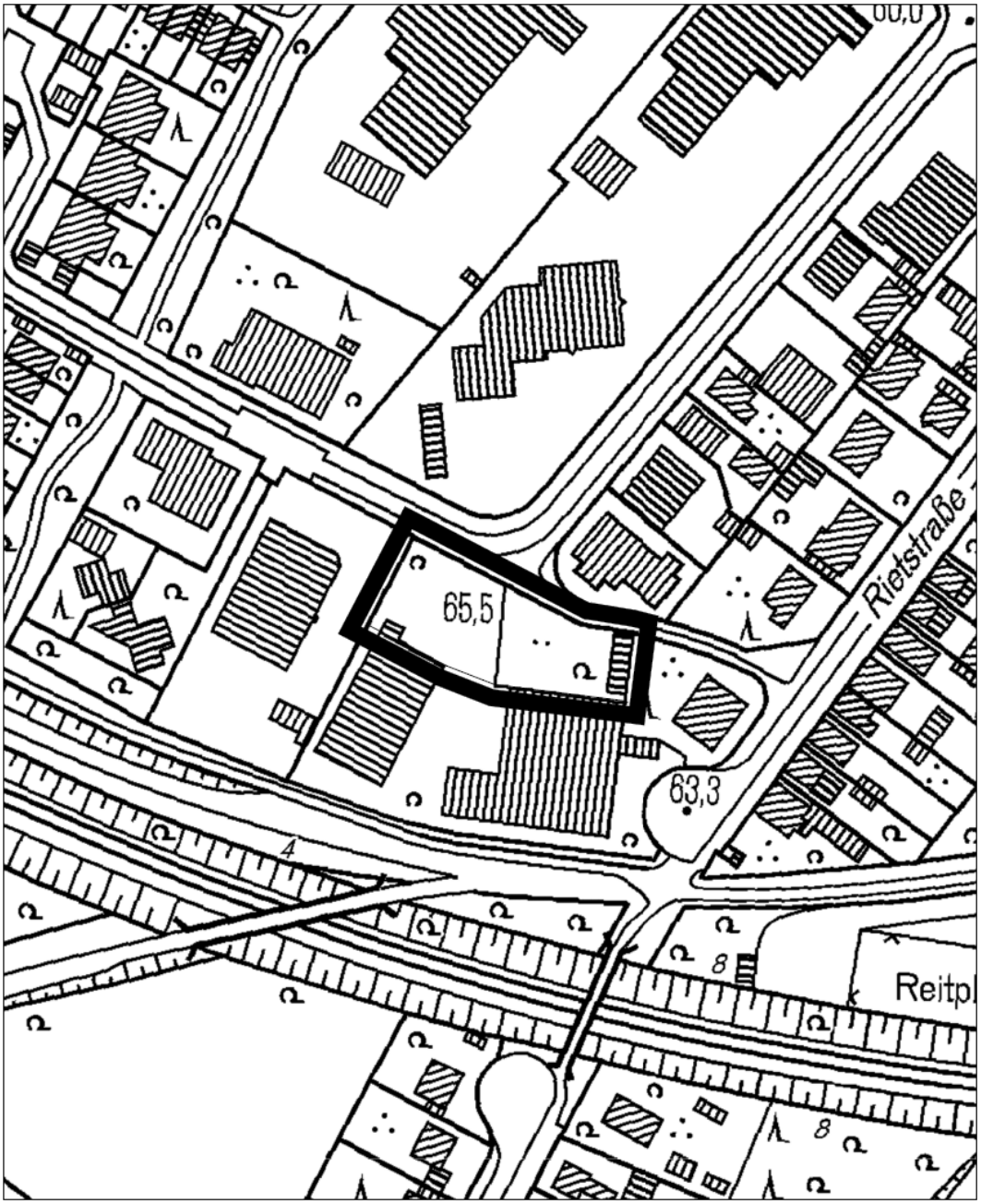
Stadt Recklinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33

– Infotech –

Aufhebungsverfahren

Begründung
gemäß § 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Aufhebung 1
2 Räumlicher Geltungsbereich 1
3 Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen 2
3.1 Verhältnis zu Landesplanung/ Regionalplanung 2
3.2 Flächennutzungsplan 2
3.3 Landschaftsplan 3
3.4 Weitere (informelle) Planungen 3
3.4.1 Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 3
3.4.2 Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen 4
4 Planverfahren 5
5 Aufzuhebende Planinhalte und Festsetzungen 5
6 Zukünftiges Planungsrecht 6
7 Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB 7
8 Kosten 7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe 2
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Entwurf) 2
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 3
Abbildung 4: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech 6
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – 20. Änderung 7
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar 7

1 Anlass der Aufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech – wurde vom Rat am 02. März 2015 als Satzung beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Rat dem Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zugestimmt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 10. April 2015 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürogebäudes für die Infotech GmbH, einem Unternehmen für Informations- und Datentechnik, zu schaffen. Das Vorhaben sollte der Absicherung der für ein weiteres Wachstum benötigten räumlichen Ressourcen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort dienen. Vorgesehen war die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit Stellplätzen für die Mitarbeiter*innen im Erdgeschoss sowie Büros in den Obergeschossen.

