanzierung.....	40
9.	Flächenbilanz.....	40
10.	Hinweise	40
11.	Gutachten und Fachbeiträge	44
12.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	45

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
cm	Centimeter
Cs	Spitzenabflussbeiwert
DIN	Deutsches Institut für Normung
ff.	auf den nächsten Seiten
GIB	Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
KFZ	Kraftfahrzeug
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LWL	Landschaftsverband Westfalen-Lippe
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NHN	Höhen über Normalhöhennull
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rast 06	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
ROG	Raumordnungsgesetz
SO	Sondergebiet
TVV-KpfMiBesNRW	Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung
VFZ	Verkaufsflächenzahl

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:

Entwurf des Regionalplans Ruhr für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße

Abbildung 2:

Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße

Abbildung 3:

Flächennutzungsplan des Stadt Recklinghausen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße

Abbildung 4:

Städtebauliches Konzept des Gewerbeparks Ortloh

1. Einführung

Im folgenden Kapitel werden der Anlass der Planung sowie eine Vorstellung und Beschreibung des Gebietes vorgenommen.

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße – befindet sich ein Einrichtungshaus (Möbelhaus) samt Möbelmitnahmemarkt, ein Einrichtungshaus für Teppiche, ein Bau- und Gartenfachmarkt und ein Fachmarkt für Pferdesport. Das Plangebiet ist in dem städtischen Einzelhandelskonzept als Sonderstandort Ortloh ausgewiesen, also ein Bereich, in dem im Wesentlichen großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel planerisch ermöglicht werden soll. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 280 überplant diesen Bereich mit Sondergebietsfestsetzungen. Für den Bereich des Möbelhauses wird eine Erweiterung der bisher zulässigen und im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche um ca. 5.000 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente planerisch ermöglicht. Der in diesem Bereich bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 Gewerbepark Ortloh – befindet sich in einem Aufhebungsverfahren, da Teile der Festsetzungen des Planes nicht mehr städtebaulich erforderlich sind. Für die übrigen Teile des Bebauungsplanes Nr. 185, in denen weiterhin Planungsrecht wie im vorliegenden Fall erforderlich ist, werden zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen und zur Verfahrensbeschleunigung separate Bebauungspläne aufgestellt. Im vorliegenden Fall ist zur planungsrechtlichen Steuerung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 280 vorhandenen Einzelhandelsbetriebe insbesondere im Hinblick auf den Schutz Zentraler Versorgungsbereiche in Recklinghausen und seiner Nachbarkommunen ein Bebauungsplan notwendig. Es ist daher im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 280 wird für die vorhandenen Betriebe eine steuernde planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Dabei werden die ursprünglichen Hauptziele des Bebauungsplanes Nr. 185 auch für den neuen Bebauungsplan beibehalten. Diese beinhalten die Entwicklung von Gewerbegebieten, die von verschiedenen Grünbereichen und begrünten Achsen durchdrungen sind und die öffentlichen Räume einschließlich der bereits geschaffenen Infrastruktur insbesondere durch Grünelemente gestalten. Ein weiterer Fokus liegt in dem Einfügen der Bebauung in die Freiraumbereiche außerhalb der Gewerbegebiete sowie die Sicherstellung einer städtebaulichen Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebieten. Der Bebauungsplan Nr. 280 als eine Teilfläche dieses Bereiches beachtet hierbei die beschriebenen Hauptziele, wobei als weiteres Ziel die Sicherung der bestehenden Betriebe hinzukommt. Es erfolgt eine Steuerung im Hinblick auf die zulässigen Einzelhandelssortimente und deren Größen. Für drei der vier festgesetzten Sondergebiete soll keine Erweiterung der im Bestand vorhandenen Verkaufsflächen erfolgen. Im Bereich des Sondergebiets für Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte soll eine Erweiterungsmöglichkeit im Vergleich zum aktuellen Bestand um 5.000 m² Verkaufsfläche bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und eine Teilung des Betriebes in zwei einzelne Betriebsteile aus städtebaulichen Gründen ermöglicht werden. Die vorhandenen Grünflächen, die Flächen für Pflanzbindungen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sollen entsprechend der bisherigen Festsetzungen planerisch gesichert werden. Hierbei steht insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Räume vorrangig durch Bepflanzungen im Zusammenspiel mit den Einzelhandelsbetrieben im Vordergrund.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 15 Hektar (ha) groß. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Recklinghausen direkt nördlich angrenzend an die Bundesautobahn 2 an der Ausfahrt Recklinghausen Ost im Stadtteil Röllinghausen. Es umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Recklinghausen, Flur 446, Flurstück 326 sowie Gemarkung Recklinghausen, Flur 455 die Flurstücke 51, 130, 131, 148, 149, 185, 186, 187, 188, 225, 226, 229, 230, 231, 232 (teilweise), 233, 234 (teilweise), 235 und 236. Das Plangebiet wird im Norden durch die Schmalkalder Straße, im Osten durch die Röllinghäuser Straße (auch bezeichnet als Landesstraße 889n), im Süden durch die Bundesautobahn 2 und im Westen durch die Ortlohstraße beziehungsweise eine Stichstraße der Schmalkalder Straße begrenzt.

1.3 Beschreibung des Gebietes

Im Plangebiet sind derzeit fünf großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Im Osten handelt es sich um ein Möbelhaus samt integriertem Möbelmitnahmemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 30.000 m². Hier befinden sich die Unternehmen Ostermann sowie Trends. Daran schließen der Teppichmarkt Kibek (Verkaufsfläche etwa 9.900 m²) sowie der Baumarkt OBI (Verkaufsfläche etwa 9.800 m²) an. Getrennt durch die Ortlohstraße liegt westlich dieser Betriebe der Pferdesportfachmarkt Loesdau (Verkaufsfläche etwa 2.000 m²). Alle Betriebe werden insbesondere über die Schmalkalder Straße erschlossen. Die drei erstgenannten verfügen über eine gemeinsame Zufahrt, die sich auf den Baugrundstücken dann über einen Kreisverkehr auf drei Stellplatzanlagen verteilt. Diese Stellplatzanlagen sind mit einer Vielzahl von Bäumen und Grünflächen bespielt. Der Pferdesportfachmarkt ist über eine weitere Stichstraße an die Schmalkalder Straße angeschlossen. Auch hier finden sich eine große Anzahl von Bäumen sowie Grünflächen.

Zum Plangebiet gehören weiterhin Teile der Schmalkalder Straße sowie der Ortlohstraße. Auch gehört zum Plangebiet eine mit Bäumen versehene Grünfläche entlang der Röllinghäuser Straße.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des LEP NRW in Kraft getreten. Der LEP NRW besteht aus einem zeichnerischen sowie textlichen Teil.

Im zeichnerischen Teil ist das Plangebiet des Bebauungsplanes nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen. Die vorgesehene Planung entspricht auch weiterhin dieser Darstellung. Im textlichen Teil sind insbesondere Ziele und Grundsätze sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die folgenden:

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum – unter anderem das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der

"nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5). Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Rechnung.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 – differenzierte Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung einschlägig:

□ 6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

□ 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

□ 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot: Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

□ 6.5-4 Grundsatz nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz

der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

□ 6.5-5 Ziel nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

□ 6.5-6 Grundsatz nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten

□ 6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

□ 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Ausgehend von den vorstehend zitierten Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 des LEP NRW ist der Bebauungsplan Nr. 280 an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB angepasst und berücksichtigt auch gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

Im Einzelnen:

Vorliegend handelt es sich um die Überplanung eines vorhandenen Standorts mit großflächigem Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO. Entsprechend stützt sich die Plangeberin vorliegend auf Ziel 6.5-7 LEP NRW, soweit sie von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-5 abweicht.

Die Bebauungsplanung entspricht aufgrund der Lage in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe sowie im Entwurf des Regionalplans Ruhr nicht der Zielfestlegung 6.5-1 des LEP NRW. Allerdings handelt es sich vorliegend um einen bereits vorhandenen Standort für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO, für den im Rahmen der vorliegenden Überplanung Sondergebiete festgesetzt werden. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Ziels 6.5-7 LEP NRW, das für einen solchen Fall die Möglichkeit der Abweichung von dem Ziel 6.5-1 LEP NRW vorsieht.

Die Bebauungsplanung entspricht der Zielfestlegung 6.5-2 des LEP NRW im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die Bebauungsplanung Nr. 280 ist auch an das Ziel 6.5-3 LEP NRW angepasst. Mit diesem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot wird sichergestellt, dass nur solche Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt werden dürfen, durch die zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. So wird in den festgesetzten Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 lediglich der Bestand überplant, von dem bereits bisher keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Recklinghausen oder der Nachbargemeinden ausgingen. Für den Bereich des SO 1 ermöglichen die nun im Bebauungsplan Nr. 280 festgesetzten Verkaufsflächenzahlen zwar eine Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche um ca. 5000 m², wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind durch diese Erweiterung aber nicht zu erwarten, da die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht erhöht werden. Auch das für die vorliegende Planung eingeholte Verträglichkeitsgutachten kommt nachvollziehbar und substantiiert auf Grundlage der gutachterlich ermittelten Umsatzumverteilungen zu dem Ergebnis, dass durch die nach dem Bebauungsplan Nr. 280 zulässigen Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind; gleiches gilt im Übrigen auch für sonstige Versorgungsstrukturen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans steht der Grundsatz 6.5-4 des LEP NRW nicht entgegen. Vorliegend wird der Bestand an einem städtebaulich gewünschten Sonderstandort für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten überplant, gesichert und zum Teil erweitert. Die Plangeberin entscheidet sich mit Blick auf dieses für sie städtebauliche Ziel, den Grundsatz des Ziels 6.5-4 LEP NRW unter Inbezugnahme der Festlegung des Zieles 6.5-7 für Bestandsüberplanungen zurückzustellen. Darüber hinaus geht die Plangeberin auch davon aus, dass mit dieser Bestandsüberplanung weder mit Blick auf die verbrauchernahe Versorgung noch auf die ausgelösten Verkehre Entwicklungen verbunden sind, die mit den in der Begründung des LEP NRW zu dem Grundsatz 6.5-4 beschriebenen Zielsetzungen nicht vereinbar wären.

Die Bebauungsplanung entspricht teilweise der Zielfestlegung 6.5-5 des LEP NRW. So beträgt der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche in den jeweiligen Sondergebieten mit Ausnahme des SO 2, teilweise liegt er auch darunter. Auch handelt es sich bei allen Betrieben bei den angebotenen zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente. Die einzige Veränderung im Vergleich zu dem Bestand erfährt das SO 1 in dem Bebauungsplan Nr. 280. Durch den gleichbleibenden Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente im SO 1 bei Erweiterung der Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Sortiment sinkt der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente dort allerdings auf 8,57 % ab.

Lediglich der Betrieb im SO 2 weicht beim Umfang der zentrenrelevanten Sortimente ab. Der Grund hierfür liegt in dem genehmigten Bestand, der mehr als 10 % zentrenrelevante Sortimente umfasst. Der genehmigte Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten wurde zwar im Rahmen der Bebauungsplanung reduziert, der Anteil von maximal 10 % im Sinne des Zieles 6.5-5 wurde jedoch nicht erreicht. Eine Reduzierung über die nun gewählten Festsetzungen hinaus würde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebes am Standort unverhältnismäßig einschränken. Entsprechend werden im SO 2 durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen (VFZ) aufgrund der Bestandssituation unter Anwendung des Ziels 6.5-7 LEP NRW zentrenrelevante Randsortimente mit einem Anteil von 18 % ermöglicht.

Soweit der Grundsatz 6.5-6 LEP NRW eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimenten auf 2.500 m² vorsieht, gilt Folgendes: Die Sichtung der Begründung des LEP NRW zu Grundsatz 6.5-6 zeigt, dass die Landesplanung offenbar von der – in der Planungspraxis bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18) auch üblichen – Zuordnung lediglich eines Vorhabens je Sondergebiet ausgeht. So spricht die Begründung ausdrücklich davon, für die „Festlegung des Schwellenwertes bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m² (...) [sei] das Gefährdungspotential von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO leitend“ gewesen. Vorliegend ermöglichen die Festsetzungen für das SO 1 mehrere Vorhaben, in diesem Fall Möbelhäuser und Möbelmitnahmemärkte. Für jedes der zulässigen Vorhaben im SO 1 limitieren die VFZ die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Ergebnis deutlich unter 2.500 m², lediglich in der Summe können diese im Sondergebieten 1 auf insgesamt 3.000 m² anwachsen. Es kann aber nicht Sinn und Zweck des Grundsatzes 6.5-6 LEP NRW sein, die Plangeberin dazu zu veranlassen, die Vorhaben auf mehrere, unmittelbar benachbarte Sondergebiete aufzuteilen. Dies wäre letztlich eine bloße Förmelerei. Vielmehr ist auf die einzelnen Vorhaben abzustellen, für die vorliegend im SO 1 durch die festgesetzten VFZ nur Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente weit unter jeweils 2.500 m² ermöglicht werden. Zudem ist der Grundsatz 6.5-6 LEP auch vorliegend in der Abwägung überwindbar. So kann von diesem insbesondere bei einer Bestandsüberplanung – wie vorliegend – gemäß dem Ziel 6.5-7 abgewichen werden. Hier ist in den Blick zu nehmen, dass für den Bereich des SO 1 durch die getroffenen Festsetzungen im Ergebnis der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente gleich bleibt und nicht etwa erhöht wird. Denn bei der Genehmigung des Bestands im SO 1 galten Teile der heute als zentrenrelevant einzustufenden Randsortimente noch nicht als zentrenrelevant. Ordnet man die Sortimente des genehmigten Bestands anhand der aktuellen Sortimentsliste ein so ergibt sich, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 280 keine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente im Vergleich zum genehmigten Bestand ermöglicht (siehe zu alledem auch Ziffer 6.2 der aktuellen Verträglichkeitsanalyse). Hinzu kommt, dass die Einwohnerzahl Recklinghausens um annähernd 40 % über der Einwohnerzahl von 80.000 liegt, welche laut Begründung zum LEP NRW bei der Ermittlung des Wertes von 2.500 m² unter Hinweis auf die typische innerstädtische Verkaufsflächenausstattung solcher Gemeinden zugrunde gelegt wurden.

Wie oben bereits erläutert, ist vorliegend Ziel 6.5-7 LEP NRW einschlägig; es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Ein Hauptziel des Bebauungsplanes ist die planerische Sicherung der Einzelhandelsbetriebe mit ihren Sortimenten und Verkaufsflächen im Sinne des Zieles 6.5-7. Ziel 6.5-7 sieht ausnahmsweise auch die Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen des Bestandes vor, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend für das SO 1 Gebrauch gemacht. So wird im SO 1 durch die festgesetzten VFZ eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche 30.000 m² auf 35.000 m² ermöglicht. Diese Erweiterungsmöglichkeit um 5.000

m² Verkaufsfläche betrifft hierbei die Nutzung des Möbelhauses, während die Verkaufsfläche für Möbelmitnahmemärkte ausgehend vom Bestand um 210 m² Verkaufsfläche reduziert wird. Gemäß der Begründung des LEP NRW zu dem Ziel 6.5-7 ist die Schwelle der Geringfügigkeit der Erweiterung im Einzelfall zu bestimmen. Hierbei wird die fehlende Beeinträchtigung in der Begründung des LEP ausdrücklich als das wichtigste Kriterium bei der Bestimmung, was noch geringfügig ist, genannt. Ferner sei auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Das der Planung zugrundeliegende Verträglichkeitsgutachten stellt ausdrücklich auch mit Blick auf das Ziel 6.5-7 LEP NRW fest, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Damit ist dem laut Begründung zum LEP NRW „wichtigsten Kriterium“ für eine Erweiterung auf Grundlage von Ziel 6.5-7 LEP NRW Genüge getan. Auch ist die Erweiterung im Verhältnis angemessen. Die Erweiterungsmöglichkeit um 5.000 m² Verkaufsfläche entspricht weniger als 1/5 der bisherigen Bestandsverkaufsfläche und betrifft nicht-zentrenrelevante Sortimente. Mit ihr einher keine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente im Vergleich zur genehmigten Bestandsverkaufsfläche. Die Erweiterungsmöglichkeit betrifft zudem den Betriebstypen Möbelhaus. Das Verträglichkeitsgutachten stellt zu diesem fest, das vorhandene Möbelhaus verfüge „im Vergleich zu anderen vollsortimentierten Möbelhäusern im Ruhrgebiet (...) über eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsfläche“. Nach eingehender Prüfung aller zuvor genannten Kriterien ist die vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit als geringfügig im Sinne des Zieles 6.5-7 LEP NRW einzustufen.

