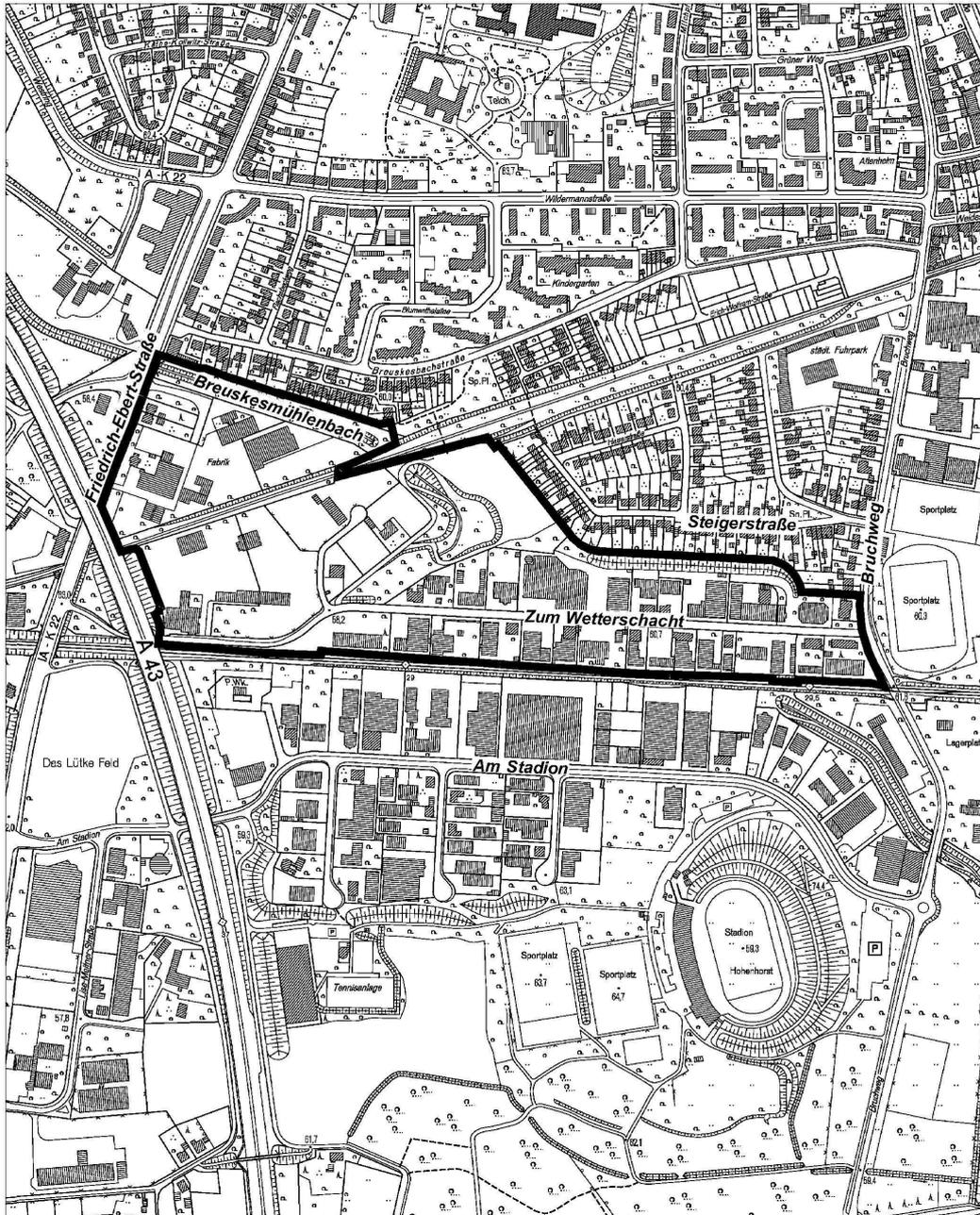




Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 145
- Zum Wetterschacht - 3. Änderung -
1. Änderung - vereinfachtes Verfahren



█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: Oktober 2011

1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht – 3. Änderung – 1. Änderung – wird räumlich durch den Breuskesmühlenbach, eine Linie ca. 80 m nördlich der Straße Zum Wetterschacht, den Bruchweg, die Eisenbahn Hamm-Osterfeld, die Friedrich-Ebert-Straße und die Autobahn A 43 begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht – war seit dem 02.02.1981 rechtskräftig. 2003 wurden die damalige 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes zusammengefasst und als Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht – 3. Änderung am 04.06.2003 in Kraft gesetzt (i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten der Sicherung und Entwicklung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen in dem Planbereich dienen.