Bis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – galt der Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung, welcher im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet und im östlichen Bereich ein Mischgebiet vorsah. Da die getroffenen Festsetzungen nur ein maximal zweigeschossiges Gebäude zuließen, hätte der geplante Neubau auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden können. Auch die festgesetzte GRZ im Bereich des Mischgebiets war für das angestrebte Vorhaben nicht ausreichend.

Zum Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen. Mit Abschluss des Vertrages hat sich diese dazu verpflichtet, innerhalb von 15 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung die vollständigen Bauvorlagen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens einzureichen und das gesamte Vorhaben spätestens 36 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Das Vorhaben ist bis heute nicht realisiert worden. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück mittlerweile im Besitz einer neuen Eigentümerin, welche die Errichtung einer Verlade- und Lagerhalle auf dem Grundstück plant. Diesem Vorhaben steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech – derzeit entgegen. Gemäß § 12 Absatz 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wurde.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen wird eine Aufhebung des Bebauungsplans angestrebt. Die Aufstellung der Aufhebungssatzung erfolgt gemäß § 12 Absatz 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – lebt der seinerzeit überlagerte Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung – wieder auf.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech. Dieser hat eine Größe von 2.050 qm und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 888 der Flur 424 in der Gemarkung

Recklinghausen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Absatz 7 BauGB in der Planzeichnung der Aufhebungssatzung dargestellt.

3 Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

3.1 Verhältnis zu Landesplanung/ Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan, Teilplan „Emscher-Lippe“ der Bezirksregierung Münster (in Kraft getreten am 12. November 2004) als rechtswirksamer Regionalplan dient als Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (§§ 20, 21 LPlG NRW und § 1 Absatz 4 BauGB). Der rechtswirksame Regionalplan legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans Ruhr legt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Regionalplan Ruhr befindet sich derzeit noch in der Aufstellung. Die Festlegungen sind bisher nicht rechtswirksam, müssen aber dennoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) berücksichtigt werden, da sie die zukünftigen Ziel- und Grundsatzvorstellungen aufzeigen.

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe
Quelle: Bezirksregierung Münster

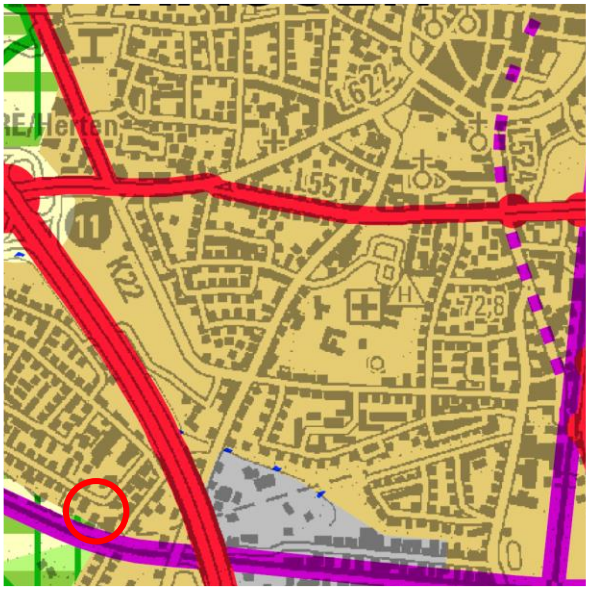


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Entwurf)
Quelle: Regionalverband Ruhr

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Bereich des Plangebiets gewerbliche und im östlichen Bereich gemischte Bauflächen dar. Die zeichnerischen und auch die textlichen Festlegungen entsprechen den Zielen und Festsetzungen des wiederauflebenden Bebauungsplans Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung.