Schließlich ist der Bebauungsplan Nr. 280 auch an das Ziel 6.5-8 LEP NRW angepasst. Jenseits der Frage, ob vorliegend überhaupt eine Agglomeration in diesem Sinne vorliegt, handelt es sich hier bereits nicht um eine Erweiterung oder Festigung derselben. Laut Begründung des LEP NRW ist unter Verfestigung einer Änderung der Sortimente und unter Erweiterung das Hinzutreten weiterer Einzelhandelsbetriebe zu verstehen. Beides ist vorliegend nicht zu befürchten. Die festgesetzten Sortimente werden bereits aktuell im Plangebiet angeboten. Weitere Betriebe im Sinne einer Mehrung ihrer Anzahl können hier mit Blick auf die festgesetzten Mindestverkaufsflächen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baufenstern nicht entstehen. Schließlich erläutert die Begründung zum LEP NRW auch, dass das Ziel 6.5-8 hinsichtlich der Pflicht der Gemeinde zu Gegenmaßnahmen nicht weitergehen könne, als die Ziele 6.5-2 oder 6.5-5 LEP NRW. Das Ziel 6.5-2 LEP NRW ist hier mangels zentrenrelevanter Kernsortimente nicht einschlägig. Zudem wird das Ziel 6.5-5 LEP NRW vorliegend – im Hinblick auf das SO 3 im Zusammenspiel mit dem Ziel 6.5-7 LEP NRW – eingehalten. Im Übrigen liegt es laut Begründung des LEP NRW zu dem Ziel 6.5-8 im Ermessen der Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht entgegenzuwirken. Angesichts der vorgenannt getroffenen Feststellungen zur Anpassung des Bebauungsplans Nr. 280 an die Ziele der Raumordnung, sieht die Plangeberin hier keine Veranlassung zu weitergehenden Maßnahmen.

Zusammengefasst entsprechen die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen dem LEP NRW. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele und Grundsätze des LEP NRW angepasst.

Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr gefasst. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr ist damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne von § 3

Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die im Entwurf des Regionalplans Ruhr hinterlegten Ziele. Der Entwurf besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugewiesen (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Entwurf des Regionalplans Ruhr für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße¹

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung – unter anderem die Siedlungsentwicklung der Metropole Ruhr auf das abgestufte Siedlungssystem ausgerichtet – also in „Siedlungsbereiche“ und „Eigenentwicklungsortlagen“ postuliert (Ziel 1.1-1). Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3). Diesen vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Rechnung.

Die in den textlichen Festlegungen des Entwurfs des Regionalplan Ruhr unter dem Punkt 1.4 – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) – dargelegten Ziele und Grundsätze geben unter anderem Vorgaben zur Entwicklung der GIB. Hierbei ist insbesondere das Ziel 1.4-1 für den Bebauungsplan maßgeblich:

- 1.4-1 Ziel Sicherung der nutzungskonformen Entwicklung in GIB: In den GIB sind Flächen für die Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen vorzuhalten. In den GIB sind Nutzungen auszuschließen, die mit gewerblich-industriellen Nutzungen nicht vereinbar sind. Neue oder zu verlagernde, nicht wohnverträgliche Gewerbe- und Industriebetriebe und emittierende öffentliche Betriebe und Einrichtungen sowie zuzuordnende Anlagen sind in GIB anzusiedeln.

¹ Quelle:

https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Zweite_Beteiligung/B1_Zeichnerische_Festlegungen.pdf

Die Zielfestlegung 1.4-1 des Entwurfes des Regionalplans Ruhr ist für die Bebauungsplanung einschlägig, da sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe sowie im Entwurf des Regionalplans Ruhr befindet. Hiernach sind in GIB Flächen insbesondere für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe vorzuhalten sowie Nutzungen auszuschließen, die mit gewerblich-industriellen Nutzungen nicht vereinbar sind. Das Plangebiet ist mit Gewerbebetrieben des großflächigen Einzelhandels bereits entwickelt, der zudem Bestandsschutz genießt. Auch sind im Plangebiet keine Flächen mehr für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe vorhanden. Ebenfalls ist absehbar, dass langfristig keine freien Flächen verfügbar werden. Es ist daher zurzeit nicht erkennbar, dass das Plangebiet in der Zukunft für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen wird, was vor dem Hintergrund, dass laut dem Ziel 1.4-1 auch nicht emittierende Gewerbebetriebe zulässig sind, keinen Widerspruch darstellt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe mit anderen emittierenden Gewerbebetrieben vereinbar, wie auch die unmittelbare Lage anderer, zum Teil emittierender Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes zeigt, in denen darüber hinaus eine hohe Anzahl von Flächen für Gewerbebetriebe vorgehalten wird beziehungsweise bereits bebaut ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zur südlich der Bundesautobahn 2 vorhandenen Wohnbebauung ist es zudem städtebaulich geboten, mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe im Plangebiet anzusiedeln, was dem Ziel 1.4-1 ebenfalls nicht widerspricht. Die Vorgaben des Zieles 1.4-1 werden somit eingehalten.

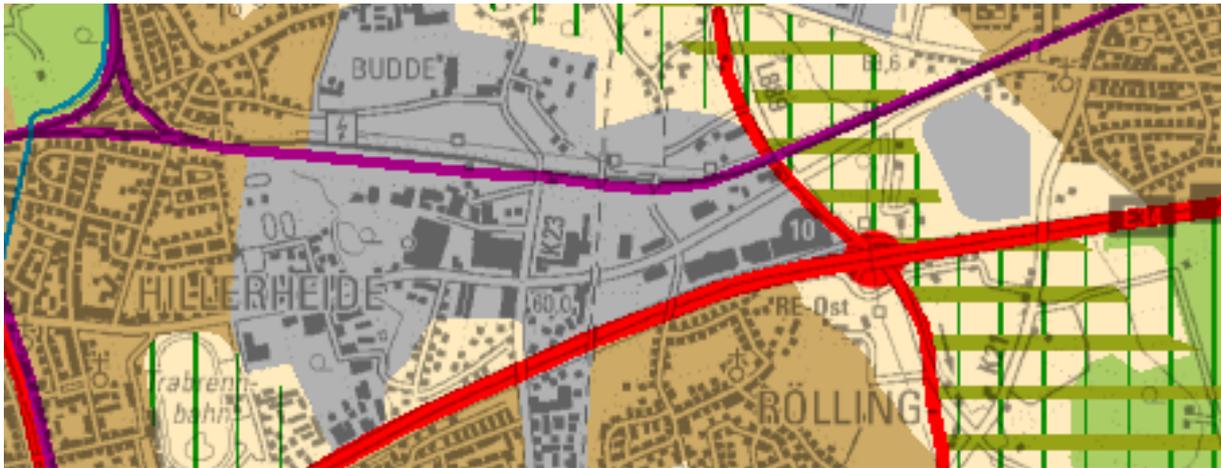
Die in den textlichen Festlegungen des Entwurfes des Regionalplan Ruhr unter dem Punkt 1.9 – Großflächiger Einzelhandel – dargelegten Grundsätze geben insbesondere Vorgaben zu kommunalen Einzelhandelskonzepten. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Vorgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes bei der Planung von Sondergebieten zu beachten und in die Abwägung mit einzubeziehen sind (Grundsatz 1.9-1). Dies ist wie in Kapitel 2.5 beschrieben hier der Fall. Auch der Grundsatz 1.9-2, dass unter anderem Sondergebiete an den ÖPNV angeschlossen werden sollen, wird beachtet (siehe Kapitel 5.5.2).

Auch die übrigen Ziele beziehungsweise Grundsätze des Bebauungsplanes Nr. 280 entsprechen den Zielen und Festsetzungen des Entwurfes des Regionalplans Ruhr.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit zusammenfassend dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe

Am 12.11.2004 ist der Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe und am 09.07.2018 die 8. Änderung des Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe in Kraft getreten. Der Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe besteht aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen und beinhaltet als rechtskräftiger Regionalplan Ziele, die zu beachten sowie Grundsätze, die zu berücksichtigen sind. Im zeichnerischen Teil des Gebietsentwicklungsplans Emscher-Lippe ist das Plangebiet dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugewiesen (siehe Abbildung 2).



²Abbildung 2: Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße

Im textlichen Teil sind insbesondere Ziele und Grundsätze textlich festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 sind die im Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe enthaltenen Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die folgenden:

Mit dem Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe werden in Kapitel 3 – Siedlungsraum – Grundsätze und Ziele insbesondere zu Allgemeinen Siedlungsbereichen sowie GIB festgelegt. Hierbei sind insbesondere die folgenden für den Bebauungsplan einschlägig:

- Grundsatz 3.2: Die Entwicklung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen. Dabei ist eine verstärkte Konzentration der Entwicklungen auf die in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsschwerpunkte anzustreben.
- Grundsatz 6.4: Die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sollen insbesondere emittierende Betriebe aufnehmen. Sie sollen daher von anderen konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden.
- Ziel 5: Zukünftige Standorte für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 BauNVO erfüllen, dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben des § 24 Absatz 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zu beachten.

Die Grundsätze 3.2 sowie 6.4 des Gebietsentwicklungsplans Emscher-Lippe sind für die Bebauungsplanung einschlägig, da sich das Plangebiet außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet und es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben um nicht erheblich belästigende beziehungsweise emittierende Gewerbebetriebe handelt. Laut den beiden Grundsätzen soll das Plangebiet daher eigentlich vorrangig durch emittierende Gewerbebetriebe entwickelt werden. Im vorliegenden Fall liegt ein bestehender Standort für

² Quelle:

<https://www.regioplaner.de/planung-raum/raumordnung/regionalplan-teilabschnitt-emscher-lippe>

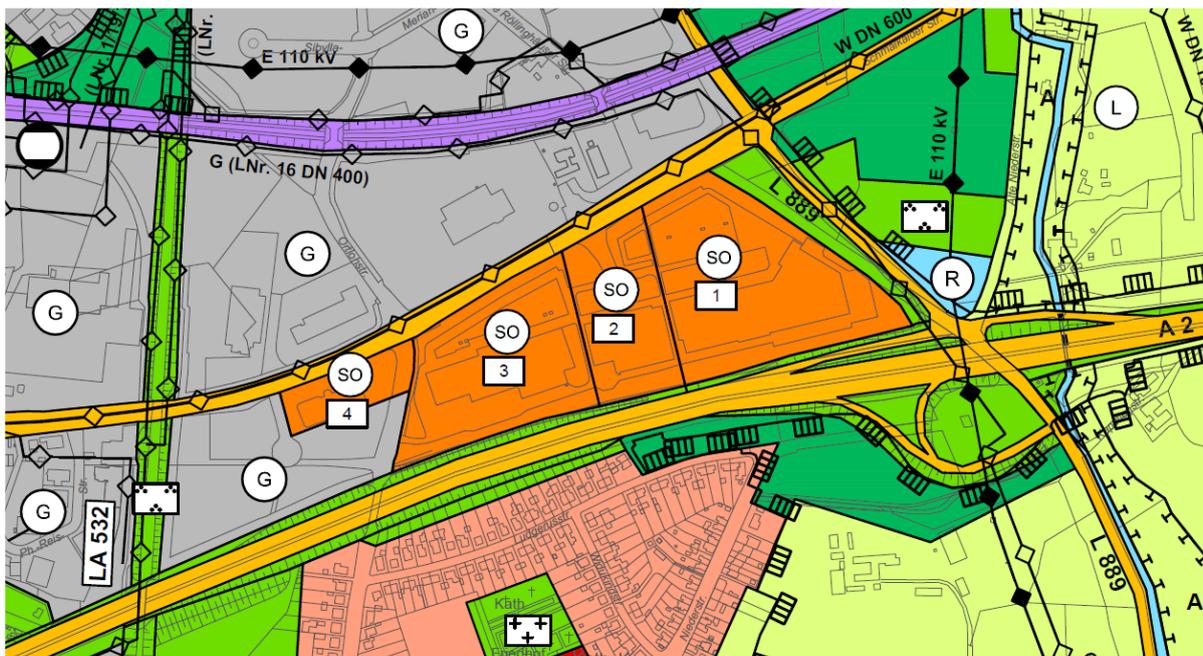
großflächigen Einzelhandel vor, der mit Ausnahme des nicht-zentrenrelevanten Sortimentes Möbel, nicht erweitert werden soll. Der Standort ist zudem bereits in Gänze entwickelt und zeigt keine freien Flächen mehr auf. Eine Umsiedlung der Betriebe in Bereichen mit allgemeinen Siedlungsbereichen ist auch mangels verfügbarer Flächen städtebaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Weiterhin befinden sich südlich des Plangebietes beziehungsweise der Bundesautobahn 2 mehrere Wohngebiete, zu denen emittierende Gewerbebetriebe große Abstände einhalten müssen, die im Plangebiet insbesondere für erheblich belästigende Betriebe nicht eingehalten werden können. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stellen daher einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu den Wohngebieten südlich der Bundesautobahn 2 dar. Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von den Grundsätzen 3.2 sowie 6.4 aus den oben genannten städtebaulichen Gründen abgewichen werden.

Das Ziel 5 des Gebietsentwicklungsplans Emscher-Lippe ist für die Bebauungsplanung einschlägig, da sich das Plangebiet außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet und es sich um eine Planung für großflächigen Einzelhandel handelt. Dem Ziel wird nicht widersprochen, da sich nur zukünftige Standorte für großflächigen Einzelhandel nicht außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche befinden dürfen. Es handelt sich im vorliegenden Fall aber um einen bereits bestehenden Standort. Die Verträglichkeit des Standortes für großflächigen Einzelhandel insbesondere im Hinblick auf den Schutz Zentraler Versorgungsbereiche wird laut Verträglichkeitsgutachten eingehalten. Die im Ziel 5 genannten Vorgaben des § 24 Absatz 3 des LEPro sind nicht mehr gültig, da es außer Kraft getreten ist. Die Vorgaben des § 24 Absatz 3 des LEPro wurden in den LEP NRW in geänderter Form aufgenommen (vergleiche die Festlegungen zum Einzelhandel im LEP NRW in Kapitel 2.1), die durch die Bebauungsplanung beachtet werden. Die Vorgaben des Zieles 5 werden somit zusammenfassend eingehalten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.03.2013 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vier Sondergebiete dar (siehe Abbildung 3). Diese werden mit einer Zweckbestimmung und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt:

- SO 1 Möbel, maximal 35.000 m² Verkaufsfläche
- SO 2 Teppiche, maximal 10.000 m² Verkaufsfläche
- SO 3 Baumarkt, maximal 10.000 m² Verkaufsfläche
- SO 4 Pferdesport, maximal 2.000 m² Verkaufsfläche



³Abbildung 3: Flächennutzungsplan des Stadt Recklinghausen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 – Sondergebiet Schmalkalder Straße

Der Entwurf des Bebauungsplanes halt diese Vorgaben durch die Festsetzung von jeweils einem Sondergebiet mit den auch im Flächennutzungsplan aufgeführten maximalen Verkaufsflächen ein. Diese beachten das aus dem Flächennutzungsplan vorgegebene Kernsortiment "Möbel" sowie die dargestellte maximale Verkaufsfläche. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 280 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 Gewerbepark Ortloh. Dieser trat am 27.05.1997 in Kraft und wurde mehrfach, zuletzt im Jahre 2012, geändert. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den zur damaligen Zeit voranschreitenden Verlust von durch Bergbau geprägten gewerblichen Flächen und die damit verbundenen Arbeitsplatzverluste in Recklinghausen zu kompensieren. Mit dem Plan verfolgt die Gemeinde insbesondere das Ziel der Schaffung von gewerblich genutzten Gebieten, die sich in den bis dahin fast vollständig durch Freiraumnutzungen geprägten Bereich im Sinne eines ökologischen Gewerbeparks einfügen sollten. Zum damaligen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nun zu großen Teilen für Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen. Die Gewerbe- und Industriegebiete werden durch großzügige Grünbereiche durchzogen beziehungsweise eingerahmt. Es handelt sich dabei um unterschiedliche Grünutzungen wie zum Beispiel landwirtschaftliche Flächen und ökologisch hochwertige Gehölz- und Freiraumstrukturen, die auch eine wichtige gestalterische Funktion einnehmen. Zur Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete war ebenfalls neue Infrastruktur erforderlich, die im Bebauungsplan Nr. 185 festgesetzt und auch bereits umgesetzt worden ist. An der Bundesautobahn 2 wurden eine neue Abfahrt sowie eine neue Landesstraße und mehrere Gemeindestraßen zur Anbindung errichtet. Auch wurden mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen gebaut. Die Infrastruktur wurde mit großzügigen Grünstreifen gestaltet, so dass der Eindruck von begrünten Achsen entsteht. Dies geschah abhängig von der jeweiligen

³ Quelle: Stadt Recklinghausen

hierarchischen Funktion zum Beispiel im Straßennetz mit unterschiedlichen Grünfestsetzungen. Gestalterisch wurde insbesondere durch verschiedene Pflanz- und Grünfestsetzungen sowie die Stellung von Gebäudekörpern eine Gestaltung und Betonung der öffentlichen Räume erreicht. Der Bebauungsplan ist zum jetzigen Zeitpunkt in großen Teilen vollzogen. Zum Teil sind noch freie Flächen für Gewerbebetriebe verfügbar.