2 Anlass und Ziel der Planänderung sowie Erfordernis der Planung

Am 22.06.2009 hat der Rat der Stadt Recklinghausen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 – Zum Wetterschacht - 3. Änderung - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.06.2009 der Stadt Recklinghausen bekannt gemacht worden.

Die im folgenden begründete 1. Änderung der sogenannten 3. Änderung entspricht der Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 145 - Zum Wetterschacht - 3. Änderung -. Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 - Zum Wetterschacht - 3. Änderung war die „Überprüfung von Bebauungsplänen mit Gewerbe- bzw. Industriegebietsausweisungen" in der Stadt Recklinghausen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen (2007).

Der Bebauungsplan Nr. 145 - Zum Wetterschacht - 3. Änderung enthält Festsetzungen, die nicht mehr den heutigen Zielen der Stadtentwicklung bzw. den Anforderungen an die Rechtssicherheit von Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen. Dies gilt für Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten in Gewerbegebieten (Änderungspunkt A).

Die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen von 2007 näher begründet. Eine Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche führt gleichzeitig zum Ausschluss von Einzelhandel an anderer Stelle. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 145 - Zum Wetterschacht - 3. Änderung. Somit werden die alten Festsetzungen unter Punkt Nr. 1 (Textlicher Teil) durch aktualisierte, an das Einzelhandelskonzept der Stadt angepasste, neue Festsetzungen ersetzt.

Nach Überprüfung der Situation vor Ort und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden wurde auch Änderungsbedarf in weiteren Punkten festgestellt. Hierbei handelt es sich um die bereits entwidmete Bahnfläche, die inzwischen als öffentliche Grünfläche mit einem Rad- und Fußweg umgestaltet wurde und dementsprechend festgesetzt werden soll (Änderungspunkt B).

Zwecks Planungssicherheit für die Gewerbebetriebe wird die bisher festgesetzte maximale Baukörperlänge von 80 m aufgehoben (Änderungspunkt C).

Überdies wurde der Geltungsbereich verkleinert sowie ergänzende Hinweise zum Schachtschutzbereich gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Aus diesem Grunde kann diese 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Zusammenfassend besteht das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB darin, das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Be-

völkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB zu entsprechen.

3 Planverfahren

Da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, wurde für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 die Auslegung gem. §13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 145 – Zum Wetterschacht – 3. Änderung – 1. Änderung – beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 vom 29.06.2011.

Als nächster Verfahrensschritt ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2011 bis 08.08.2011 einschließlich die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt worden, um der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

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

Im Rahmen der v. g. öffentlichen Auslegung, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, die eine erneute Offenlegung notwendig machen:

- Anregungen zum Geltungsbereich
- Anregungen zum Schachtschutzbereich

Die vorgebrachten Stellungnahmen führten nicht dazu, die Änderung des Plans in Frage zu stellen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Stellungnahmen nicht berührt. In der erneuten Offenlegung des Bebauungsplans sollten nicht zur gesamten 1. Planänderung Anregungen vorgebracht werden, sondern lediglich zu den zur erneuten Offenlegung geänderten Teilen. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB fand hier Anwendung. Neben den zwei oben genannten Punkten vervollständigten redaktionelle Ergänzungen den Plan, der erneut ausgelegt wurde.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB konnte die Auslegungsdauer angemessen verkürzt werden und belief sich hier auf ca. 2 Wochen. Dadurch konnte in angemessener Frist zu den – die Grundzüge der Planung nicht berührenden – Änderungen Stellung genommen werden. Die entsprechende Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB findet sich im Amtsblatt Nr. 31 vom 26.08.2011. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 07.09.2011 bis 23.09.2011 statt.