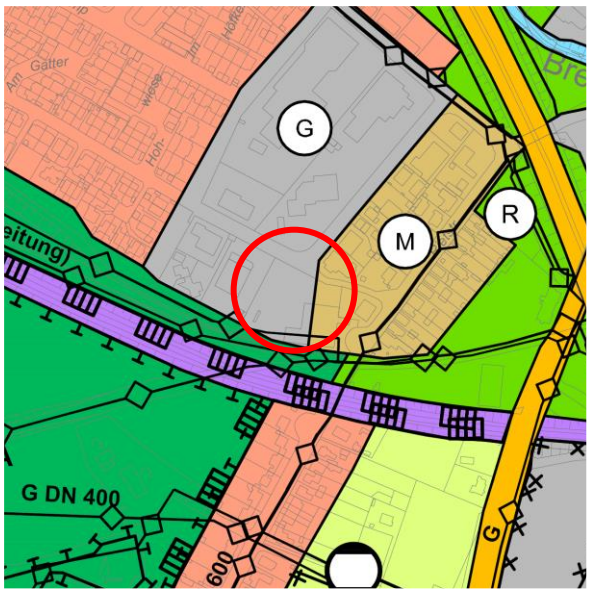


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Recklinghausen

3.3 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt außerhalb des Landschaftsplans. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von circa 75 m, ist das Landschaftsschutzgebiet Herten-Recklinghausen gelegen. Naturschutzgebiete sind auch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nicht zu finden. Dies gilt auch für Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete.

3.4 Weitere (informelle) Planungen

3.4.1 Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019

Die Stadt Recklinghausen hat zur Steuerung des Einzelhandels und insbesondere zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches durch den Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen wurde. 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. Zudem gibt es Aussagen zum Umgang mit Einzelhandel in den übrigen Gebieten der Stadt Recklinghausen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines durch das Recklinghäuser Einzelhandelskonzept 2019 definierten zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb eines Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel. Es befindet sich laut dem Einzelhandelskonzept innerhalb einer sogenannten städtebaulich nicht integrierten Lage. Dies sind Standorte ohne beziehungsweise mit nur geringem Wohngebietsbezug. Hierzu gehören auch Standorte in gewerblich oder industriell geprägten Lagen beziehungsweise außerhalb des Siedlungsbereiches. Diese Lagen sollten laut dem Einzelhandelskonzept – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Laut Einzelhandelskonzept sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weswegen ein genereller Einzelhandelsausschuss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Der mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – wiederauflebende Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung – schließt Einzelhandel nicht aus. Somit besteht in den durch den Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten grundsätzlich die Möglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen. Auch ein Teil des Plangebiets ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe dieses Bereichs sind jedoch keine negativen Effekte zu erwarten. Unabhängig davon sieht die neue Eigentümerin die Errichtung einer Verlade- und Lagerhalle auf dem Grundstück vor.

3.4.2 Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen

Das Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen ist am 27. November 2017 als „Sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 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/Frischluftbahnen. 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.

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets gibt es zahlreiche Flächen, die in Zone 1 „Gebiete mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand“ sowie in Zone 2 „Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-60 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden“ liegen. Zielvorgaben sind hier, die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag zu steigern und die nächtliche Überwärmung zu verringern.

Der aufzuhebende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech – ermöglicht derzeit eine großflächige Versiegelung. Auch auf Grundlage des wiederauflebenden Bebauungsplans Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung – bleibt eine großflächige Versiegelung möglich. In diesem Kontext ist jedoch zu erwähnen, dass die GRZ in einem Teilbereich des Plangebiets, in dem dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, von 0,8 auf 0,4 sinkt.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – wird somit keine Verschlechterung des Ist-Zustandes vorbereitet. Dennoch besteht grundsätzlich Handlungsbedarf, um Hitzeinseln zu reduzieren.

4 Planverfahren

Die Aufstellung der Aufhebungssatzung ist analog zu den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen durchzuführen und erfolgt gemäß § 12 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Rat über die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens. Aufgrund der sich aus dem Gesetz ergebenden Notwendigkeit, den Bebauungsplan aufzuheben und dem Wunsch der neuen Eigentümerin, zeitnah eine Verlade- und Lagerhalle auf dem Grundstück zu errichten, welche im Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen steht, wurde auf einen formellen Aufstellungsbeschluss der Aufhebungssatzung verzichtet.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, über die zuständigkeitshalber der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 18. März 2024 entscheidet. Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgt die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB.

Nach § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden. Ebenso wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5 Aufzuhebende Planinhalte und Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech – wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da das Vorhaben nicht in der in dem Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Frist durchgeführt wurde, wird der Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben. Somit betrifft die Aufhebung alle getroffenen Festsetzungen.

Entsprechend dem geplanten Vorhaben sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Bürogebäude vor. Die Höhe der baulichen Anlage ist entsprechend dem geplanten Vorhaben mit maximal 79 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von bis zu 14 m. Weiter sieht der Bebauungsplan eine Geschossigkeit von insgesamt vier Vollgeschossen sowie eine zulässige GRZ von 0,8 vor. Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche umfasst mit geringem „Spielraum“ die konkrete Gebäudeplanung. Entsprechend dem geplanten Vorhaben ist eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