Aufgrund der gut erschlossenen Lage weckte der Standort im Rahmen des Planvollzuges nicht nur das Interesse produzierender gewerblicher Betriebe, sondern auch das Interesse von expandierenden Einzelhandelsketten aus dem Fachmarktbereich. Da die Ansiedlung der vorhandenen Betriebe nach der Einschätzung der Gemeinde und der Industrie- und Handelskammer eine sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsstruktur darstellte, wurde der Bebauungsplan Nr. 185 entsprechend den Ansiedlungswünschen mehrfach geändert. Zum jetzigen Zeitpunkt werden im Bereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 280 im Bebauungsplan Nr. 185 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dazu kommen öffentliche Verkehrsflächen. Weiterhin werden mehrere Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzbindungen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, der Bundesautobahn 2 und der Grünflächen festgesetzt. Im Süden des Plangebietes werden zudem Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger belastet sind, festgesetzt. Es werden darüber hinaus verschiedene Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehungsweise der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen, die zusammengefasst eine intensive Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Weitere Festsetzungen wie zum Beispiel zum Schallschutz liegen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 185 befindet sich zurzeit in einem Aufhebungsverfahren. Es ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan Nr. 280 vor der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 185 in Kraft tritt. So werden die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 280 in diesem Gebiet überlagert und sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr anzuwenden.

Für Teile des übrigen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 185 wird zurzeit ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, der Bebauungsplan Nr. 283 – Gewerbepark Ortloh. Dieser grenzt an den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 280 an. Er soll wie der Bebauungsplan Nr. 185 im Wesentlichen Gewerbegebiete, Wohngebiete, Grünflächen sowie Verkehrsflächen festsetzen und orientiert sich bei seinen Festsetzungen an denen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 280. So soll insbesondere der Eindruck eines zusammenhängenden und aufeinander abgestimmten Gewerbeparks geschaffen werden.

2.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Bebauungsplan Nr. 280 befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes. Weder im Plangebiet selbst noch in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete. Dies gilt auch Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete.

2.5 Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019

Die Stadt Recklinghausen hat zur Steuerung des Einzelhandels und insbesondere zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und durch den Rat der Stadt Recklinghausen beschließen lassen. Es handelt sich dabei um das Recklinghäuser

Einzelhandelskonzept von 2019. Hier werden unter anderem eine Sortimentsliste mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Zentrale Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel für das Stadtgebiet festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines durch das Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 definierten zentralen Versorgungsbereichs und innerhalb eines Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel. Der Sonderstandort hier definiert sich laut Einzelhandelskonzept durch die vorhandenen großflächigen Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und der nicht-integrierten Lage im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept hält als wesentliche Ergebnisse fest, dass sich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe standortadäquat angesiedelt haben. Eine Überplanung des Bereiches ist zudem über das Ziel des LEP NRW 6.5-7 möglich, wodurch auch geringfügige Erweiterungen möglich sind. Hierzu ist laut Einzelhandelskonzept eine raumordnerische und städtebauliche Prüfung auf Verträglichkeit erforderlich. Diese wird insbesondere durch das Einzelhandelsgutachten vorgenommen, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Bebauungsplanung raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist.

Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept Recklinghausen 2019 empfohlen, die Randsortimentsfestsetzung im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen zu begrenzen, um insbesondere schutzwürdige Strukturen wie Zentrale Versorgungsbereiche zu sichern. So sollen laut Einzelhandelskonzept zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche analog zu Ziel 6.5-5 des LEP NRW ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Durch die Festsetzungen wird vorliegend sichergestellt, dass nicht ein einzelnes Sortiment die gesamte Höhe des Randsortimentes beinhaltet. Damit werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Recklinghausens 2019 befolgt und mithilfe der übrigen Festsetzungen sichergestellt, dass insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sichergestellt wird.

2.6 Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen

Das Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen ist am 27.11.2017 als „Sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 des BauGB vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen worden, wodurch entsprechende Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung Berücksichtigung finden sollen. Schwerpunkt der Konzepterstellung war die Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie zur Anpassung an den Klimawandel. Ein daraus entwickeltes Instrument ist die Handlungskarte Klimaanpassung. In der Handlungskarte sind Bereiche im Stadtgebiet dargestellt, die heute oder in Zukunft hitze- oder überflutungsgefährdet sind sowie schützenswerte Grünflächen, Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industrieflächen und Kaltluftentstehungsgebiete/Frischlufthahnen. Aus der Darstellung der durch den Klimawandel besonders betroffenen Gebiete im Stadtgebiet wurden Anpassungsmaßnahmen entwickelt. Diese sind in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst und bilden die Grundlage zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen auf Stadt-, Quartiers- und Gebäudeebene in Recklinghausen.

Das Gebiet im Geltungsbereich zählt zu den Belastungsgebieten der Gewerbe- und Industrieflächen. Einzelne Bereiche sind als Hitzeinsel im Ist-Zustand gekennzeichnet und werden sich laut der Zukunftsprognose ausbreiten. Dies spiegelt sich auch in dem Klimatopotyp des Gebietes wider. Zu einem Klimatop werden Bereiche mit ähnlicher Struktur und klimatischer Ausprägung zusammengefasst. Der Planbereich wird in der synthetischen Klimafunktionskarte

(RVR, 2011) dem Gewerbe-/Industrieklimatop zugeordnet. In diesem Klimatotyp prägen Gewerbe- und Industriegebiete mit den dazugehörigen Produktions-, Lager- und Umschlagstätten das Mikroklima. Die insgesamt hohe Flächenversiegelung bewirkt in diesen Bereichen eine starke Aufheizung tagsüber und eine deutliche Überwärmung nachts. Zusammen mit der angrenzenden Bundesautobahn 2 tragen der hohe Versiegelungsgrad in Kombination mit erhöhten Emissionen zu verstärkten immissionsklimatischen und bioklimatischen Belastungssituationen bei.

Zielvorgaben für bestehende sowie für die Gestaltung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen sind unter anderem die Minderung des klimatischen Stresses durch Maßnahmen der Begrünung, Förderung der Verdunstung und Sicherung einer hinreichenden Be- und Entlüftung (Begrünung von Fassaden und Dächern, geringe Bodenversiegelung, Wasserflächen). Insbesondere eine Dachbegrünung kann hier zu einer Minderung des Aufheizeffektes, verzögertem Regenwasserabfluss, einer erhöhten Verdunstungsrate und Filterung von Schadstoffen aus der Luft beitragen.

3. Planverfahren

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 280 wurde vom Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 27.09.2010 gefasst. Von diesem Beschluss war allerdings nur der östliche Bereich des Plangebietes mit den vier Betrieben Ostermann, Trends, Kibek und Obi erfasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss hatte sich durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie der zwischenzeitlich artikulierten Erweiterungsabsicht des Möbelhauses eine grundlegende Veränderung der Planungsvariablen ergeben. Der Rat hat den Aufstellungsbeschluss daher in einer aktualisierten und räumlich um den Pferdesportbetrieb erweiterten Fassung in seiner Sitzung am 29.09.2014 neu gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2014.

Im Anschluss erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 19.11.2014 bis 03.12.2014. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.11.2014 bis 15.12.2014 durchgeführt. Anschließend wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Recklinghausen am 22.05.2017 beschlossen, die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand vom 30.04.2018 bis zum 30.05.2018 statt. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Ebenfalls wurde in diesem Zeitraum die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Im Nachgang wurden die Planunterlagen überarbeitet, so dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich war. Der nächste Verfahrensschritt war daher die erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Daher wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Recklinghausen am 30.08.2021 beschlossen, die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 18.10.2021 bis zum 22.11.2021 statt. Ebenfalls wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erneut beteiligt. Dies galt auch für die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Diese Beteiligungen fanden im Zeitraum zwischen dem 04.10.2021 bis zum 22.11.2021 statt.

Im Nachgang wurden die Planunterlagen nochmals überarbeitet, so dass eine weitere erneute

Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich war. Der nächste Verfahrensschritt war daher die zweite erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Daher wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Recklinghausen am 14.03.2022 beschlossen, die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 25.03.2022 bis zum 25.04.2022 statt. Ebenfalls wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erneut beteiligt. Dies galt auch für die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Diese Beteiligungen fanden im Zeitraum zwischen dem 18.03.2022 bis zum 19.04.2022 statt.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 280 wird in ein übergeordnetes Gesamtkonzept des Gewerbeparks Ortloh integriert (siehe Abbildung 4). Dieses sieht vor, das Gebiet durch die Entwicklung von zum Teil durch Einzelhandel geprägten gewerblich genutzten Gebieten, die von verschiedenen Grünflächen und begrünten Achsen durchdrungen sind, zu gestalten. Die öffentlichen Räume einschließlich der bereits geschaffenen Infrastruktur werden hierbei vorrangig durch Grünelemente betont. Dabei werden die angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt, indem insbesondere wohnverträgliches Gewerbe unter Wahrung angemessener Abstände zugelassen wird. Die sich bereits angesiedelten Betriebe sollen hierbei in ihrem Bestand gesichert werden.



⁴Abbildung 4: Städtebauliches Konzept des Gewerbeparks Ortloh

Der Bebauungsplan Nr. 280 greift diese übergeordneten Vorgaben auf und setzt sie im Plangebiet folgendermaßen um: Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einschließlich der zugehörigen Anlagen sowie Straßenverkehrsflächen bleiben in der jetzigen

⁴ Quelle:
Stadt Recklinghausen

äußerlichen Form erhalten. Neubauten und Änderungen sind möglich, wobei diese angelehnt an die jetzige Bebauung mit Ausnahme der bestehenden Werbeflyer als Ersatz für die bisherige entstehen können. Die zukünftige Erweiterung der Verkaufsflächen des Einrichtungshauses für Möbel im Osten des Plangebietes wird innerhalb des Bestandsgebäudes verwirklicht, während die Verkaufsflächen der übrigen Betriebe bestehen bleiben.

Die bestehende sowie mögliche zukünftige Bebauung rücken dabei von der Schmalkalder Straße, der Röllinghäuser Straße, der Ortlohstraße sowie der Bundesautobahn 2 ab. Je nach Hierarchie der Straßen sowie den besonderen lokalen Gegebenheiten ist die Entfernung der Bebauung unterschiedlich, um städtebaulich die Attraktivität insbesondere der öffentlichen Räume zu erhöhen und zur Adressbildung des Gewerbeparks beizutragen. Ein Großteil der Gestaltung dieser öffentlichen Räume wird insbesondere den Straßenverkehrsflächen selbst sowie den Grünstrukturen und Pflanzungen, die sich zwischen den bebauten Bereichen und den Straßenverkehrsflächen befinden, überlassen. Die Bebauung selbst rückt so auf Höhe der Begrünungen in den Hintergrund, ist aber weiterhin aufgrund ihrer Höhe und Größe sowie der Eingangsbereiche sichtbar, wodurch der Eindruck eines parkartigen Gewerbegebietes mit vielen Grünelementen entsteht. Um die Bebauung hierbei nicht übermäßig zu betonen, wird eine Höhenbegrenzung anhand der vorhandenen Hauptgebäude vorgenommen.

Zur Bundesautobahn 2 rückt die Bebauung insbesondere aufgrund der Anbauverbotszone um mindestens 40 Meter ab. Der Zwischenraum zwischen Bundesautobahn und der Bebauung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes durch Bepflanzungen gestaltet, die nur von einer insbesondere für die Anlieferung erforderlichen Zuwegung unterbrochen werden.

Zur Röllinghäuser Straße beträgt die Entfernung aufgrund der zugehörigen Anbauverbotszone ebenfalls mindestens 40 Meter. Auch hier gestalten insbesondere eine großzügige Grünfläche von mindestens 20 Metern Breite sowie Bepflanzungen den öffentlichen Straßenraum.

Zur Schmalkalder Straße hin rückt die beziehungsweise geplante Bebauung bis auf 15 Meter an diese heran, was auch den Zielvorstellungen im übrigen Gewerbepark Ortloh an der Schmalkalder Straße entspricht. Hier wird diese Straße insbesondere durch einen 8 Meter breiten Pflanzstreifen geprägt. Bei der Schmalkalder Straße ist durch die Betonung der Eingangssituation des Plangebietes und der größeren Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Raumes die Wahrnehmung der Bebauung städtebaulich bedeutsamer als an der Röllinghäuser Straße und an der Bundesautobahn 2, da sich hier die Unternehmen vorrangig gegenüber den Kunden präsentieren und so auch wesentlich zur Adressbildung des gesamten Gewerbeparks Ortloh beitragen.

Im mittleren sowie östlichen Teil des Plangebietes rücken die Hauptgebäude aber entgegen der Zielsetzung von 15 Metern Abstand teilweise sehr weit von der Schmalkalder Straße ab (bis zu 130 Meter). Dies liegt zum Teil an den erforderlichen Stellplätzen für den Einzelhandel, andererseits an der bestehenden hochwertigen Gestaltung dieser Fläche durch eine Vielzahl von Bäumen und Grünflächen. Diese wird hier durch eine zur Abwicklung eines funktionierenden Verkehrs erforderlichen Zufahrt zur Schmalkalder Straße, die mit ihrem Kreisverkehr ebenfalls ein wesentliches Gestaltungselement des Eingangsbereiches in das Gebiet innehat, zusätzlich betont und erfordert dadurch ein weites Abrücken der Bebauung von der Schmalkalder Straße. Zusammenfassend überwiegt in diesem Bereich die planerische Sicherung der entstandenen städtebaulichen Strukturen gegenüber der oben beschriebenen Zielsetzung, auch weil sie wesentlich zur Präsentation der vorhandenen Betriebe sowie zur Adressbildung des Gewerbeparks Ortloh beitragen.

Zur Ortlohstraße rückt die Bebauung auf bis zu 12 Meter bei einem Pflanzstreifen von 8 Metern heran, was sich einerseits aus der bereits auf diesen Abstand tatsächlich herangerückten bestehenden Bebauung ergibt, andererseits die städtebauliche Betonung eines weiteren Eingangsbereiches aufzeigt.

Am westlichen Rand des Plangebietes rücken die Baugrenzen bis auf drei Meter an die bestehende Straßenverkehrsfläche, die hier in Form einer Sackgasse ausgestaltet ist, heran. Hier findet sich kein Pflanzstreifen. Da diese Straße nur unwesentlich zur Gestaltung der öffentlichen Räume beiträgt, ist hier eine Bepflanzung nicht erforderlich. Ein Heranrücken der Baugrenzen an die Straße ist darüber hinaus sinnvoll, um das Grundstück insbesondere wirtschaftlich gut ausnutzen zu können. Durch die Wahrung von drei Metern entsteht eine Vorzone, die zur Gestaltung dieses Straßenkörpers beiträgt. Gleichzeitig wird so eine bedrängende Wirkung innerhalb des Straßenraumes durch eine großmaßstäbliche Bebauung vermieden.