Die Änderungen und Ergänzungen stehen den Grundzügen der Planung nicht entgegen. Überdies sind weder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührt. Auf die Einholung der Stellungnahmen wird damit verzichtet.

4 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Änderungspunkt A: Steuerung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist, wie oben bereits beschrieben, die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. der gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO soll im vorliegenden Bebauungsplan von den Feinsteueringstrumenten der §§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO Gebrauch gemacht

werden, insbesondere um die Zulässigkeit von einzelnen Nutzungsarten wie Einzelhandel als Unterart der gewerblichen Nutzung oder Vergnügungsstätten entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes zu steuern.

Einzelhandel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum – Innenstadt“. Mit Hilfe der Festsetzungen der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben soll die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Recklinghausen gestärkt werden. Hierzu werden in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen (siehe textlicher Teil Punkt 1.1.1).

Der Ausschluss von Hauptsortimenten erstreckt sich nicht auf Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente keine Zentrenrelevanz aufweisen, die aber in einem branchenüblichen Randsortiment durchaus auch zentrenrelevante Waren führen dürfen. Eine solche Beschränkung ergibt sich an sich schon daraus, dass ein Randsortiment für einen Einzelhandelsbetrieb nicht typbildend im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann.

Ein kompletter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist im Anbetracht der Bestandsnutzungen städtebaulich weder erforderlich noch begründbar, da hier bereits nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist (z.B. Reifenverkauf). Daher werden nur die Unterarten von Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die nach der Recklinghäuser Sortimentsliste (siehe Punkt 6.) nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant sind und eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche darstellen können.

Grundlage für diese Festsetzung ist das durch den Rat der Stadt Recklinghausen im September 2007 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen. Dieses definiert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Recklinghausen, Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels, zentrale Versorgungsbereiche und die Recklinghäuser Sortimentsliste.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Plangebiet selbst befindet sich kein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Die einzige Ausnahme bildet die bereits seit 1999 bestehende Einrichtung der Diakonie (Umwelt-Werkstatt – Zum Wetterschacht 6), in der auch ein Verkauf von sogenannter Gebrauchtware (wie bspw. Kleidung) stattfindet. Für diesen Betrieb ist eine entsprechende „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO notwendig, um die eigentumsrechtlichen Belange dieser vorhandenen Nutzungen im Bebauungsplan in angemessener Art und Weise zu berücksichtigen. Da keine negativen Auswirkungen des Verkaufs von sog. Gebrauchtware erwartet werden, besteht hier auch kein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen. Ferner ist nicht davon auszugehen, da es sich hierbei ausschließlich um eine objektbezogene Festsetzung handelt, dass der vorhandene Betrieb als Vorbild für die Ansiedlung weiterer Betriebe angesehen wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für diese Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind gegeben, da es sich um bereits überwiegend bebaute Grundstücke handelt und diese Festsetzung nur einen untergeordneten Flächenanteil der Festsetzung des GE-Gebietes einnimmt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Bezüglich der Nahversorgung, erfüllt der Bebauungsplan weder für das Gewerbegebiet selbst noch für die umliegenden Baugebiete eine entsprechende Nahversorgungsfunktion, was den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Produkten rechtfertigt. Im übrigen ist die Versorgung der Umgebung durch andere Nahversorgungsbetriebe an dafür vorgesehenen Standorten gesichert.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleibt insgesamt die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete, die gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen, gewahrt.

Ausnahmen für Werksverkauf (sog. Annexhandel)