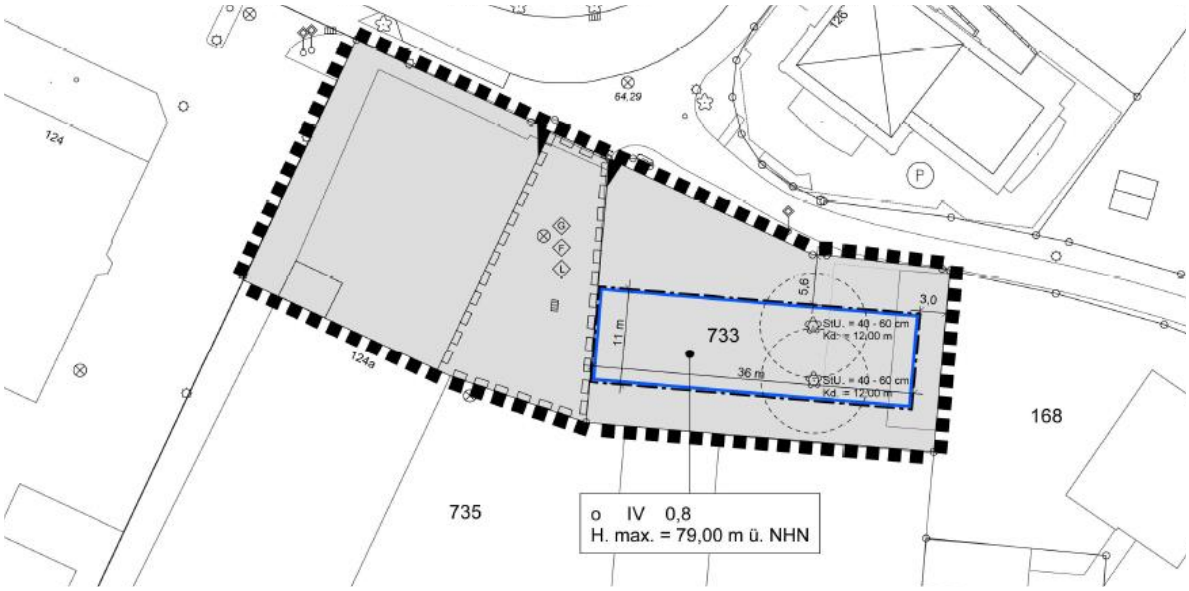


Abbildung 4: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 – Infotech
Quelle: WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH

6 Zukünftiges Planungsrecht

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – wurde der darunterliegende Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung – verdrängt, ohne dass ein Aufhebungsbeschluss gefasst worden ist. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – lebt dieser somit wieder auf.

Durch den Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – teilweise 20. Änderung – wird für die Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Im westlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich im Wesentlichen an den Verkehrsflächen und am Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

2004 wurde der im Jahr 1978 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – im westlichen Bereich des Plangebiets durch seine 20. Änderung überlagert. Mit der Änderung wurde das festgesetzte Baufenster in Richtung Süden vergrößert. Hintergrund waren geänderte Anforderungen hier ansässiger Betriebe.

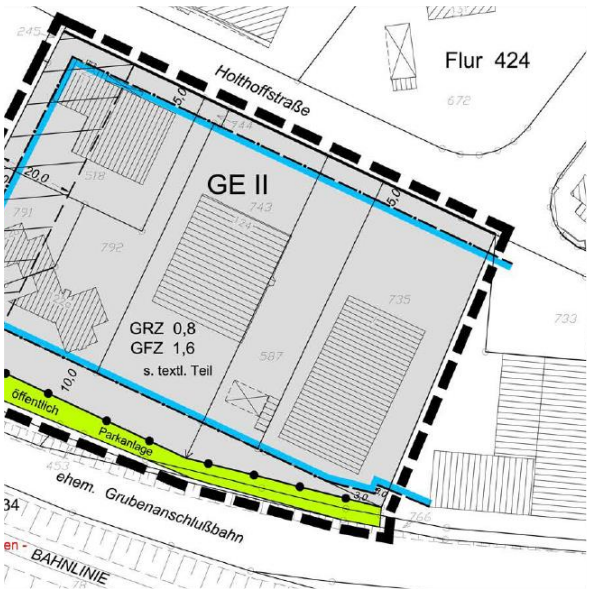


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – 20. Änderung
Quelle: Stadt Recklinghausen

Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar
Quelle: Stadt Recklinghausen

7 Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

Da die Aufhebung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen, weshalb die aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierenden erheblichen Umwelteinwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter im Rahmen eines Kurz-Umweltberichtes beschrieben werden.

8 Kosten

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 – Infotech – löst keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB oder anderer Ansprüche aus (siehe § 12 Absatz 6 Satz 2 BauGB). Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt, weil die Vorhabenträgerin ihrer Bau- und Erschließungsfrist gemäß § 12 Absatz 1 BauGB und dem dazu abgeschlossenen Durchführungsvertrag nicht fristgerecht nachgekommen ist.

Die Kosten beschränken sich daher auf die üblicherweise im Rahmen von Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten des Verwaltungshandelns.