Mit diesen und weiteren Maßnahmen fügt sich das Plangebiet insbesondere in die umgebenen Gewerbegebiete städtebaulich harmonisch ein und schafft gleichzeitig städtebaulich sinnvolle Übergänge in die östlich befindlichen Freiraumbereiche. Weiterhin sind Straßenverkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen Teil des Plangebietes, um die Erschließung sicherzustellen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 280 beschrieben und begründet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wesentliches Festsetzungselement zur Umsetzung der Planungsziele sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. In Anlehnung an die Systematik des Baugebietskatalogs der BauNVO erfolgt zunächst die Definition des grundsätzlich zulässigen Anlagentyps mit der zulässigen maximalen Verkaufsfläche. Ergänzend erfolgt die Festlegung der zulässigen Kernsortimente sowie der nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimente inklusive deren einzelnen und gesamten Verkaufsflächengrößen. Die Addition der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente überschreitet regelmäßig die gesamtzulässige Summe der zentrenrelevanten Sortimente, um den Betreibern hier entsprechende Gestaltungsspielräume einzuräumen (Flächenpool).

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird hierbei gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO durch die jeweilige verbale Bezeichnung des Betriebstyps – im SO 1 Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte – in Kombination mit den Verkaufsflächenzahlen, den Mindestverkaufsflächen und den Sortimentsfestsetzungen definiert. Dabei nimmt die Plangeberin vorliegend – in Anlehnung an die Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 08.03.2017 – 10 D 12/16.NE – (juris Rn 66 ff.)) – die planungsrechtlich relevanten Unterschiede zwischen den einzelnen festgesetzten Nutzungen in den Blick; so haben die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet unterschiedliche Flächenbedarfe und auch unterschiedliche Wirkungen auf Versorgungsstrukturen. Der Plangeberin geht es vorliegend nicht darum, etwa die vorhandenen Nutzungen schlicht auf den Bestand zu setzen; dies zeigt schon der Umstand, dass sie im Rahmen der Festsetzung für das SO 1 eine geringfügige Erweiterung zulässt. Vielmehr verfolgt sie das Ziel, gewünschte Nutzungen planungsrechtlich (weiterhin) zu

ermöglichen. So waren für das Plangebiet bisher Sondergebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hinsichtlich der bisher festgesetzten Sondergebiete bestehen angesichts der Entwicklung der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung der letzten Jahre zu den Anforderungen an Verkaufsflächenobergrenzen Zweifel an der Wirksamkeit der dort getroffenen Festsetzungen. Soweit im Plangebiet bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt war, konnten der dort angesiedelte großflächige Einzelhandel nur im Wege der Atypik ermöglicht werden. Vorliegend geht es der Plangeberin darum, die entsprechenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen nunmehr aktiv und rechtssicher zu planen und mittels der entsprechenden Festsetzungen die gewünschten Betriebstypen mit Blick auf ihren Flächenbedarf und ihren potentiellen Wirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen zu bestimmen. Dabei ist auch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von diesen städtebaulichen Motiven getragen, denn die Plangeberin legt Wert darauf, dass es sich jeweils um leistungsfähige Märkte mit dem erwünschten breiten Warensortiment handelt.

Im Übrigen greifen die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 280 nunmehr die aktuellen, nach dem LEP NRW und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2019 („Recklinghäuser Liste“) gängigen Sortimentsbezeichnungen in den Festsetzungen auf.

5.1.1 Sondergebiet 1

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung großflächiger Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmемärkte. Beide Nutzungstypen sind heute bereits im SO 1 im Bestand vorhanden.

Bei den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im SO 1 macht die Plangeberin von den Möglichkeiten, die ihr durch die Rechtsgrundlagen des § 11 Absatz 1 und Absatz 2 BauNVO eröffnet werden, Gebrauch. Zum besseren Verständnis der vorliegend gewählten Festsetzungstechnik, sei im Folgenden zunächst noch einmal auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Rechtsgrundlagen des § 11 Absatz 1 und Absatz 2 BauNVO für die Festsetzung von Sondergebieten verwiesen:

Bei der Festsetzung eines Sondergebiets liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei der Plangeberin. Sie kann auf der Grundlage von § 11 Absatz 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die durch § 1 BauNVO für die Baugebiet gemäß §§ 2-9 BauNVO eröffneten Möglichkeiten hinaus näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. So darf die Plangeberin in einem Sondergebiet den Anlagentyp selbst festsetzen und diesen dabei auch durch bestimmte Begrenzungen der Verkaufsflächen definieren. Hierbei kann die höchstzulässige Verkaufsfläche auch mittels Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden, welche die für das jeweilige Grundstück maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl bestimmen. Die Verhältniszahlen müssen hierbei die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet regeln. Nicht gestattet ist der Gemeinde jedoch, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Denn dann würde es sich bei der Verkaufsflächenobergrenze um eine unzulässige gebietsbezogene Kontingentierung handeln (siehe zu dem Vorstehenden insgesamt: BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 – (juris, Rn. 16)). Soweit die bundesweite Planungspraxis im Nachgang

zu dieser Rechtsprechung dazu übergegangen war, in dem jeweiligen Sondergebiet nur jeweils einen Einzelhandelsbetrieb zuzulassen und zugleich eine Verkaufsflächenobergrenze mittels absoluter Zahlen festzusetzen, hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner jüngeren Rechtsprechung klargestellt, dass für diese Festsetzung eine numerische Limitierung von Vorhaben je Sondergebiet – jedenfalls soweit diese nicht angesichts der weiteren Festsetzungen ohnehin nur deklaratorisch ist – keine Rechtsgrundlage besteht. Stattdessen hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal die Möglichkeit herausgestellt, mittels Verkaufsflächenzahlen grundstücksbezogene Regelungen zu treffen. Darüber hinaus stellt die entsprechende Entscheidung noch einmal klar, dass auch die Festsetzung von Mindestverkaufsflächen grundsätzlich zulässig ist (siehe zu alledem BVerwG, Urteil vom 17.10.2020 – 4 CN 8.18 – (juris, Rn. 10, 12 ff., 33)).

Ausgehend von diesen Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung entscheidet sich die Plangeberin vorliegend dafür, die in dem SO 1 zulässige Art der baulichen Nutzung mittels Verkaufsflächenzahlen, Mindestverkaufsflächen und Sortimentsfestsetzungen zu bestimmen.

Die Verkaufsflächenzahl gibt hierbei als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Bezugspunkt ist das im jeweiligen Sondergebiet liegende Baugrundstück. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt die Fläche des Baugrundstücks, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze im Bauland des jeweiligen Sondergebiets liegt. Diese umfasst im SO 1 "Großflächiger Einzelhandel" eine Fläche von 47.822,27 m².

So sind in dem SO 1 Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte mit jeweils einer festgesetzten maximalen Verkaufsflächenzahl zulässig. Bei Einrichtungshäusern steht eine erhebliche Sortimentstiefe samt Beratung der Kunden im Vordergrund. Diese kaufen die Möbel vor Ort, jedoch werden diese in den meisten Fällen dort nicht sofort mitgenommen, sondern im Anschluss aus einem Lager zu den Kunden geliefert. Hingegen verfügen Möbelmitnahmemärkte über eine geringere Sortimentstiefe, der Kunde erhält die Ware in den meisten Fällen sofort vor Ort und transportiert diese selbst.

Vorliegend definiert die Plangeberin die festgesetzten Typen mittels Verkaufsflächenzahlen. Sie setzt dabei nicht etwa nur einen vorhandenen Bestand fest, sondern hat mittels eines der Planung zugrunde gelegten Verträglichkeitsgutachtens ermitteln lassen, welche Verkaufsflächengrößen für die aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Recklinghausen ausdrücklich gewünschten Nutzungen Einrichtungshaus und Möbelmitnahmemarkt, die auch das Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 in dem Plangebiet als standortadäquat einstuft, zugelassen werden können. Die Ergebnisse dieses Gutachtens finden vorliegend ebenso wie das Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 Beachtung. Dies gilt sowohl hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen für die beiden Typen Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte insgesamt als auch hinsichtlich der festgesetzten Sortimente und den ihnen zugewiesenen Verkaufsflächenzahlen. So werden mittels der für Einrichtungshäuser festgesetzten Verkaufsflächenzahl 0,52361 im SO 1 im Ergebnis für diesen Typ ca. 25.000 m² Verkaufsfläche im SO 1 ermöglicht. Die Verkaufsflächenzahl 0,20827 für Möbelmitnahmemärkte ermöglicht im SO 1 im Ergebnis Verkaufsflächen von ca. 9.960 m².

Die Plangeberin legt der Planung eine realitätsnahe Betrachtung zugrunde. So hält sie es – insbesondere auch angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und trotz der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans – nicht für realistisch, dass sich unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Maßfestsetzungen auf die Realisierung des Einrichtungshauses zugunsten eines zusätzlichen Möbelmitnahmemarkts verzichten würde. Vielmehr ist unter Zugrundelegung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass sich im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen ein Einrichtungshaus und ein Möbelmitnahmemarkt ansiedeln.

Hinsichtlich des Nutzungstyps Möbelhäuser entscheidet sich die Plangeberin angesichts der im SO 1 ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen erwünschten Nutzungen dafür, eine Verkaufsflächenzahl im SO 1 festzusetzen, die im Ergebnis eine Mehrung der heute dort vorhandenen Verkaufsfläche um 5.000 m² ermöglicht. Zugleich werden aber die zentrenrelevanten Randsortimente im Vergleich zu dem im SO 1 vorhandenen Bestand mittels der hierfür festgesetzten Verkaufsflächenzahlen im SO 1 im Ergebnis um 300 m² zulässige Verkaufsfläche reduziert. Die Plangeberin legt bei der Festsetzung der im SO 1 zulässigen Sortimente die jüngst im Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 noch einmal definierte örtliche Sortimentsliste zugrunde.

Zugleich legt die Plangeberin Wert darauf, dass – neben der aus landeplanerischen und städtebaulichen Gründen notwendigen Beschränkung der Verkaufsflächen – an diesem städtebaulich zur Ergänzung der Versorgungsstrukturen gewünschten Standort ein bestimmtes Mindestmaß an Sortimentsbreite angeboten wird. Daher setzt die Plangeberin Mindestverkaufsflächen fest, um sicherzustellen, dass es sich bei den durch die Festsetzung zugelassenen Typen Möbelbaus und Möbelmitnahmemarkt um jeweils leistungsfähige Märkte handelt, die das städtebaulich erwünschte breite Warensortiment anbieten.

5.1.2 Sondergebiet 2

In dem Sondergebiet SO 2 sind Einrichtungshäuser Teppiche mit einer VFZ von maximal 0,47481 (10.000 m² Verkaufsfläche) zulässig. In dem SO 2 ist heute bereits ein Einrichtungshaus für Teppiche vorhaben. Das heute als zentrenrelevant eingestufte Sortiment Heimtextilien gehört aktuell faktisch zum Kernsortiment des Bestandsbetriebs. Es könnte in deutlich größerem Umfang verkauft werden, als dies aktuell geschieht, weil die Baugenehmigung hier keine Begrenzung enthält. Um hier nicht in bestehende Baurechte einzugreifen und keinen Planungsschaden zu erzeugen, soll die faktisch vorhandene Verkaufsfläche in diesem Sortiment als zulässig festgesetzt werden. Daraus resultiert auch die Überschreitung der nach Ziel 6.5-5 zulässigen 10%-Regel für zentrenrelevante Sortimente. Angesichts der Bestandsüberplanung macht die Plangeberin insofern von der Abweichungsmöglichkeit gemäß Ziel 6.5-7 LEP NRW Gebrauch. Da die Plangeberin Wert darauf legt, in diesem als Sonderstandort im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Bereich leistungsfähige Betriebe mit einer entsprechenden Sortimentsbreite und –tiefe anzusiedeln, wird die Mindestverkaufsfläche auf 7.000 m² festgesetzt. Hierbei geht es der Plangeberin wiederum nicht darum, den Markt lediglich auf den Bestand zu setzen; vielmehr verfolgt sie das Ziel, die entsprechenden von ihr an dieser Stelle gewünschten Nutzungen (hier Einrichtungshäuser Teppiche) an dieser Stelle aktiv und – angesichts der Zweifel an der Wirksamkeit der bisherigen Sondergebietsfestsetzung – zukunftsicher zu planen. Soweit in der textlichen Festsetzung zu dem SO 2 als zulässige Sortimente „Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen“ genannt werden, sollen damit weite Teile der in Ziffer 47.51 der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt)

genannten Sortimente umfasst werden⁵. Eine solche nähere Konkretisierung der Planfestsetzung in der Planbegründung ist auch nach der Rechtsprechung zulässig⁶

5.1.3 Sondergebiet 3

In dem Sondergebiet SO 3 sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer VFZ von bis zu 0,27866 (10.000 m² Verkaufsfläche) zulässig. Der auf dem Wege des Atypik-Nachweises genehmigte Baumarkt im Bestand verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche von 9.735 m².

Hierbei ist insbesondere in den Blick zu nehmen, dass nach der bisherigen Festsetzung (Gewerbegebiet) die Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt lediglich im Wege der Atypik zulässig war. Dabei will die Plangeberin mittels der verbalen Bezeichnung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, der Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen und auch der Festsetzung der Mindestverkaufsfläche die zulässige Art der baulichen Nutzung positiv bestimmen, um diese zukünftig aktiv planerisch zu ermöglichen. Soweit der Bestandsmarkt im Gebiet über eine Baugenehmigung samt dort bestimmter Sortimentsliste verfügt, ist in den Blick zu nehmen, dass die dortigen Sortimentsbezeichnungen nicht mehr den aktuell gängigen – im LEP NRW und in dem Einzelhandelskonzept Recklinghausen 2019 niedergelegten – Sortimentsbezeichnungen entsprechen. Die aktuellen Sortimentsbezeichnungen, die vorliegend in der Festsetzung Verwendung finden, ermöglichen das Angebot der weit überwiegenden Sortimente des Bestandbetriebs. Soweit in der textlichen Festsetzung zu dem SO 3 als zulässige Sortimente „Bau- und Heimwerkerbedarf“ genannt werden, sollen damit weite Teile der in Ziffer 47.52 der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) genannten Sortimente sowie die in der einschlägigen Literatur als baumarkttypisches Kernsortiment eingeordneten Waren umfasst werden⁷.

Auch wenn § 1 Absatz 10 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten nicht direkt anwendbar ist, hat sich die Plangeberin vorliegend damit auseinandergesetzt, inwiefern bestehende Betriebe auf den Bestand gesetzt würden. Soweit die Baugenehmigung für den Bestandsbetrieb im SO 3 für die Randsortimente keine Flächenbeschränkung vorsah, ist in den Blick zu nehmen, dass vorliegend Bau- und Gartenfachmärkte mit entsprechendem Kernsortiment gewollt sind, die entsprechenden Randsortimente führen können (dann aber mit einer für Randsortimenten typischen Begrenzung). Letztlich wird – jenseits der Genehmigungsebene – nunmehr auf Planungsebene aktiv die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten ermöglicht, während diese zuvor nur im Wege der Atypik zulässig sein konnten. Dabei sollen nunmehr auch die Randsortimente planerisch gesteuert werden.

Auch hier gilt, dass die Plangeberin angesichts der Bedeutung des im Einzelhandelskonzeptes ausgewiesenen Sonderstandortes auf eine entsprechende Sortimentsbreite und -tiefe Wert

⁵ Konkret von der Festsetzung „Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen“ als zulässig umfasst werden sollen nach dem Willen der Plangeberin folgende Einzelsortimente: Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen, Sicht- und Sonnenschutz

⁶ OVG NRW, Urt. v. 12.12.2013 – 10 A 332/08 – (juris, Rn. 75 ff.)

⁷ Konkret von der Festsetzung „Bau- und Heimwerkerbedarf“ als zulässig umfasst werden sollen nach dem Willen der Plangeberin folgende Einzelsortimente: Bauelemente aus Metall und Kunststoff, wie Fenster, Türen, Tore, Treppen, Geländer, Leitern, Rollläden, Markisen; Sicht- und Sonnenschutz, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Holzplatten, Leisten, Flachglas, Drahtgeflecht, Gewebe; Baustoffe (Bauchemie), Eisenwaren und -beschläge, Metallkurzwaren, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen wie auch Rasenmäher, Installationsbedarf, Elektroinstallationsbedarf, Elektrozubehör, Fliesen, Sanitärbedarf, Heizung, Holz, Kamine und Kaminöfen.

legt. Daher wird die Mindestverkaufsfläche zulässiger Betriebe auf 7.000 m² festgesetzt.