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder sonstigen produzierenden Gewerbebetrieben als untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die auch die in Nr. 6 des textlichen Teils genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweisen („Recklinghäuser Sortimentsliste“). Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss sich der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes eindeutig unterordnen. Entsprechend der Ausnahmeregelung für produzierende Betriebe gem. Punkt 1.1.2 des textlichen Teils ist dies weiterhin zulässig, da solche Verkaufsstätten den Bedingungen der Festsetzung entsprechen. Die Verkaufsstätten von Handwerks- und Gewerbebetrieben (sog. Annexhandel) dürfen sich nur mit selbsthergestellten und –verarbeiteten Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden. In der Regel ist anzunehmen, dass vom räumlich und funktional untergeordnetem Werksverkauf (sog. Annexhandel), in Verbindung mit einem produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten stellen eine eigenständige Nutzungsart dar und sind kein Unterbegriff eines Gewerbebetriebes. Hierunter zählen sowohl die kerngebietstypischen und als auch die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte zeichnet sich regelmäßig dadurch aus, dass sie aufgrund ihrer Größe einen „zentralen Dienstleistungsbetrieb für den Unterhaltungssektor“ darstellt, somit einen größeren Einzugsbereich hat und dadurch meist einen größeren Störgrad für die Umgebung aufweist.

Zur Umsetzung der Planungsziele sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten allgemein vorgenommen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Baugebiete und die nähere Umgebung zu verhindern.

Mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des Gewerbegebietes „Zum Wetter-schacht“ für das Handwerk und die produzierenden Gewerbebetriebe liegt ein Planerfordernis vor. Dementsprechend wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

„Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets befindet sich ein Betrieb (Spiekhalle – Bruchweg 114), für den es vor dem Hintergrund der zuvor genannten Festsetzung einer entsprechenden „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO städtebaulich bedarf. Hierdurch wird den eigentumsrechtlichen Belangen nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz sowie den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen (siehe textl. Festsetzung Punkt 1.1.5). Somit sind Erneuerungen nur innerhalb des vorhandenen und genehmigten Baubestandes ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO). Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Die Neuansiedlung solcher Betriebe sind an diesem Standort somit grundsätzlich zukünftig nicht mehr zulässig.

Die Anwendungsvoraussetzungen für diese Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind gegeben, da es sich um bereits überwiegend bebaute Grundstücke handelt und diese Festsetzung nur einen untergeordneten Flächenanteil der Festsetzung des GE-Gebietes einnimmt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in seinen übrigen Teilen gewahrt.

4.2 Änderungspunkt B: Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

Im Bebauungsplan Nr. 145 3. Änderung 1. Änderung ist die ehemalige Grubenanschlussbahn gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Entwidmung und einer bereits erfolgten Umgestaltung der Anlage wird die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Damit erfährt der bereits ausgebaute Fuß- und Radweg ebenfalls eine planungsrechtliche Sicherung.

4.3 Änderungspunkt C: Aufhebung der Festsetzung einer max. Baukörperlänge von 80 Metern im GE1

Aufgrund von Hinweisen von Gewerbetreibenden aus dem Plangebiet und einer Überprüfung der Situation vor Ort soll auf die Festsetzung der maximalen Baukörperlänge von 80 Metern verzichtet werden.

Laut der Begründung zur Festlegung der Baukörperlänge im Bebauungsplan Nr. 145 3. Änderung, sollte mit der abweichenden Bauweise, d.h. einer maximalen Baukörperlänge von 80m das „kleinteilige Ortsbild des Gewerbegebietes [...] erhalten bleiben“ und „für die ansässigen Gewerbebetriebe bedeutet die abweichende Bauweise mit Gebäudelängenfestsetzung keine Verschlechterung der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke“.

Angesichts der gewachsenen Anforderungen an die Betriebe auf entsprechende wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren ist diese Festsetzung entgegen ihrer ursprünglichen Intention inzwischen eher als Einschränkung zu sehen. Um den Betrieben innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes auch eine langfristige Planungs- und damit Standortsicherheit zu geben, soll von dem ursprünglich im Vordergrund stehenden Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Erhalt des kleinteiligen Ortsbildes) zu Gunsten der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abstand genommen werden.

Für diese Neugewichtung der berührten Belange spricht u.a. auch die Tatsache, dass das betreffende Gewerbegebiet eindeutig kein, mit der Festsetzung abweichende Bauweise zu begründendes, attraktiver Orts- bzw. Erscheinungsbild aufzuweisen hat. Es fehlt somit an dem städtebaulichen Erfordernis bzw. planerischen Rechtfertigung für die Beibehaltung der Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Um einen den städtebaulichen Anforderungen entsprechenden größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die festgesetzten Gewerbegebiete zu ermöglichen, wird weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise, noch eine abweichende Bauweise i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Aufhebung der Festsetzung von 80 m wird den Betrieben eine flexiblere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht und eine betriebliche Planungssicherheit gegeben, ohne das vorhandene Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.

Gleichwohl ist nicht zu befürchten, dass für dieses Gewerbegebiet untypische, „überdimensionierte“ Baukörper entstehen, weil die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen nach wie vor grundsätzlich Anwendung finden und damit den nachbarschützenden Belangen (wie z.B. Grenzabständen) weiterhin Rechnung getragen wird.

Im Übrigen würde nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger die ursprünglich geplante Änderung zur planungsrechtlichen Sicherung der „Alten Waschkaue“ seitens

Strassen.NRW negativ beschieden werden. Aufgrund des aktuellen Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der A 43 kann eine Ausnahme einer möglichen Nutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der 40m-Zone nicht in Aussicht gestellt werden. Obwohl die Nachnutzung wertvoller Bestandsgebäude städtebaulich zu begrüßen ist, wird dieser Änderungspunkt (Sitzungsvorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung am 30.05.2011) zurückgezogen.

Zur erneuten öffentlichen Auslegung

4.4 Ergänzung der Hinweise unter Punkt 3.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 145 - 3. Änderung soll weiterhin der Schachtschutzbereich festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sein (s. Planzeichnung). Der Punkt 3.3 der Hinweise im textlichen Teil wurde in Hinblick auf die Bedingungen der Zugänglichkeit und Änderungen ergänzt Folgende Anregung werden ergänzend in die Hinweise des textlichen Teils aufgenommen:

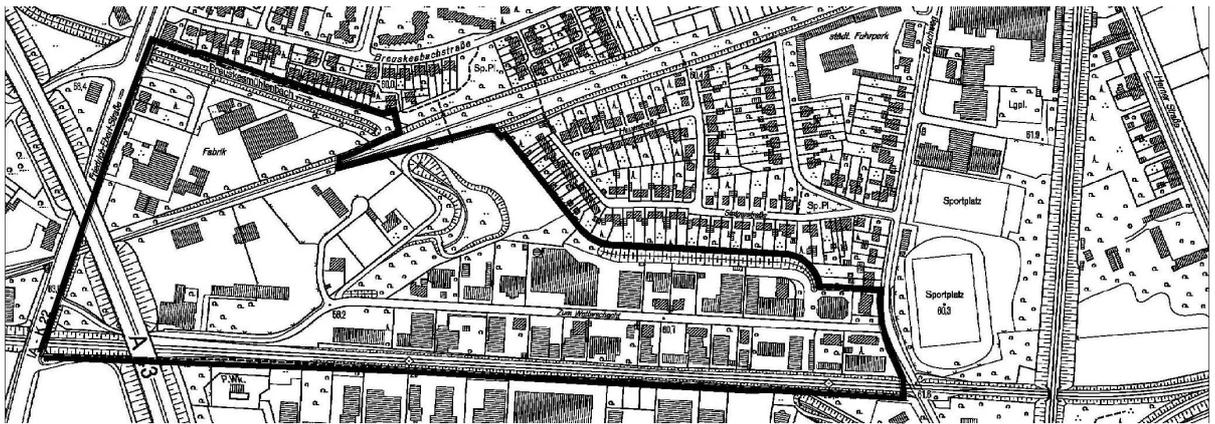
Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden. Unabhängig davon ist es erforderlich, bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtes im Bereich des Schachtes bezüglich der Standsicherheit und des Ausgangsverhaltens den Bergwerkseigentümer, hier RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne zu informieren.