5.1.4 Sondergebiet 4

Im Sondergebiet SO 4 sind "Fachmärkte Pferdesport" mit einer VFZ von bis zu 0,26330 (2000 m² VK) zulässig. Der bereits vorhandene Bestandsmarkt führt als Kernsortimente hier die Reitsportartikel. Diese Kernsortimente werden durch zoologischen Bedarf, Gartenartikel und KFZ-Zubehör ergänzt, die allesamt nicht-zentrenrelevant sind. Damit ist das typische Sortiment des Fachmarktes abgedeckt. Neben diesen Sortimenten wird ergänzend (VFZ bis zu 0,02633) der Verkauf von Zeitungen/Zeitschriften, Spielwaren und Geschenkartikeln ermöglicht.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind hierdurch nicht zu erwarten. Zum einen wird die zulässige Verkaufsflächengröße derzeit nicht ausgenutzt, zum anderen ist nicht zu erwarten, dass die zentrenrelevanten Angebote separat Kunden anlocken und damit Käufe im zentralen Versorgungsbereich verhindern. Vielmehr ist von Mitnahmekäufen von Kunden auszugehen, die aufgrund des Kernsortiments den Betrieb aufsuchen.

Auch im SO 4 ist es Ziel der Plangeberin, mittels der verbalen Bezeichnung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, den festgesetzten Verkaufsflächenzahlen und der Mindestverkaufsfläche die gewünschte Nutzungsart bzw. die gewünschten Betriebstypen zu definieren. Wiederum soll der bestehende Markt nicht nur auf den Bestand gesetzt werden, sondern die entsprechenden an dieser Stelle gewünschten Nutzungen (hier Fachmärkte Pferdesport) sollen aktiv und – angesichts der Zweifel an der Wirksamkeit der bisherigen Sondergebietsfestsetzung – zukunftsicher geplant werden.

Da die Plangeberin angesichts der gewünschten Konzentration von Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandorts Wert auf entsprechende Sortimentsbreite und –tiefe legt, wird hier eine Mindestverkaufsfläche von 1.400 m² festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Gebäude im Plangebiet heute bereits vorhanden sind, bedarf es keiner derart intensiven Steuerung des zulässigen Maßes der Nutzung wie im Rahmen eines Bebauungsplanes, der ein neu zu bebauendes Gebiet steuert. Die Maßfestsetzungen kommen insbesondere im Rahmen eines zu errichtenden Ersatzgebäudes beziehungsweise bei Erweiterungen zum Tragen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet 1 soll sich beispielsweise innerhalb des bestehenden Gebäudes bewegen. Auch gibt es für die Ausnutzung der Grundstücke bei Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr viel Spielraum, zum Beispiel auch aufgrund des Zuschnittes der Grundstücke und den bereits errichteten baulichen Anlagen. Weiterhin wird durch den Verzicht auf eine intensive Steuerung die private Baufreiheit nicht unnötig eingeschränkt. Daher erfolgt die Steuerung des Maßes der Nutzung über die zwei Komponenten Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird in Anlehnung an die üblichen Ausnutzungsziffern in Gewerbegebieten beziehungsweise Sonstigen Sondergebieten und die bisherigen Festsetzungen auf 0,8 festgesetzt. Die vorhandene Bebauung versiegelt neben den Gebäudebereichen im Wesentlichen die Stellplatzflächen und Zufahrten während in den Randzonen der Baugrundstücke Flächen unversiegelt bleiben. Die GRZ entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete beziehungsweise Sonstige Sondergebiete. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche der unter § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist nicht zulässig.

Es liegen keine ausreichenden städtebaulichen Begründungen vor, das Höchstmaß im vorliegenden Fall einzuschränken oder zu überschreiten. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes innerhalb des Änderungsbereiches und der Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB wird so eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht und damit auch zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 8c BauGB beigetragen.

Darüber hinaus wird einerseits eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets ermöglicht, gleichzeitig werden aber auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verhindert. Durch eine hohe bauliche Ausnutzung werden keine weiteren, noch unbebauten Freiflächen benötigt, wodurch die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere erreicht werden, dass sich die Bebauung den vorhandenen und angrenzenden baulichen Strukturen anpasst sowie negative Auswirkungen auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild durch nicht maßstäbliche Baukörper vermieden werden. Die Festsetzung einer Anzahl von Vollgeschossen ist nicht geeignet, das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe in einem Sondergebiet eindeutig zu bestimmen. Nur in Baugebieten, in denen fast ausschließlich Gebäude mit „üblichen“ Geschosshöhen zu erwarten sind (zum Beispiel Wohngebieten), kann die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden. Auch die Festsetzung einer Baumassenzahl ist nicht geeignet, da sie ebenfalls eine Bebauung in der Höhe nicht eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind an den vorhandenen Gebäudehöhen orientiert. Diese wurden individuell ermittelt und mit einem geringfügigem Erweiterungsspielraum pro Sondergebiet festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird die Höhe baulicher Anlagen auf 92,00 Meter NHN (Höhen über Normalhöhennull), im SO 2 und 3 auf 84,00 Meter NHN und im SO 4 auf 79,00 Meter NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die Geländehöhe im Kreuzungsbereich Ortlohstraße/Schmalkalder Straße liegt bei etwa 68 Meter über NHN. Relativ betrachtet liegt die zulässige Gesamthöhe damit zwischen 11 Meter über diesem Punkt für das Sondergebiet 4 und 24 Meter über dem Kreuzungsbereich im Sondergebiet 1.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für die jeweiligen Sondergebiete in Meter über Normalhöhennull (m. NHN) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen definiert sich über die Oberkante einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern gilt als Oberkante der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Als Oberkante bei Satteldächern gilt der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

Durch die Festsetzung maximal zulässiger Höhen für bauliche Anlagen sollen einerseits möglicherweise in der Zukunft erforderliche Neubauten und Änderungen der bestehenden Gebäude in der Höhe begrenzt werden, damit diese an die vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Gewerbegebieten städtebaulich angepasst bleiben. Hierbei stellt das vorhandene Gebäude im Sondergebiet 1 als größtes und höchstes bestehendes Gebäude im

Plangebiet eine städtebaulich bedeutsame Raumkante dar, die aufgrund ihrer Höhe und ihres Bauvolumens den Eingangsbereich in das Gewerbegebiet des Gewerbeparkes Ortloh von der Bundesautobahn 2 anzeigt. Aus diesem Grund wurde in den anderen Sondergebieten eine niedrigere Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt, um den Eingangsbereich in das gewerblich geprägte Gebiet an der Schmalkalder Straße städtebaulich zu betonen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich neben dem Gebäudebestand auch an den in Richtung Westen abfallenden Geländehöhen, weswegen die Gesamthöhe in Richtung Westen auch weiter abnimmt. Dies dient auch der besseren Durchlüftung des Plangebietes sowie seiner näheren Umgebung. So können insbesondere die Luftschadstoffe der Bundesautobahn 2 besser verteilt werden, was bei größeren Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit den im Plangebiet großzügig vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen beeinträchtigt werden kann und insbesondere in der Nähe des Plangebietes befindliche Wohngebiete betreffen würde.

Größere Gebäudehöhen wurden weiterhin nicht festgesetzt, um insbesondere einen abrupten stadtdlandschaftlichen Übergang zwischen den bebauten Bereichen des Plangebietes zu den unbebauten, ländlich geprägten Freibereichen östlich der Röllinghäuser Straße zu vermeiden. Durch die Baumpflanzungen am östlichen Teil des Plangebietes, die die Bebauung des Sondergebietes 1 nur teilweise verdecken, gelingt dieser Übergang harmonisch. Darüber hinaus würde sich eine in allen Sondergebieten festgesetzte höhere Bebauung auf die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume durch Grün- beziehungsweise bepflanzte Flächen negativ auswirken, da durch eine höhere Bebauung über die gewählten Festsetzungen hinaus Grünstrukturen in den Hintergrund rücken und dem Ziel eines parkartigen Gewerbestandortes für den Einzelhandel so entgegenwirkt wird.

Den vorhandenen und zukünftigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet verbleiben trotz der nur geringen Spielräume in der Höhe weiterhin großzügige Entwicklungsmöglichkeiten. So ermöglichen die überbaubaren Grundstücksflächen eine großzügige bauliche Ausweitung insbesondere nach Norden, aber auch teilweise nach Osten und Westen.

Im Ergebnis bedeutet die Festsetzung von maximalen Höhen für bauliche Anlagen auch, dass der Bebauungsplan zukünftig die in den Sondergebieten 2 – 4 vorhandenen Werbetafelne in der vorhandenen Höhe nicht mehr zulässt. Diese sind baurechtlich genehmigt und genießen Bestandsschutz. Auch Wartungs- und Reparaturarbeiten stellen keine Vorhaben im Sinne des BauGB dar und sind weiterhin zulässig. Änderungen oder Neuerrichtungen, die einer neuen planungsrechtlichen Beurteilung bedürften und insbesondere die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschreiten, sind damit für die Zukunft aber nicht mehr möglich.

Nach § 16 Absatz 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschächte sowie Technikzentralen soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um unter anderem der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall einen entsprechenden Ermessensspielraum einzuräumen. Denn regelmäßig ergibt sich aus der Funktion der vorgenannten Gebäudeteile und Anlagen das Erfordernis einer Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe des Hauptbaukörpers. Unter Würdigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen und der damit verbundenen planerischen Absicht, nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen

auf ein zumutbares Maß zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung auf maximal 5 m begrenzt. Diese baulichen Anlagen müssen zudem einen Abstand von mindestens zwei Meter zur Außenwand einhalten, um die Sichtbarkeit dieser Anlagen zu verringern und optisch die Gesamthöhe der Bebauung zu reduzieren.

5.3 Bauweise

Da es sich im Plangebiet um Sonderbaukörper handelt, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die bauliche Entwicklung ist einerseits bereits abgeschlossen, andererseits auch durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend reguliert. Festsetzungen zur Bauweise würden so die private Baufreiheit und den Gestaltungsspielraum der Betriebe unnötig einschränken.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen – zum Beispiel mithilfe von Baulinien – liegen nicht vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind – inklusive eines Bereiches für mögliche Erweiterungen – an den bestehenden Gebäuden orientiert. Da es sich vorrangig um einen bestandssichernden Plan handelt, ist es nicht erforderlich den Betrieben große Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, auch da zurzeit keine zu erwarten sind. Zudem sind die zulässigen Verkaufsflächen innerhalb des vorhandenen Bestandes beinahe ausgeschöpft und die in einem Gebiet vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche kann innerhalb des baulichen Bestandes abgedeckt werden. Die zur Beschickung der Verkaufsflächen erforderlichen Büro- und Lagerflächen sind ebenfalls bereits innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt, dort stehen aber auch noch zusätzliche Flächen zur Verfügung. Die Flächen für mögliche Erweiterungen befinden sich nahezu ausschließlich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes sowie zwischen den bereits errichteten Gebäuden der Betriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und bieten unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (in den Sondergebieten die nach § 17 Absatz 1 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,8) und den Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechtes vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Absatz 5 BauNVO), außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wahren hierbei einen großen Abstand zur Schmalkalder Straße, der nur im Sondergebiet 5 mit einem Abstand von 15 Meter kleiner ausfällt. In den Sondergebieten 1 - 4 ist der Abstand größer, um die festgesetzten Baumstandorte einschließlich eines Puffers, der für das weitere Wachstum der Bäume erforderlich ist, zu sichern und die bestehende Gestaltung des Eingangsbereiches beizubehalten. Die Baugrenzen werden hier in einem Abstand von ca. 35 bis 130 Meter zur Schmalkalder Straße festgesetzt. Beim Sondergebiet 5 liegt keine Gestaltung der Parkmöglichkeiten mit Baumstandorten oder anderen städtebaulich zu sichernden Gegebenheiten vor, so dass hier die überbaubaren Grundstücksflächen näher an die Schmalkalder Straße heranrücken können. Ein Abstand von 15 Metern ist hier aber auch weiter erforderlich, um die Gestaltung der Schmalkalder Straße mit Grünbereichen sowie Bepflanzungen weiterhin zu betonen und die Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes im Hintergrund zu belassen.

Die südlichen Baugrenzen der Sondergebiete orientieren sich an der Bauverbotszone von 40 Metern vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn 2. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von Hochbauten nur in Ausnahmefällen möglich; die Errichtung von Hauptnutzungen der Betriebe gehört nicht dazu. Die Einhaltung der Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes wird damit sichergestellt. Teilweise rücken die Baugrenzen noch weiter als die genannten 40 Meter ab, um die südliche private Erschließungsstraße in ihrem Bestand zu sichern. Im Sondergebiet 5 rücken die Baugrenzen zur Plangebietsgrenze um drei Meter ab, um die im Bebauungsplan Nr. 185 bzw. im Bebauungsplan Nr. 283 südlich des Sondergebietes 5 vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebiete von dem Sondergebiet zu trennen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung sowohl des Sondergebietes als auch der Gewerbegebiete sicherzustellen.

Zur Ortlohstraße rücken die Baugrenzen der Sondergebiete 4 und 5 jeweils 12 Meter ab. Auch hier liegt ein Grund in der Betonung des Straßenraumes der Ortlohstraße mit Grünflächen und Bepflanzungen und weniger durch Bebauung. Die Bebauung kann hier jedoch um mindestens drei Meter näher an die Ortlohstraße als an die Schmalkalder Straße heranrücken, da die Ortlohstraße gegenüber der Schmalkalder Straße eine untergeordnete Erschließungsfunktion innehat sowie nur als untergeordneter Eingangsbereich in das Plangebiet fungiert. Das städtebauliche Ziel, die öffentlichen Räume mit Grünbereichen und weniger mit Bebauung zu betonen, wird so weiter umgesetzt, ist aber aufgrund der geringeren Bedeutung der Ortlohstraße in der Straßenhierarchie weniger stringent anzuwenden.

Am westlichen Rand des Plangebietes rücken die Baugrenzen 3 Meter ab, um einerseits eine möglichst hohe Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, andererseits eine Vorzone zu schaffen. Nach Osten rücken die Baugrenzen 4 Meter zu den Pflanzbereichen ab. Dies stellt die nachhaltige Entwicklung von insbesondere Gehölzpflanzungen in diesem Bereich sicher. Auch werden hierdurch mindestens 40 Meter Abstand zur Röllinghäuser Straße aufgrund der zugehörigen Anbauverbotszone eingehalten.

5.5 Erschließung

Im Folgenden wird zum einen auf die äußere Erschließung des Plangebietes und zum anderen auf die innere Erschließung und die hierfür zugehörigen Festsetzungen eingegangen.

5.5.1 Individualverkehr

Als einer der Gründe für die Auswahl des Standortes für die Entwicklung von Sondergebieten im Rahmen des ursprünglichen Planverfahrens ist die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu nennen. Im Rahmen der Realisierung des Gewerbe Parks ist zur Jahrtausendwende die Anschlussstelle Recklinghausen Ost an der Bundesautobahn 2 angelegt worden, die über die ebenfalls neu gebaute Röllinghäuser Straße an die Schmalkalder Straße im Süden und Sybilla-Merian-Straße im Norden angeschlossen ist. Über die Blitzkuhlenstraße werden auch die Anbindungen der Sondergebiete an die Innenstadt Recklinghausens sichergestellt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortlohstraße verbindet das Plangebiet insbesondere mit den sich südlich der Bundesautobahn 2 befindlichen Wohngebieten. Die Ortlohstraße ist nicht durchgängig, sondern an der Überführung über die Hamm-Osterfelder-Bahnstrecke für die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr gesperrt.

Die Schmalkalder Straße gehört zum Hauptverkehrsstraßennetz (VS III nach RAS 06) der Stadt Recklinghausen und weist eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 bis 13.000 KFZ/24h

(Stand 2015) auf. Auch die Röllinghäuser Straße (ca. 9.000 -16.000 KFZ/24h) (Stand 2015) ist als Hauptverkehrsstraße (HS III nach RASSt 06) einzuordnen. Alle anderen genannten Straßen sind Erschließungsstraßen für Gewerbegebiete (ES IV nach RASSt 06). Die genannten Straßen sind nach den oben genannten Ausbaustandards angelegt und erfüllen die ihrem Zweck zugeordneten Kapazitäten auch aus heutiger und zukünftiger Sicht. Dies gilt auch für die vorhandenen Knotenpunkte.

Im Rahmen des Planvollzugs ist für den Gewerbepark auch ein gegliedertes Netz an Fuß- und Radwegen hergestellt worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 befinden sich diese Wege entlang der Schmalkalder Straße sowie der Ortlohstraße. Auch diese Wege sind ausreichend dimensioniert, um den jetzigen sowie zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können.

Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung der festgesetzten Sondergebiete hergestellte Straßenfläche der Schmalkalder Straße wird entsprechend der vorhandenen Dimensionierung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese ist zur Abwicklung der anfallenden Verkehre auch in der Zukunft ausreichend dimensioniert und dient zudem der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete. Von der Schmalkalder Straße aus führt im Bereich des Sondergebietes 3 eine lichtsignalgeregelte Zufahrt auf das zentrale Stellplatzgelände. Die interne Verteilung der Verkehre findet auf den Privatgrundstücken statt. Die Zufahrt zum Sondergebiet 5 erfolgt ebenfalls über die Schmalkalder Straße, die westlich des Sondergebietes 5 eine Stichstraße aufweist, von der die Zufahrt zur privaten Stellplatzanlage erfolgt. Auch die vorhandene Verkehrsfläche der Ortlohstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf eine gliedernde Festsetzung innerhalb der Verkehrsflächen wird verzichtet, so dass bei zukünftigen Umbauten die technischen Erfordernisse frei berücksichtigt werden können. Auch eventuell zusätzliche Ausstattungselemente in Form von Hinweistafeln/Werbeanlagen können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bedarfsgerecht untergebracht werden.

Ein- und Ausfahrtbereiche

Im Plangebiet werden zwei Bereiche mit Ein- und Ausfahrten festgesetzt. An den übrigen Bereichen des Plangebietes wird darüber hinaus festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten zu Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind. Hauptsächlich Gründe hierfür liegen in der Sicherstellung eines möglichst konfliktfreien Verkehrsflusses und der Sicherstellung des fließenden Verkehrs. So werden durch diese Festsetzung Ein- und Ausfahrten auf ein für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderliches Minimum begrenzt. Dadurch werden Querungen für den Fuß- und Radverkehr reduziert und insbesondere der Kundenverkehr so fokussiert, dass effiziente Anlagen zur Verkehrssteuerung hergestellt werden können, wie es zum Beispiel in Form der bereits hergestellten Lichtsignalanlage geschehen ist. Auch wird so die Möglichkeit geschaffen, den Kunden- und Lieferverkehr in großen Teilen zu trennen und so Konflikte zu verringern.

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle an der Ortlohstraße (Nr. 160). Hier verkehren zwei Buslinien. Die Linie 236 verkehrt stündlich zwischen Recklinghausen Hauptbahnhof und der Alten Grenzstraße, die Linie 237 zwischen Castrop-Rauxel und Recklinghausen Hauptbahnhof ebenfalls stündlich.

Die nächsten Haltepunkte des Schienenverkehrs liegen in Recklinghausen am Hauptbahnhof beziehungsweise am Bahnhof Recklinghausen Süd. Diese sind zum

Beispiel über das Busnetz erreichbar. Ein direkter Anschluss an den Schienenverkehr ist mangels Lage an einer Bahnlinie nicht möglich.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Der durch die Einzelhandelsbetriebe hervorgerufene Stellplatzbedarf wird im Plangebiet auf den Baugrundstücken gedeckt. Öffentliche Parkplätze werden mangels Bedarfs nicht festgesetzt, auch um die Straßenkörper nicht unnötigerweise zu vergrößern.

5.5.4 Lieferverkehr

Die Belieferung der Betriebe im Plangebiet erfolgt im Wesentlichen über eine bestehende private Erschließungsstraße, die sich im Süden des Plangebietes befindet. Hierbei handelt es sich um eine auf den Privatgrundstücken angelegte Fläche zwischen der Autobahn und den Gebäuden. Die Zufahrt beziehungsweise Ausfahrt erfolgt von der Ortlohstraße aus. Eine entsprechende Beschilderung ist von der Autobahn aus vorhanden. Die südliche Erschließungsstraße minimiert insbesondere mögliche Konflikte mit dem Kundenverkehr und optimiert gleichzeitig Betriebsabläufe.

Zur planerischen Sicherung der südlichen Erschließungsstraße wird ein Bereich, der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises, in diesem Fall der Anlieger an der Anlieferstraße, belastet wird, festgesetzt. Darüber hinaus ist auch eine Anlieferung über den nördlichen Eingangsbereich weiterhin möglich.

5.5.5 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)

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

Bei der Entsorgung wird das anfallende Regenwasser im Plangebiet über Mulden gesammelt, die sich innerhalb der Sondergebiete befinden. Eine Ableitung wird gedrosselt in den Einzugsbereich des Bärenbaches vorgenommen, diese ist auch an Hochwasserereignisse angepasst. Sie kompensiert so zu großen Teilen den durch die verursachte Versiegelung der Betriebe fehlenden Wassereintrag. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Kanalisationsleitungen vorhanden, in die Schmutzwässer und verunreinigtes Regenwasser eingeleitet wird. Dieses Entwässerungsprinzip ist auch zukünftig vorgesehen. Festsetzungen zur Sicherung dieser Anlagen sind aber nicht erforderlich, um beispielsweise bei eventuell erforderlichen baulichen Veränderungen der Betriebe die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken und insbesondere die flexible Platzierung eventuell erforderlicher Mulden oder vergleichbarer Anlagen zu ermöglichen.

Weiterhin sind die bestehenden Gebäude teilweise mit Gründächern versehen, die eine Rückhaltung des Regenwassers ermöglichen und eine gedrosselte Ableitung in die Mulden ermöglichen. Dadurch konnte die Gesamtgröße der Muldenfläche reduziert werden und den Betrieben mehr Möglichkeiten der Grundstücksnutzbarkeit gegeben werden. Im Bebauungsplan Nr. 280 werden hierzu Gründächer festgesetzt, um unter anderem diese positiven Effekte beizubehalten (siehe Punkt 5.6.2 – Gründächer).

Fernleitungen

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung (LNR. 16 DV 400 BL.69-70). Die Leitung wird nachrichtlich dargestellt und die im erforderlichen Schutzabstand vorhandenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers

belastet, um die Leitung auch planerisch zu sichern sowie eventuell erforderliche Veränderungen/ Reparaturen weiterhin zu ermöglichen.

Eine weitere, momentan stillgelegte Leitung befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Schmalkalder Straße, wo unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen generell zulässig sind.

5.6 Grünflächen und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan Nr. 280 stellt Grünflächen sowie Flächen für Bepflanzungen beziehungsweise Baumstandorte in den Vordergrund, um insbesondere die öffentlich wahrnehmbaren Räume der Straßenverkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, aber auch die von Kunden stark frequentierten Bereiche im Plangebiet attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit, mindern die durch Bebauung entstandenen Verluste an ökologisch hochwertigen Flächen sowie tragen wesentlich zur Vernetzung von Grünflächen bei. Weiterhin dienen die Festsetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der klimatischen Auswirkungen.

5.6.1 Private Grünflächen

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Es handelt sich hier um einen ehemaligen Straßenverlauf, der sich heute als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche darstellt und auch in dieser Form erhalten bleiben soll. Die Grünfläche dient auch der Randeingrünung der Sondergebiete zum östlich angrenzenden Freiraum und schafft so einen harmonischen Übergang zu diesem. Mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün wird sichergestellt, dass bei Bedarf auch die üblichen Nebeneinrichtungen (Beschilderungen, Hinweistafeln) innerhalb der Grünfläche zugelassen werden können. Hierzu ist im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit dem Straßenbauverantwortlichen der Röllinghäuser Straße erforderlich. Weiterhin hilft die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, den öffentlichen Raum der Röllinghäuser Straße ansprechend gestalten zu können, was auch zur Attraktivierung des Gewerbeparks beiträgt.

Darüber hinaus werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün entlang des östlichen Teiles der Ortlohstraße sowie an der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Bundesautobahn 2 festgesetzt. Auch hier befinden sich die Grünflächen entlang von Straßenverkehrsflächen. Sie werden wie an der Röllinghäuser Straße insbesondere vom öffentlichen Straßenraum wahrgenommen, weswegen diese auch hier zu einer hochwertigen Gestaltung des Straßenraumes und des Plangebietes insbesondere für die Kunden der Einzelhandelsbetriebe beiträgt. Ebenso steht hier die Zulassung von bei Bedarf üblichen Nebeneinrichtungen (Beschilderung, Hinweistafeln) im Vordergrund.

5.6.2 Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan Nr. 280 werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzbindungen vorgenommen. Diese dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere der Gestaltung von begrünten Achsen und der öffentlichen Räume.

Baumstandorte

Auf der Stellplatzanlage in den Sondergebieten 1 - 3 sind auf Basis einer Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan zahlreiche Baumstandorte geschaffen und auch umgesetzt worden. Neben der gestalterischen und gliedernden Funktion der großräumigen Stellplatzanlage im

Haupteingangsbereiches des Plangebietes erfüllen die Bäume auch unter kleinklimatischen Aspekten eine wichtige Aufgabe, indem sie insbesondere die Aufheizung der Fläche durch Schattenwurf mindern. Weiterhin mindern sie teilweise den Verlust der ökologisch hochwertigen Flächen, die durch die Entstehung der baulichen Anlagen verloren gegangenen sind.

Alle festgesetzten Baumstandorte werden auch für die Zukunft gesichert, indem sie als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Einzelne Verluste von Bäumen sind somit bei Abgang zu ersetzen. Sie werden teilweise ergänzt durch zu pflanzende Bäume, die in der Vergangenheit an den im Plan dargestellten Standorten vorhanden waren, jedoch heute nicht mehr dort vorhanden sind. Sollte es zu einem Umbau der Stellplatzanlage kommen, sind die Bäume trotzdem zu erhalten beziehungsweise ist eine Abstimmung zum mindestens gleichwertigen Ersatz der vorhandenen Bäume erforderlich.

Pflanzgebot in den Sondergebieten

Zur Minderung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan Nr. 185 festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 25 cm in einem Meter Höhe gepflanzt werden musste. Dies wurde anhand einer Pflanzliste vorgenommen. Weiterhin wurde festgesetzt, dass je vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen war. Die zugehörigen Baumpflanzungen wurden im Plangebiet umgesetzt.

Teile dieser Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 280 übernommen. Sie dienen insbesondere dazu, die Wertigkeit der bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den durchgeführten baulichen Eingriffen im Plangebiet beizubehalten und keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen durch den Wegfall von Minderungsmaßnahmen aus ökologischer Sicht zu bedingen. So wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück in den Sondergebieten je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden muss. Dessen Stammumfang muss in 1,00 Meter Höhe mindestens 25 cm betragen. Bei Abgang ist der Baum entsprechend der Vorgaben der Festsetzung zu ersetzen, was insbesondere für die bereits gepflanzten Bäume zu beachten ist. Diese Festsetzung ist insbesondere bei neuen Vorhaben relevant. Es erfolgt jedoch nicht mehr die Vorgabe, einen bestimmten Baum zu pflanzen. Auch entfällt die Festsetzung zu den Baumpflanzungen aufgrund von Parkplätzen. Es gibt verschiedene Gründe hierfür. Diese Festsetzungen haben beispielsweise nicht zur Minderung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beigetragen, da zur Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen lediglich die Mindestanzahl an Minderungsmaßnahmen angenommen werden konnte, die sich aus der übernommenen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 185 zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ergibt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume aufgrund von Stellplätzen war für jedes ehemals unbebaute Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 185 unklar und konnte so in manchen Fällen in der Gesamtzahl unter denen der vorherig genannten Festsetzung bleiben. Dadurch war diese Festsetzung nicht maßgebend für die Größe und Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen. Zudem wird durch die zusätzliche Festsetzung von 192 Baumstandorten im Bebauungsplan Nr. 280 eine Vielzahl bestehender Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen gesichert. Eine Pflanzliste wird diesem Bebauungsplan hinterlegt, die jedoch lediglich als Hinweis (siehe Hinweis Nr. 2.4) mit aufgenommen wird und somit nicht bindend ist. In dieser sind Baumarten hinterlegt die als besonders klimaresilient gelten. Da laut Festsetzung die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind, wird die Pflanzung von Bäumen auf von insbesondere dem Klimawandel robusten Arten fokussiert, gleichzeitig aber auch die Möglichkeit für die Betriebe überlassen, eigene Pflanzkonzepte zu integrieren.

Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

An den Rändern der Baugebiete zu den angrenzenden Verkehrs- beziehungsweise Grünflächen hin sah der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 185 Pflanzgebote vor, die die Errichtung von gliedernden und gestaltenden Randeingrünungen der Bauflächen sowie des öffentlichen Straßenraumes zum Ziel hatten. Diese sind heute hergestellt und erfüllen die ehemals festgelegten Ziele. Im Bebauungsplan Nr. 280 wird in diesen Bereichen festgesetzt, dass diese mit Bäumen, Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen zu versehen sind. Auf eine Pflanzliste hierzu wird verzichtet, auch da der Großteil der Bepflanzungen bereits hergestellt wurde. Die zur Minderung der Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzenden Bäume in den jeweiligen Sondergebieten können auch innerhalb dieser Flächen angepflanzt werden. Dies ist in den überwiegenden Teilen auch vorgenommen worden und trägt insbesondere zur Gestaltung der öffentlichen Räume im Sinne des städtebaulichen Konzeptes bei. Es besteht aber aus Gründen der Verhältnismäßigkeit keine Verpflichtung, die erforderlichen Bäume zwingend in diesen Bereichen zu pflanzen.

Insbesondere bei den Sondergebieten 1 – 4 wurden in den zu bepflanzenden Bereichen auch begrünte Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. Dies stellt aufgrund der Begrünungen keinen Widerspruch zu der Festsetzung dar. Dies gilt auch für zur Regenrückhaltung vorgesehene Becken, die ebenfalls begrünt wurden. Ebenso wurde zur Bundesautobahn 2 hin eine Anpflanzung von Bäumen vorgenommen. Um die hier geschaffenen Strukturen dauerhaft zu sichern, werden die Flächen nunmehr als Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, festgesetzt. Dabei sind Veränderungen der bereits vorhandenen Pflanzungen weiterhin möglich.

Gründächer

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 185 festgesetzt, dass Flachdächer zu mindestens einem Drittel zu begrünen sind. Dies ist von zwei im Plangebiet vorhandenen Betrieben auch umgesetzt worden. Die ursprünglichen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung von Gründächern - insbesondere die Erhöhung der ökologischen Wertigkeit - liegen für den Bebauungsplan Nr. 280 weiterhin vor. Hierzu kommen noch Erfordernisse zur Entwässerung von Niederschlagswasser sowie zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels. Auch das Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen weist auf die Zielvorgabe von Gründächern für diesen Bereich hin.

Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirken auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte beziehungsweise gefilterte Ableitung von Niederschlagswasser auch bei Hochwasserereignissen ausgleichend. Im Plangebiet sorgen sie so unter anderem dafür, dass die Dimensionierung der vorhandenen Mulden reduziert wird und so mehr Fläche für die gewerblichen Nutzungen zur Verfügung steht. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet bei.

Im Bebauungsplan Nr. 280 wird hierzu festgesetzt, dass in den Sondergebieten Flachdächer sowie flach geneigte Dächer der Gebäude und Gebäudeteile mit einer Dachneigung von 0 – 15 Grad vollständig mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen sind.

Die gewählte Festsetzung bezieht sich lediglich auf Flachdächer beziehungsweise flach geneigte Dächer. Andere Dachneigungen werden hiervon ausgenommen, da die technischen und damit verbundenen wirtschaftlichen Anforderungen bei höheren Dachneigungen zum Beispiel aufgrund der höheren Anforderungen an die Statik nicht mehr verhältnismäßig gegenüber den positiven Wirkungen der Dachbegrünung im Plangebiet sind.

Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung sind Substratdicken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Dies stellt einen im Vergleich zu anderen Dachbegrünungen relativ geringen Wert dar. Mit dieser Substratdicke wird aber weiterhin eine noch hohe ökologische Wertigkeit des Gründaches erreicht und ein geringer Regenwasserabfluss erreicht (Der Spitzenabflussbeiwert (Cs) nach DIN 1986–100 liegt bei einer 8 cm durchwurzelbaren Aufbaudicke als Orientierungswert nur bei ca. 0,6 während ein nicht begrüntes Dach einem Wert von 1,0 gleichsteht). Gleichzeitig wird sichergestellt, dass keine übermäßigen Anforderungen an die Statik gestellt werden, was Mehrkosten reduziert und auch weiterhin flexible Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude ermöglicht. Dies ist vor dem Hintergrund, dass bei den bestehenden und möglichen zukünftigen Gebäuden im Plangebiet sehr große Dachflächen vorhanden beziehungsweise möglich sind, besonders zu beachten. Falls beispielsweise zur Regenrückhaltung jedoch größere Substratdicken von den Betrieben angestrebt werden, schließt die gewählte Festsetzung dies nicht aus.