4.5 Verkleinerung des Geltungsbereichs

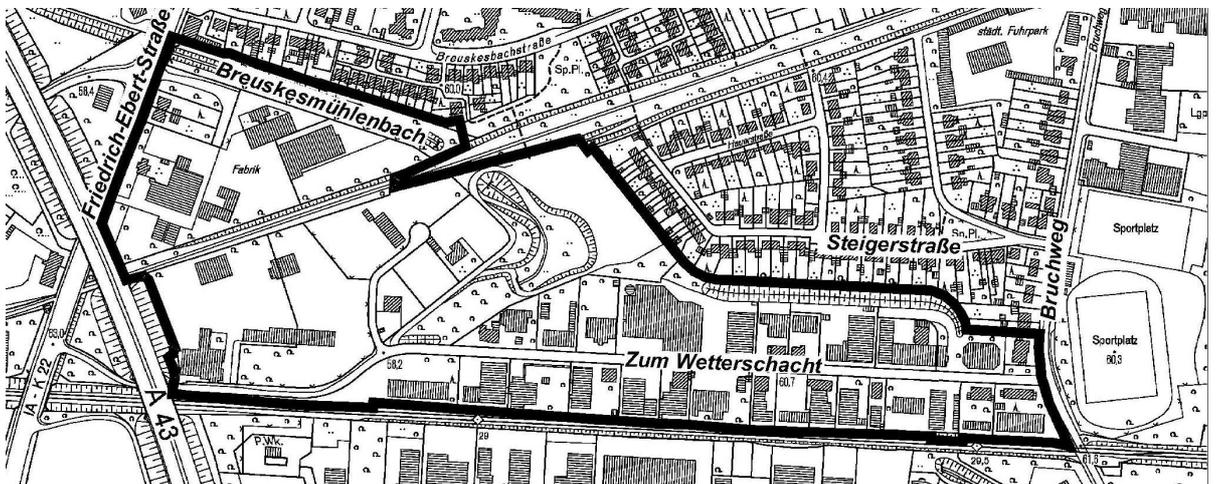
Der Landesstraßenbetrieb Strassen.NRW merkt an, dass die Straße Zum Wetter-schacht von der Friedrich-Ebert-Straße bis zum vorhandenen Brückenbauwerk (BW 4309-713) der Autobahn 43 von der Stadt, im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens, verlegt werden soll. Ansonsten kollidiere die Böschung des 6-streifigen Ausbaus der A 43 mit der heutigen Straßenführung. Der Hinweis den Geltungsbereich des Bebauungsplans dahin gehend zu ändern, dass dieser die Bundesautobahn A 43 nicht mehr mit einbezieht, ist nachvollziehbar. Für die städtebauliche Planung und dem Ziel das Gewerbegebiet zu sichern bzw. zu entwickeln ist dieser Bereich nicht von Belang. Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs würde keinerlei öffentlichen Belangen entgegenstehen und ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird auch die planfestgestellte Bahnfläche, nachrichtliche Übernahme, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Da südlich der Bahntrasse der Geltungsbereich endet und keine weiteren Flächen umfasst, kann auch darauf verzichtet werden. Die Festsetzung Fläche für die Wasserwirtschaft von ca. 75 m² bedarf nach Rücksprache mit dem entsprechenden Fachbereich 62/34 - Entwässerungsplanung und -unterhaltung keiner bauleitplanerischen Sicherung. Eine Reduzierung des Geltungsbereichs widerspricht damit nicht den städtebaulichen Zielen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. In den Grundzügen der Planung geht es um die Sicherung und den Erhalt des Charakters eines Gewerbegebiets.

Zur Verdeutlichung der Änderung werden die zwei Geltungsbereiche gegenübergestellt:



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 – 1. Änderung – Zum Wetterschacht – 3. Änderung (zur 1. Offenlage)



Geänderter räumlicher Geltungsbereich Nr. 145 – 1. Änderung – Zum Wetterschacht – 3. Änderung (zur 2. Offenlage)

4.6 Redaktionelle Ergänzungen

Diese Ergänzungen beziehen sich auf Bemaßungen bzw. Beschriftungen sowie Planzeichen, die in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 145 – Zum Wetterschacht 3. Änderung enthalten und aus technischen Gründen nicht in den Planentwurf der 1. Änderung eingeflossen sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Da durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 – 3. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Änderungen sind dem Änderungsbebauungsplan zu entnehmen.

5 Umweltbelange

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

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Gebiet um eine bereits versiegelte Gewerbefläche handelt. Die Bebauungsplanänderung hat überdies auch nicht

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

Das Änderungsverfahren bereitet keine planungsrechtlichen Neuausweisungen von bisher unbebauten Flächen vor. Es wird lediglich die Voraussetzung geschaffen, dass bei Gebäudeabrissen an Ort und Stelle neu gebaut werden darf. Eine zukünftige Neubebauung wird das heute zulässige Maß der Bebauung nicht überschreiten.

Die VV-Artenschutz¹ und die Handlungsempfehlungen² weisen darauf hin, dass bei Abrissarbeiten die Belange des Artenschutzes strikt zu berücksichtigen sind.

Aktuell gibt es keine Abrissabsichten im Gebäudebestand, so dass man gegenwärtig ausschließen kann, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Eine Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange erscheint daher zum heutigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

Eine Berücksichtigung und Prüfung der Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG hat Fall bezogen und Zeit nah auf der Ebene der Abrissgenehmigung zu erfolgen.

5 Textlicher Teil

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 – 3. Änderung – Zum Wetterschacht – 1. Änderung – gelten die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Festsetzungen und Hinweise. Überdies es gelten die im Bebauungsplan Nr. 145 – 3. Änderung – Zum Wetterschacht aufgeführten Festsetzungen und Hinweise fort.

6 Entschädigung

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten. Die sogenannte 7-Jahres-Frist (gem. BauGB) ist mit dem Jahr 2010 bereits abgelaufen. Die vorhandene Vergnügungsstätte (Vergnügungsstätte am Bruchweg 114) und der Verkaufsbetrieb von Gebrauchsgütern (Umwelt-Werkstatt Diakonie Zum Wetterschacht 6) werden jeweils in ihrem Bestand gesichert.

Fachbereich Planen Umwelt Bauen

Recklinghausen, den 20.10.2011

R a p i e n

Leitender Städt. Baudirektor

¹ Vorschriften zum Schutz von Arten und Lebensräumen in NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW, April 2010

² Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Dezember 2010

TEXTLICHER TEIL

Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht – 3. Änderung – 1. Änderung – vereinf. Verfahren

Hinweis:

Alle hier nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen und Hinweise werden im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht verändert, so dass diese in der Fassung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin gültig sind.

Die Textfestsetzung 1. wird wie folgt geändert:

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1 Zulässigkeit, Unzulässigkeit und Ausnahmen von Nutzungen in den Gewerbegebieten

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) (siehe 6.) anbieten, nicht zulässig sind.
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Verkaufsstätten für Eigenproduktion (sog. „Annexhandel“) eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenanlagen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ ausnahmsweise zugelassen werden.
Voraussetzung ist, dass diese Verkaufsstätten im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes untergeordnet sein.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- 1.1.3 Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erneuerungen der bereits vorhandenen Vergnügungsstätte Spielhalle auf dem Grundstück – Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 151 (Bruchweg 114) – nur innerhalb des vorhandenen und genehmigten Baubestandes ausnahmsweise zulässig sind. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.
- 1.1.4 Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erneuerungen des vorhandenen Verkaufsbetriebs von Gebrauchsgütern der sogenannten Umwelt-Werkstatt auf dem Grundstück – Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 425 (Zum Wetterschacht 6) – nur innerhalb des vorhandenen und genehmigten Baubestandes ausnahmsweise zulässig sind. Eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

3. Hinweise

3.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden.

Unabhängig davon ist es erforderlich, bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtes bezüglich der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtes bezüglich der Standsicherheit und des Ausgangsverhaltens den Bergwerkseigentümer, hier RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne zu informieren.

Das Einzelhandelsgutachten (unter 5.) wird wie folgt ersetzt:

5. Gutachten

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

Der textliche Teil wird wie folgt ergänzt:

6. Recklinghäuser Sortimentsliste

Die im Zusammenhang mit dem „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ (Stand: September 2007) erarbeitete „Recklinghäuser Sortimentsliste“ ist zu beachten:

Sortimentsliste Recklinghausen Zentrenrelevante Hauptsortimente (Neu- und Gebrauchtwaren)

auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Hinweis:

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