Um die Nutzungsmöglichkeiten von Dachflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken, sind nur diejenigen Dachteile zu begrünen, die nicht der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie den Brandschutzeinrichtungen dienen oder zur Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Der Grund hierfür liegt darin, dass eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) sich gegenseitig positiv ergänzen: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen. Auch wird so sichergestellt, dass große Teile des Daches tatsächlich für eine Dachbegrünung genutzt werden.

5.7 Ausgleich von Eingriffen

Die Grundstücke im Plangebiet sind heute bereits im Rahmen der Zulässigkeit vollständig bebaut. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Dieser Fall liegt auch hier vor. Die Eingriffe sind im Rahmen des Vollzugs der Festsetzungen des vorhergehenden Bauleitplanes erfolgt und in diesem Rahmen auch ausgeglichen worden. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan stellt dies im Detail dar. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind im Wesentlichen östlich der heutigen Röllinghäuser Straße rund um den geschützten Landschaftsbestandteil der Quellbachaue hergestellt worden, was wiederum überwiegend in Form von Umwandlung von Acker- in Waldflächen erfolgt ist.

Durch diesen Bebauungsplan wird die zulässige Ausnutzungsintensität der Bebauung in den Sondergebieten nicht erhöht. Vielmehr wird durch Rücknahme der Baugrenzen im überwiegenden Teil des Plangebietes beispielsweise die Versiegelungsmöglichkeit mit Gebäuden noch reduziert. Die im Rahmen des ursprünglichen Verfahrens als Minderungsmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellten Baumpflanzungen werden nunmehr als Erhaltungsbindungen gesichert.

5.8 Immissionsschutz

Der Planung wird eine schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH aus Oktober 2020 zugrunde gelegt.

5.8.1 Verkehrslärm

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu stark frequentierten Verkehrsadern sind die Gebäude im Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, welche den maßgeblichen Orientierungswert überschreiten. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ausweisung von maßgeblichen Außenlärmpegeln der Lärmpegelbereiche IV und VI gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ und die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung zur notwendigen Ausbildung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume.

5.8.2 Lärmreflexionen

Für die Bundesautobahn 2 als stärkste Lärmquelle stellt sich zudem die Frage, ob aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich zur Verminderung der Reflexion des Verkehrslärms in die südlich der Bundesautobahn 2 gelegenen Wohngebiete sind. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan haben Anwohner*innen dieser Gebiete mehrfach die Sorge geäußert, dass die im Plangebiet vorhandenen Gebäude beziehungsweise deren Fassaden eine entsprechende Reflexion nach Süden bewirken. Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 wird es – im Vergleich zu den vorhandenen, zulässigen und genehmigten Nutzungen – zu keiner Erhöhung der durch die Lärmreflexionen beeinflussten Beurteilungspegel im Bereich des Wohngebiets bezüglich der Autobahn kommen. Der Bebauungsplan Nr. 280 wird zu den dort vorhandenen Beurteilungspegeln keinen zusätzlichen Beitrag leisten, auch nicht unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Eine Verschlechterung im Plan-1-Fall tritt gegenüber dem Plan-0-Fall nicht ein. Soweit das Schallgutachten eine mögliche Wirkung von Fassaden mit erhöhter Absorptionseigenschaft untersucht hat, kommt es zum Ergebnis, dass diese allenfalls geringe Wirkungen hätten. Vor dem Hintergrund, dass der Plan-1-Fall vorliegend aber keinerlei zusätzlichen Beitrag gegenüber dem Plan-0-Fall leistet, sieht die Plangeberin von entsprechenden Festsetzungen zur Absorptionseigenschaft der Fassaden ab.

5.8.3 Gewerbelärm

Von den Betrieben in den Sondergebieten gehen typische Lärmemissionen aus, welche sich insbesondere im Wesentlichen aus den drei Emissionsquellen Haustechnik, Kundenverkehr und Anlieferverkehr ergeben. Gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachters werden vorliegend die in der schalltechnischen Untersuchung festgesetzten Lärmemissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung nach DIN 45691 zu prüfen ist. Bei der Ermittlung der Lärmemissionskontingente wurden die konkret im Sondergebiet festgesetzten Nutzungen und ihr Emissionspotential gemäß den Maßgaben der obergerichtlichen Rechtsprechung (siehe etwa OVG NRW, Beschluss vom 24.10.2016 – 2 B 1368/15.NE – (juris, Randnummer 80 ff.)) berücksichtigt. Hierbei hat die Plangeberin auch im Blick, dass insbesondere im Sondergebiet 1 auch eine Nutzung durch mehr als einen Betrieb erfolgen kann. Gleichwohl erfolgt vorliegend nicht etwa eine unzulässige gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen. Vielmehr hat die Plangeberin vorliegend gutachterlich prüfen lassen, ob die durch die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen zulässigerweise grundstückbezogen kontingentierten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet in ihrer durch die Festsetzungen ermöglichten konkreten Ausgestaltung korrespondieren und für diese auskömmlich sind. Dies ist der Fall. Damit wahren die festgesetzten Lärmemissionskontingente den notwendigen Vorhabenbezug.

5.9 Altlasten

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein schmaler Streifen am westlichen Rand einer Fläche, die im von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Recklinghausen geführten Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen unter der Nummer 4409/133 registriert ist. Bei der im Kataster erfassten Gesamtfläche handelt es sich um eine anthropogen geschaffene, sogenannte Altablagerung. Diese geht auf eine neben einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Verlauf eines kleinen, westlichen Nebentälchens der Quellbachau Mitte der 1960er Jahre angelegte Abgrabung zurück. Diese wurde in den 1970er Jahren mit umgelagerten natürlichen Böden (Lehm und Sand) verfüllt, welche mit Schlacke, untergeordnet Bauschutt, Sperrmüll sowie Kunststoffgranulat und -staub durchsetzt sind. Die Mächtigkeit der Verfüllung beträgt bis zu 1,6 Meter. Danach wurde das Gelände rekultiviert und anhand der Luftbilder für Gartenbauzwecke beziehungsweise landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzung des in Rede stehenden Randstreifens der Gesamtfläche als Grünfläche ist als unbedenklich einzustufen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Fläche liegt im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün. Eine Nutzung der Fläche mit einer schadstoffempfindlichen Nutzung ist daher nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan schließt sicherheitshalber eine gartenbauliche Nutzung der gekennzeichneten Fläche aus. Weiterhin ist ein Hinweis auf dem Bebauungsplan aufgenommen worden, der auf die Altlastensituation hinweist.

6. Umweltbericht

Hinsichtlich der umweltrelevanten Belange ist zusammenfassend festzuhalten, dass sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung der Planung sich gegenüber dem Ist-Zustand keine relevanten Veränderungen ergeben, da die baulichen Nutzungen und die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von Baugenehmigungen vollständig umgesetzt sind. Besonders hervorzuheben sind folgende Aspekte

- Für die bereits erfolgten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 280 sind in ausreichendem Umfang Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind, so dass eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt.
- Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 nicht ausgelöst. Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) treten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 nicht ein.
- Die im Rahmen des ursprünglichen Verfahrens als Minderungsmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellten Pflanzungen in Form von Bäumen werden weiterhin als gesichert, wobei auch andere Standorte im Bebauungsplangebiet möglich sind.
- Die vorliegenden Ergebnisse des Schallschutzgutachtens zeigen, dass die grundsätzliche Umsetzung der Planung gesichert ist und keine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Situation eintritt. Die Frage zulässiger gewerblicher Emissionen bei gegebenenfalls. zukünftigen Veränderungen in den Sondergebieten erfolgt in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Nachweis im Einzelfall).
- Um bei zukünftigen Erdarbeiten Konflikte mit den Belangen des Denkmalschutzes zu vermeiden, wurden entsprechende Auflagen nach den Vorgaben des LWL-Archäologie für Westfalen aufgenommen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich entwickelt. Bodenordnerische Maßnahmen zur

Verwirklichung sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Die für den Planvollzug erforderlichen Erschließungssysteme sind bereits auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes hergestellt worden. Zusätzliche Herstellungskosten sind daher nicht zu erwarten. Die Refinanzierung der Kosten erfolgt im Rahmen der Regelungen des BauGB durch Erschließungsbeitragsbescheide beziehungsweise durch eine Ablöse der Erschließungskosten im Rahmen von Ablösevereinbarungen.

Auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits hergestellt und finanziert.

9. Flächenbilanz

		ha	m ²	%
1	Gesamtfläche des Plangebietes	13	9510	100
2	Sondergebiete	11	2365	80,5
3	Verkehrsflächen	1	8841	13,5
4	Grünflächen	1	8304	6,0

10. Hinweise

Folgende Hinweise werden zur Information von Interessenten und Bauwilligen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche vorliegt (Indikator 2).

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV-KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internetangebot des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW unter <http://www.mik.nrw.de/> abrufbar.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 07.06.1945 ausgewertet werden.

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 direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Vincent“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „König Ludwig 1“ ist die Preussag Immobilien GmbH, Chemnitzer Straße 90 - 94 in 38226 Salzgitter Salzgitter Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Chemnitzer Str. 90 - 94 in 38239 Salzgitter. Inhaberin der Bewilligung „Vincent“ ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Altlasten

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche mit Ablagerungen von Boden, Bauschutt, Sperrmüll und Kunststoffablagerungen, die als biologisch unwirksam und seuchenhygienisch unbedenklich eingestuft wird.

Eine Sanierung oder Sicherung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist gemäß § 9 Absatz 5 BauGB gekennzeichnet und unterliegt Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10)

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Hierzu bestehen folgende Auflagen der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter und Neuzeitarchäologie:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens zwölf Wochen im Voraus mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter— und Neuzeitarchäologie, an den Speichern 7, 48157 Münster, Telefonnummer 0251/5918931, abzustimmen.
2. Der Mutterboden ist unter Aufsicht von Mitarbeitern der LWL—Archäologie für Westfalen beziehungsweise einzustellendem Fachpersonal der Mutterboden mit einem

Bagger mit breiter Böschungsschaufel ohne Zähne abzuziehen. Nachfolgend muss ausreichend Zeit im Bauablauf eingeplant werden, um die auftretenden Befunde und Funde bergen und dokumentieren zu können.

3. Bauverzögerungen, die durch die archäologischen Dokumentationsarbeiten verursacht werden, sind entschädigungsfrei hinzunehmen (§ 28 Denkmalschutzgesetz NRW).

Versorgungsanlagen Open Grid Europe GmbH

Für die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH beziehungsweise deren Rechtsnachfolger sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und Überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der in Betrieb befindlichen Versorgungsanlage muss sichtbar und begehbar bleiben.
- Der stillgelegte Verlauf der Versorgungsanlage kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein späteres Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

Beleuchtungsanlagen zur Bundesautobahn 2

Sämtliche Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine ablenkende und physiologische Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 2 durch die Beleuchtungseinrichtungen (Lichtquellen) nachweislich ausgeschlossen werden kann. Die installierten Lichtquellen sind ausreichend abzuschirmen. Es wird empfohlen, Leuchtkörper senkrecht im 90 Grad-Winkel zu montieren. Lichtfarbe und Leuchtpunkthöhe sind verkehrsverträglich auszuwählen. Die Schwellenwert-erhöhung TI sollte 6 % nicht überschreiten. Bei Abweichung wird empfohlen, eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme vorzulegen. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Autobahn GmbH des Bundes oder deren Rechtsnachfolger bei der Neuerrichtung von Beleuchtungsanlagen sowie beleuchteten Werbeanlagen zu beteiligen.

Richtfunkverbindung 305559136

Innerhalb der dargestellten Fresnelzone befindet sich die Richtfunkverbindung 305559136. Sie beginnt bei 9 Meter über Grund auf der dargestellten Mittelachse. Diese raumbedeutsame Richtfunkstrecke darf durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Sollten zukünftige bauliche Anlagen und notwendige Baukräne in die Trasse ragen, ist eine Abstimmung mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG oder deren Rechtsnachfolgern erforderlich.

Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe x Breite	Bemerkungen
		Durchschnittlich in Metern	
Kleinkronige Bäume			
Französischer Ahorn	Acer monsspessulanum	10 x 8	
SäulenHainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"	8 x 4	
Hainbuche	Carpinus betulus	15 x 8	
Gewöhnlicher Judasbaum	Cercis siliquastrum	6 x 6	
Apfel-Dorn	Crataegus Lavalley "Carrieri"	8 x 5	Bienenweide
Blumenesche	Fraxinus ornus	8 x 6	Bienenweide
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	8 x 6	Bienenweide
Zier-Apfel	Malus "Evereste"	6 x 5	Bienenweide
Mispel	Mespilus germanica		Alte Sorte
Speierling	Sorbus domestica		
Holzbirne	Pyrus pyrastrer		
Holzapfel	Malus sylvestris		
Mittelgroße Bäume			
FeldAhorn	Acer campestre	15 x 12	Bienenweide
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia "Raywood"	20 x 10	
SäulenGleditschie	Gleditsia Triacanthos "Skyline"	15 x 10	
Japanischer Schnurrbaum	Sophora japonica	15 x 15	Bienenweide
Kegelrobinie	Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	20 x 12	Bienenweide
Winterlinde	Tilia cordata "Greenspire"	15 x 12	
Zerreiche	Quercus cerris	22 x 12	
	Ginkgo biloba	20 x 12	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	15 x 12	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	15 x 8	
Mehlbeere in Sorten	Sorbus aria "Magnifica"		
PurpurErle	Alnus späthii	15 x 10	
Großbäume			
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis	20 x 10	
Silberlinde	Tilia tomentosa "Brabant"	30 x 20	
Holländische Linde	Tilia europaea "Pallida"		

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

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

11. Gutachten und Fachbeiträge

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II für die Aufhebung des B-Plans Nr. 185/1 „Gewerbepark Ortloh“ sowie Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 280 „Schmalkalder Straße“ und Nr. 283 „Gewerbepark Ortloh, Büro Landschaft und Siedlung einschließlich einer Aktualisierungsstellungnahme Artenschutz für den Bebauungsplan Nr. 280
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Gewerbepark Ortloh, Neuaufstellung des B-Plans Nr. 280 „Schmalkalder Straße“, Büro Landschaft und Siedlung
- Umweltbericht zum Gewerbepark Ortloh, Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 „Schmalkalder Straße“, Büro Landschaft und Siedlung
- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Sondergebiet Schmalkalder Straße“ in Recklinghausen, Büro Stadt und Handel
- Schalltechnische Untersuchung - gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 280 „Sondergebiet Schmalkalder Straße“ Stadt Recklinghausen Röllinghausen – Erläuterungsbericht, Büro Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge

Recklinghausen, den 17.05.2022

Im Auftrag

Behringer

Fachbereichsleiter

12. Textliche Festsetzungen und Hinweise

1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte" dient der Unterbringung jeweils großflächiger Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte.

1.1.1 Zulässige Nutzungen im SO 1

Im SO 1 "Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte" sind jeweils großflächige Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmemärkte mit einer Verkaufsflächenzahl¹ (VFZ) von bis zu 0,73188 zulässig:

1.1.2 Einrichtungshäuser

Einrichtungshäuser im SO 1 sind mit einer VFZ von bis zu 0,52361 und einer Mindestverkaufsfläche von 16.000 m² sowie mit folgenden Sortimenten zulässig.

Für Einrichtungshäuser im SO 1 ist folgendes Kernsortiment mit einer VFZ bis 0,43264 zulässig:

- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel

Für Einrichtungshäuser im SO 1 sind folgende nicht-zentrenrelevanten Randsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- | | |
|--|-------------|
| • Teppiche (Einzelware, ohne Bodenbeläge) | VFZ 0,01673 |
| • Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen | VFZ 0,00522 |
| • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper | VFZ 0,01464 |
| • Matratzen, Bettwaren | VFZ 0,01255 |
| • Elektrogroßgeräte | VFZ 0,00627 |

Für Einrichtungshäuser im SO 1 sind mit einer VFZ von insgesamt maximal 0,03555 folgende zentrenrelevante Randsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- | | |
|---|-------------|
| • Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Badtextilien | VFZ 0,01046 |
| • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren | VFZ 0,01882 |
| • Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Spiegel | VFZ 0,00418 |
| • Elektrohaushaltswaren | VFZ 0,00209 |

1.1.3 Möbelmitnahmemärkte

Möbelmitnahmemärkte sind im SO 1 mit einer VFZ von bis zu 0,20827 und einer Mindestverkaufsfläche von 7.000 m² sowie mit folgenden Sortimenten zulässig.

Für Möbelmitnahmemärkte im SO 1 ist folgendes Kernsortiment mit einer VFZ bis 0,15495 zulässig:

- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel

Für Möbelmitnahmemärkte im SO 1 sind folgende nicht-zentrenrelevanten Randsortimente mit den jeweils angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- Teppiche (Einzelware, ohne Bodenbeläge) VFZ 0,00314
- Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben VFZ 0,00314
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper VFZ 0,00732
- Matratzen, Bettwaren VFZ 0,00836
- Kinderwagen, Autokindersitze VFZ 0,00418

Für Möbelmitnahmемärkte im SO 1 sind mit einer VFZ von insgesamt maximal 0,02718 folgende zentrenrelevante Randsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Badtextilien VFZ 0,00732
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren VFZ 0,01255
- Elektrohaushaltswaren VFZ 0,00105
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Spiegel VFZ 0,00418
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile) VFZ 0,00209

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Einrichtungshäuser Teppiche" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung "Einrichtungshaus Teppiche" dient der Unterbringung großflächiger Einrichtungshäuser Teppiche. Zulässig sind hier Einrichtungshäuser Teppiche mit einer VFZ von bis zu 0,47481 und einer Mindestverkaufsfläche von 7.000 m².

Im SO2 "Einrichtungshäuser Teppiche" sind folgende Sortimente als Kernsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) zulässig:

- Teppichbodenauslegeware, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten VFZ 0,47481
- Teppiche (Einzelware, ohne Bodenbeläge) VFZ 0,47481

Folgende nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in dem SO 2 "Einrichtungshäuser Teppiche" mit der angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben VFZ 0,05698
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper VFZ 0,02849

In dem SO 2 "Einrichtungshäuser Teppiche" sind mit einer VFZ von insgesamt maximal 0,07122 folgende zentrenrelevanten Randsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Badtextilien VFZ 0,04748
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Spiegel / Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren VFZ 0,03799

Hinweise: Die rechnerische Summe der zuvor genannten maximalen VFZ der einzelnen Sortimente im SO 2 "Einrichtungshäuser Teppiche" ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl im SO 2. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsflächenzahl für das SO 2 ist nicht zulässig (Flächenpool).

Die rechnerische Summe der zuvor genannten maximalen VFZ der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente im SO 2 "Einrichtungshäuser Teppiche" ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl der zentrenrelevanten Randsortimente. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsflächenzahl der zentrenrelevanten Randsortimente ist allerdings nicht zulässig (Flächenpool).

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 "Bau- und Gartenfachmärkte" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenfachmärkte"

dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von Bau- und Gartenfachmärkten. Zulässig sind hier Bau- und Gartenfachmärkte“ mit einer VFZ von bis zu 0,27866 und einer Mindestverkaufsfläche von 7.000 m².

Im SO 3 "Bau- und Gartenfachmärkte" sind folgende Sortimente als Kernsortimente mit der jeweils angegebenen maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) zulässig:

- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Leitern VFZ 0,17974
- Teppichbodenauslegeware, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten VFZ 0,02369
- Teppiche (Einzelware, ohne Bodenbeläge) VFZ 0,00557
- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte VFZ 0,09474

Folgende nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in dem Bau- und Gartenfachmarkt mit der angegebenen maximalen VFZ zulässig:

- Auto-, Motorradzubehör, Motorradkleidung VFZ 0,00279
- Fahrräder/ Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) VFZ 0,00139
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper VFZ 0,01588
- Gardinen- und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen VFZ 0,00557
- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel VFZ 0,02508
- Berufsbekleidung VFZ 0,00139
- Elektrogroßgeräte VFZ 0,00557
- Campinggroßartikel VFZ 0,00418

Folgende zentrenrelevanten Randsortimente sind in dem SO 3 „Bau- und Gartenfachmärkte“ mit einer VFZ von bis zu 0,02229 zulässig:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren VFZ 0,00557
- Nahrungs- und Genussmittel VFZ 0,00279
- Wasch- und Putzmittel (Reinigungsmittel) VFZ 0,00418
- Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Badtextilien VFZ 0,00279
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Spiegel VFZ 0,00557
- Spielwaren VFZ 0,00139

Hinweis: Die rechnerische Summe der zuvor genannten maximalen VFZ der einzelnen Sortimente im SO 3 "Bau- und Gartenfachmärkte" ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl im SO 3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsflächenzahl für das SO 3 ist nicht zulässig (Flächenpool).

1.4 **Sonstiges Sondergebiet SO 4 Fachmärkte Pferdesport (§ 11 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Fachmärkte Pferdesport" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von Fachmärkten für Pferdesport. Zulässig sind hier Fachmärkte für Pferdesport mit einer VFZ von bis zu 0,26330 und einer Mindestverkaufsfläche von 1.400 m².

Im SO 4 "Fachmärkte Pferdesport" sind folgende Sortimente als Kernsortiment mit einer Verkaufsflächenzahl (VKF) von bis zu 0,24224 zulässig:

- Reitsportartikel (inkl. Funktions- / Turnierbekleidung, ohne Freizeitbekleidung)

Folgende nicht-zentrenrelevanten Randsortimente sind in dem SO 4 „Fachmärkte Pferdesport“ mit der jeweils angegebenen maximalen VKZ zulässig:

- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf VFZ 0,01448

Folgende zentrenrelevanten Randsortimente sind mit der jeweils angegebenen maximalen VKZ in dem SO 4 „Fachmärkte Pferdesport“ in einer Gesamtgröße entsprechend einer VFZ von bis zu 0,02633 zulässig:

- | | |
|---|-------------|
| • Bücher | VFZ 0,00658 |
| • Zeitschriften, Zeitungen | VFZ 0,00658 |
| • Spielwaren | VFZ 0,00658 |
| • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren | VFZ 0,00658 |

¹ Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Bezugspunkt ist das im jeweiligen Sondergebiet liegende Baugrundstück. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt die Fläche des Baugrundstücks, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze im Bauland des jeweiligen Sondergebiets liegt. Diese umfasst im SO 1 „Einrichtungshäuser und Möbelmitnahmемärkte“ eine Fläche von 47.822,27 m², im SO 2 „Einrichtungshaus Teppiche“ eine Fläche von 21.060,87 m², im SO 3 „Bau- und Gartenfachmarkt“ eine Fläche von 35.886,16 m² und im SO 4 „Fachmarkt Pferdesport“ eine Fläche von 7.595,90 m². Aus Gründen der Praktikabilität des späteren Planvollzugs werden die Verkaufsflächenzahlen in diesem Bebauungsplan auf die fünfte Stelle hinter dem Komma gerundet festgesetzt.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb

- des SO1 auf 92,00 m NHN (Höhen über Normalhöhennull)
- der SO2 und SO3 auf 84,00 m NHN (Höhen über Normalhöhennull)
- des SO4 auf 79,00 m NHN (Höhen über Normalhöhennull) als

Höchstmaß festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für die jeweiligen Sondergebiete in Meter über Normalhöhennull (m. NHN) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen definiert sich über die Oberkante einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern gilt als Oberkante der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Als Oberkante bei Satteldächern gilt der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

1.6 Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebiete die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf, sofern auf allen Seiten ein Abstand von mindestens 2 m zur Außenkante der Außenwand eingehalten wird.

1.7 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

1.8 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691/12.06 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
SO 1	58	45
SO 2	55	42
SO 3	56	43
SO 4	57	44

Für die Immissionsorte IO 01 bis IO 19 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente. Die Immissionsorte sind in der Schalltechnischen Untersuchung - gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 280 "Sondergebiet Schmalkalder Straße" Stadt Recklinghausen Röllinghausen – Erläuterungsbericht, Büro Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, hinterlegt.

Zusatzkontingente in dB(A) für die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsorte

Immissionsort	Zusatzkontingent
IO 01	5
IO 02	6
IO 03	6
IO 04	6
IO 05	6
IO 06	6
IO 07	6
IO 08	5
IO 09	5
IO 10	5
IO 11	4
IO 12	4
IO 13	3
IO 14	2
IO 15	1
IO 16	1
IO 17	0

1.9 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Altlasten (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf der mit AV III bezeichneten Altlastenverdachtsfläche innerhalb der festgesetzten Grünfläche der Anbau von

Nutzungspflanzen sowie die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung nicht zulässig ist.

1.10 Bindungen für das Pflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in den Sondergebieten je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1,00 m Höhe zu pflanzen ist. Die Anwendung der unter dem Hinweis Nr. 2.4 auf der Planurkunde hinterlegten Pflanzliste wird empfohlen.

1.11 Bindungen für die Herstellung von Gründächern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In den Sondergebieten sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer der Gebäude und Gebäudeteile mit einer Dachneigung von 0 – 15 Grad vollständig mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Vegetationsschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei sind mindestens 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Gebäudeteile, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie den Brandschutzeinrichtungen dienen oder zur Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

1.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen

- Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald/Obstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 453, Flurstücke 125, 126, 127, 128 und 202 (teilweise) (siehe Maßnahmenblatt AE4 im Anhang des Umweltberichts)
- Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald, Brache und (Feucht-)Grünland auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 453, Flurstücke 32, 33 und 179 (teilweise) (siehe Maßnahmenblatt AE6 im Anhang des Umweltberichts)
- Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald und Brache/Staudenflur auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 455, Flurstücke 128, 158 und 182 (siehe Maßnahmenblatt AE8 im Anhang des Umweltberichts)
- Umwandlung von Grünland in parkartige Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 453, Flurstücke 59, 60, 71 (teilweise), 75, 76, 77 und 179 (teilweise) (siehe Maßnahmenblatt AE10 im Anhang des Umweltberichts)
- Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 451, Flurstücke 74 (teilweise), 96 und 205 (siehe Maßnahmenblatt AE11 im Anhang des Umweltberichts)
- Aufforstung einer Ackerfläche/Baumschulfläche zu Wald auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 453, Flurstücke 97, 98, 99 und Flur 455, Flurstücke 155, 156 (siehe Maßnahmenblatt AE12 im Anhang d. Umweltberichts)
werden den Eingriffen auf den Baugrundstücken der SO1-SO4 zu 32,5 % zugeordnet.

2 Hinweise

2.1 Kampfmittelbeseitigung

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche vorliegt (Indikator 2).

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht

ausgeschlossen werden.

Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV-KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internetangebot des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW unter <http://www.mik.nrw.de/> abrufbar.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 07.06.1945 ausgewertet werden.

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 direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

2.2 Altlasten

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche mit Ablagerungen von Boden, Bauschutt, Sperrmüll und Kunststoffablagerungen, die als biologisch unwirksam und seuchenhygienisch unbedenklich eingestuft wird.

Eine Sanierung oder Sicherung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist gemäß § 9 Absatz 5 BauGB gekennzeichnet und unterliegt Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10)

2.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Vincent“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „König Ludwig 1“ ist die Preussag Immobilien GmbH, Chemnitzer Straße 90 - 94 in 38226 Salzgitter Salzgitter Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Chemnitzer Str. 90 - 94 in 38239 Salzgitter. Inhaberin der Bewilligung „Vincent“ ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

2.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Hierzu bestehen folgende Auflagen der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter und Neuzeitarchäologie:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens zwölf Wochen im Voraus mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter— und Neuzeitarchäologie, an den Speichern 7, 48157 Münster, Telefonnummer 0251/5918931, abzustimmen.

2. Der Mutterboden ist unter Aufsicht von Mitarbeitern der LWL—Archäologie für Westfalen beziehungsweise einzustellendem Fachpersonal der Mutterboden mit einem Bagger mit breiter Böschungsschaufel ohne Zähne abzuziehen. Nachfolgend muss ausreichend Zeit im Bauablauf eingeplant werden, um die auftretenden Befunde und Funde bergen und dokumentieren zu können.

3. Bauverzögerungen, die durch die archäologischen Dokumentationsarbeiten verursacht werden, sind entschädigungsfrei hinzunehmen (§ 28 Denkmalschutzgesetz NRW).

2.5 Versorgungsanlagen Open Grid Europe GmbH

Für die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH beziehungsweise deren Rechtsnachfolger sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und Überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der in Betrieb befindlichen Versorgungsanlage muss sichtbar und begehbar bleiben.
- Der stillgelegte Verlauf der Versorgungsanlage kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein späteres Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

2.6 Beleuchtungsanlagen zur Bundesautobahn 2

Sämtliche Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine ablenkende und physiologische Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 2 durch die Beleuchtungseinrichtungen (Lichtquellen) nachweislich ausgeschlossen werden kann. Die installierten Lichtquellen sind ausreichend abzuschirmen. Es wird empfohlen, Leuchtkörper senkrecht im 90 Grad-Winkel zu montieren. Lichtfarbe und Leuchtpunkthöhe sind verkehrsverträglich auszuwählen. Die Schwellenwerterhöhung TI sollte 6 % nicht überschreiten. Bei Abweichung wird empfohlen, eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme vorzulegen. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Autobahn GmbH des Bundes oder deren Rechtsnachfolger bei der Neuerrichtung von Beleuchtungsanlagen sowie beleuchteten Werbeanlagen zu beteiligen.

2.7 Richtfunkverbindung 305559136

Innerhalb der dargestellten Fresnelzone befindet sich die Richtfunkverbindung 305559136. Sie beginnt bei 9 Meter über Grund auf der dargestellten Mittelachse. Diese raumbedeutsame Richtfunkstrecke darf durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Sollten zukünftige bauliche Anlagen und notwendige Baukräne in die Trasse ragen, ist eine Abstimmung mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG oder deren Rechtsnachfolgern erforderlich.

2.8 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe x Breite	Bemerkungen
		Durchschnittlich in Metern	
Kleinkronige Bäume			
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	10 x 8	
SäulenHainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"	8 x 4	
Hainbuche	Carpinus betulus	15 x 8	

Gewöhnlicher Judasbaum	Cercis siliquastrum	6 x 6	
Apfel-Dorn	Crataegus Lavalley "Carrieri"	8 x 5	Bienenweide
Blumenesche	Fraxinus ornus	8 x 6	Bienenweide
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	8 x 6	Bienenweide
Zier-Apfel	Malus "Evereste"	6 x 5	Bienenweide
Mispel	Mespilus germanica		Alte Sorte
Speierling	Sorbus domestica		
Holzbirne	Pyrus pyrastrer		
Holzapfel	Malus sylvestris		
Mittelgroße Bäume			
FeldAhorn	Acer campestre	15 x 12	Bienenweide
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia "Raywood"	20 x 10	
SäulenGleditschie	Gleditsia Triacanthos "Skyline"	15 x 10	
Japanischer Schnurrbaum	Sophora japonica	15 x 15	Bienenweide
Kegelrobinie	Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	20 x 12	Bienenweide
Winterlinde	Tilia cordata "Greenspire"	15 x 12	
Zerreiche	Quercus cerris	22 x 12	
	Ginkgo biloba	20 x 12	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	15 x 12	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	15 x 8	
Mehlbeere in Sorten	Sorbus aria "Magnifica"		
PurpurErle	Alnus späthii	15 x 10	
Großbäume			
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis	20 x 10	
Silberlinde	Tilia tomentosa "Brabant"	30 x 20	
Holländische Linde	Tilia europaea "Pallida"		

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

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

Gutachten und Fachbeiträge

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II für die Aufhebung des B-Plans Nr. 185/1 „Gewerbepark Ortloh“ sowie Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 280 „Schmalkalder Straße“ und Nr. 283 „Gewerbepark Ortloh, Büro Landschaft und Siedlung einschließlich einer Aktualisierungsstellungnahme Artenschutz für den Bebauungsplan Nr. 280
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Gewerbepark Ortloh, Neuaufstellung des B-

- Plans Nr. 280 „Schmalkalder Straße“, Büro Landschaft und Siedlung
- Umweltbericht zum Gewerbepark Ortloh, Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 „Schmalkalder Straße“, Büro Landschaft und Siedlung
 - Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 „Sondergebiet Schmalkalder Straße“ in Recklinghausen, Büro Stadt und Handel
 - Schalltechnische Untersuchung - gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 280 “Sondergebiet Schmalkalder Straße“ Stadt Recklinghausen Röllinghausen – Erläuterungsbericht, Büro Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge