

Begründung

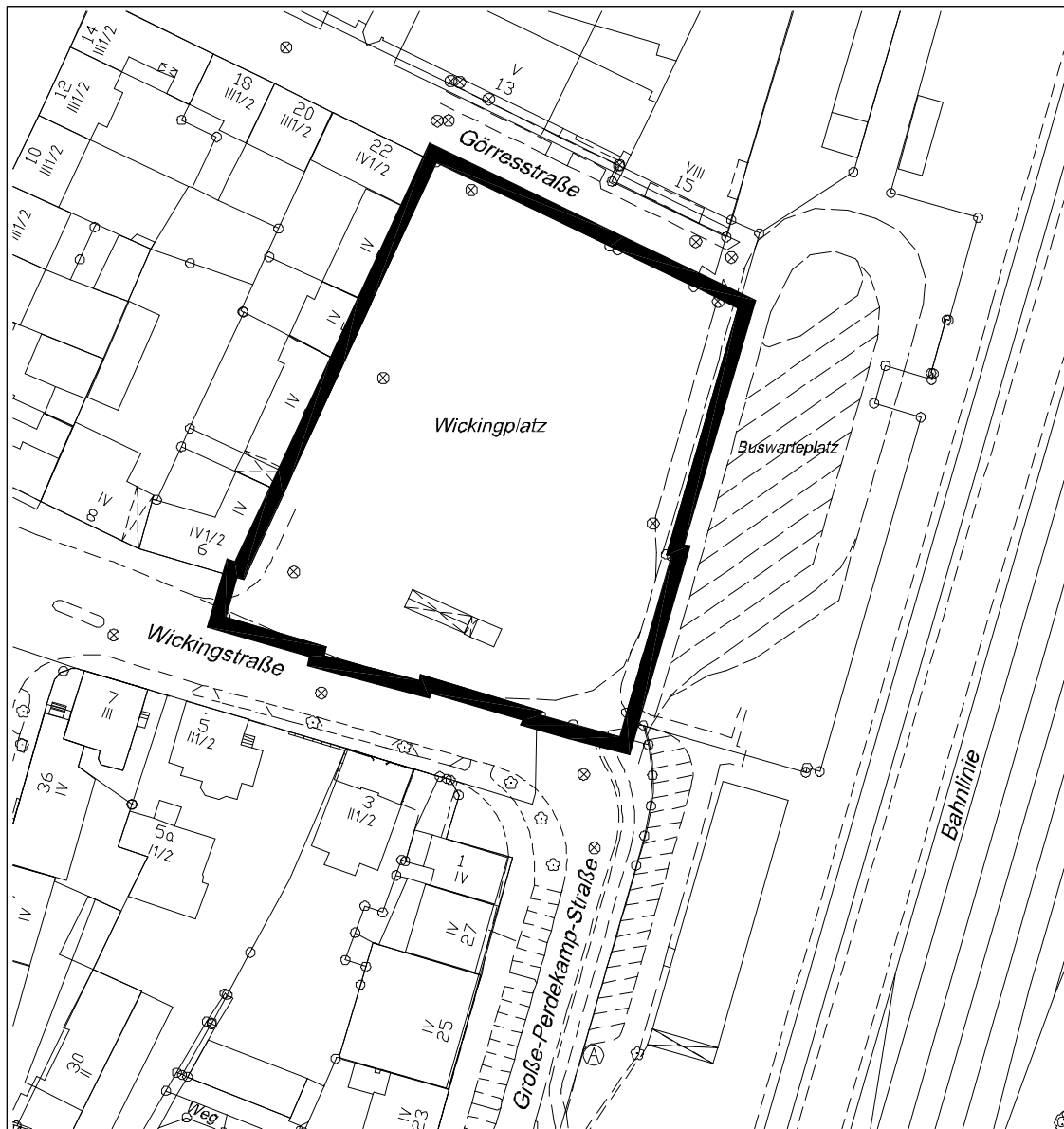
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 152

- Bahnhofsvorplatz / Wickingplatz -

- 2. Änderung – vereinfachtes Verfahren



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 152 – Bahnhofsvorplatz/Wickingplatz - ist seit dem 17.02.2002 rechtsverbindlich. Für den Bereich des Wickingplatzes setzt der Bebauungsplan zum einen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich / Platz – und zum anderen Kerngebiet i. S. von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisierende Bebauung muss zwingend zwei- bis vier- bzw. vier bis sechsgeschossig und in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Hierdurch kann nach den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung vom 07.05.2001 für die vorhandene Wohnnutzung an der Westseite des Wickingplatzes eine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation erreicht werden.

Die ursprünglich verfolgte Idee, den Wickingplatz als Grünfläche zu gestalten und nur in Teilbereichen für Zwecke des ruhenden Verkehrs zu nutzen, wurde im Jahre 2001 aufgegeben, nachdem Nutzungsansprüche für Teile des Platzes (Integratives Zentrum und Wohnungen) bekannt wurden. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 - Bahnhofsvorplatz/Wickingplatz - wurden diese Nutzungsansprüche u. a. durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen berücksichtigt. Von der Realisierung des Vorhabens wurde inzwischen Abstand genommen.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 sind die Planungsabsichten des Bildungszentrums des Handels e.V. (BZDH), im Bereich des Wickingplatzes ein Schulungs- und Verwaltungsgebäude zu errichten. Anlass für die Neuplanung ist die Zusammenlegung der bisher in verschiedenen Gebäuden - zum Teil auch an verschiedenen Standorten - untergebrachten Fortbildungseinrichtungen und der Verwaltung. Darüber hinaus sollen in das geplante Gebäude zwei weitere Nutzungen (Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e.V. und die City-Marketing-Recklinghausen GmbH) integriert werden.

Um für die geplante Neubebauung alternative Lösungsansätze zu erhalten, hat das BZDH einen begrenzten Wettbewerb als Einladungswettbewerb ausgeschrieben. Die Wettbewerbsarbeiten wurden am 04.11.2004 durch ein Preisgericht beurteilt und drei Preise vergeben. Das Wettbewerbsergebnis lässt erkennen, dass zu einer Realisierung des Projektes eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Obwohl die ausgewählten Entwürfe die Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen einhalten, liegt es im Wesen von Wettbewerbsverfahren, dass sich die Ergebnisse nicht immer in allen Details innerhalb der teilweise sehr engen Grenzen von Bebauungsplanfestsetzungen bewegen. Im vorliegenden Fall bedarf es neben einer Änderung der Art der Nutzung (hier Änderung eines Kerngebietes in seiner flächigen Ausdehnung) auch der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus werden die Festsetzungen im Bereich der Verkehrsfläche Wickingplatz im Hinblick auf die künftige Gestaltung des Platzes modifiziert, einschließlich der Festlegung eines Zu- und Ausfahrbereiches für eine Tiefgarage.

2. Planverfahren

Die Annahme, dass der Entwurf des 1. Preisträgers eine Änderung des Bebauungsplanes im generellen Verfahren erfordert, hat sich bei der weiteren Detaillierung des Wettbewerbsentwurfes und Ermittlung des für die Umsetzung erforderlichen tatsächlichen Änderungsbedarfes nicht bestätigt. Ausgehend von den Ausführungen unter den Ziff. 1 und 4 der Begründung und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung berühren die Änderungen nicht die Grundzüge der Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 152, sodass die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Für die Anwendung des § 13 BauGB spricht auch, dass das der bisherigen Planung für eine teilweise Bebauung des Wickingplatzes zugrundeliegende „Leitbild“ – Schaffung einer öffentlich nutzbaren Fläche, die durch eine lärmschützende Bebauung an Qualität gewinnt – nicht verloren geht.

Der am 31.01.2005 durch den Rat der Stadt Recklinghausen gefasste Aufstellungsbeschluss zur Planänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt

Recklinghausen Nr. 8 vom 09.03.2005 bleiben hiervon unberührt bzw. bedingen nicht die Durchführung des generellen Planverfahrens.

In der Regel sieht das Baugesetzbuch in § 3 Abs. 1 BauGB vor, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Unabhängig davon, dass die Ergebnisse des Wettbewerbes im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, werden sich die Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken, sodass von einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Das Änderungsverfahren wird daher i. S. von § 4a Abs. 2 BauGB mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange) fortgeführt. Hier ist den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und es werden die Stellungnahmen der ggf. betroffenen Behörden eingeholt. Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 23.05.2005 bis 23.06.2005 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.11.2004 in einer Weise, die sich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als „entwickelt“ begreifen lässt, auch wenn die im Bebauungsplan Nr. 152 festgesetzte Kerngebietsfläche aufgrund der Flächengröße und der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes in den Darstellungen nicht enthalten ist.

Bebauungsplan Nr. 152 – Bahnhofsvorplatz / Wickingplatz -

Abgesehen von den unter Ziff. 1 und im Einzelnen unter Ziff. 4 dieser Begründung beschriebenen Änderungen bleiben die qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 – Bahnhofsvorplatz/Wickingplatz - von der 2. Änderung unberührt.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 152 setzt im östlichen und südlichen Teil des Wickingplatzes (ehemaliger Buswarteplatz) eine Fläche als Kerngebiet i. S. von § 7 BauNVO in einer Größenordnung von ca. 1850 qm fest. Entsprechend den unter Ziff. 1 der Begründung dargelegten allgemeinen Zielen der Stadtplanung soll durch eine Bebauung dieser Kerngebietsfläche ein öffentlicher Raum entstehen, dessen Nutzung durch die lärmschützende Wirkung der Bebauung gegenüber der aktuellen Situation erheblich an Qualität gewinnt. Daneben stellt eine Bebauung nach den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung vom 07.05.2001 mit Blick auf den Verkehr auf dem neuen Buswarteplatz und der Bahnlinie Wanne-Eickel/Münster auch für die vorhandene Wohnnutzung an der Westseite des Wickingplatzes eine Verbesserung der Immissionssituation dar.

Unter grundsätzlicher Beibehaltung der Art der Nutzung ist es zur Umsetzung des Entwurfes des ersten Preisträgers erforderlich, die Kerngebietsfläche nach Westen unter Inanspruchnahme von Teilen des Wickingplatzes von 16,00 m auf 23,65 m zu erweitern. Bedingt durch die Lage überörtlicher Versorgungsleitungen innerhalb des Gehweges auf der Westseite des Buswarteplatzes und im Hinblick auf die Fußgängerbewegungen zwischen dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und der Bundesagentur für Arbeit ist es sinnvoll, den Gehweg zu erweitern. Die gesamte Kerngebietsfläche wird daher um 0,5m nach Westen verschoben. Die Gesamtfläche des Kerngebietes beträgt dann ca. 1740 qm. Durch den Verzicht auf den ursprünglich geplanten südlichen Gebäuderiegel bleibt das Kerngebiet daher in seiner Gesamtfläche (bisher ca. 1.865 qm) nahezu unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB/ § 16 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 22 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Grund - und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise bleiben von der 2. Änderung unberührt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt durch Baugrenzen, entspricht der Fläche des Kerngebietes. Unter Berücksichtigung der geschlossenen Bauweise und einer festgesetzten GRZ von 1,0 ermöglicht dies die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden folgende Korrekturen an den Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung vorgenommen:

Bedingt durch die Veränderung des Kerngebietes werden die Proportionen der als Platz festgesetzten Verkehrsfläche verändert. Während nach der bisherigen Plankonzeption der Platz nach Süden durch eine Bebauung von der Verkehrsfläche der Wickingstraße getrennt war, wird der Platz zukünftig mit dem fußläufigen Bereich auf der Nordseite der Wickingstraße eine Einheit bilden, lediglich optisch getrennt durch die vorhandenen Bäume. Die Zweckbestimmung - Platz - bleibt erhalten.

Aufgrund der Erweiterung des Kerngebietes unter Inanspruchnahme von Flächen des Platzes, der geringfügigen Verschiebung nach Westen, der Berücksichtigung der Erschließungserfordernisse für die Bebauung Wickingplatz 1 bis 7 und im Sinne einer künftig einheitlichen Gestaltung der gesamten Platzfläche wird die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Verkehrsfläche in den Platz einbezogen und entsprechend festgesetzt. Damit bleibt es der Widmung der Verkehrsflächen nach den Vorschriften des Straßenrechtes vorbehalten, die Abgrenzung der unterschiedlichen Funktionen des Platzes im Detail festzulegen.

Soweit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebietes Stellplatzanlagen i. S. von § 51 BauONW unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden sollen, ist es sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch sinnvoll, den Zu- und Ausfahrbereich der Tiefgarage festzulegen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (geplante Platzgestaltung, vorhandener Buswartepplatz und Erschließungsfunktion der Wickingstraße) wird der Zu- und Abfahrbereich auf eine Fläche südlich der Görresstraße beschränkt.

Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht gem. 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Die o.g. Änderungen des Bebauungsplanes haben 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).

5. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 152 – Bahnhofsvorplatz/Wickingplatz – 2. Änderung - vereinfachtes Verfahren – Wickingplatz -

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 152 wird von der 2. Änderung nur redaktionell in Ziff. 1.4 – Immissionsschutzmaßnahmen – tangiert. Bedingt durch den Verzicht auf das mit „ E “ gekennzeichnete Kerngebiet auf der Südseite des Wickingplatzes können die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die südliche Häuserfront der in diesem Bereich möglichen Neubebauung entfallen. Die Ziffer 1.4 des textlichen Teiles erhält daher folgenden Wortlaut:

1.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für alle Gebäude Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden.

Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen der relevanten Häuserfronten

Häuserfront	Beurteilungspegel	Beurteilungspegel	maßg. Außen-lärmpegel	maßg. Außen-lärmpegel	erf. SSK	erf. SSK
	tags	nachts	tags	nachts	Wohnen	Büro
Neubebauung Wickingplatz östliche Häuserfront EG – 6. OG	63 - 65	60 - 63	66 - 68	63 - 66	3	2
Neubebauung Wickingplatz Eckgebäude südl. Häuserfront EG – 6. OG	62 - 63	56 - 57	65 - 66	59 - 60	3	2
Häuserzeile Martinistraße 28-36 Westl. Häuserfront EG – 4. OG	69 - 71	58 - 60	72 - 74	61 - 63	4	2
Häuserzeile Wickingstraße 5-7 Nördl. Häuserfront EG – 3. OG	61 - 64	52 - 54	64 - 67	55 - 57	3	2
Häuser Wickingstr. 3/Große-Perdekamp- Str. 29 Nördl. Häuserfront EG – 3. OG	60 - 62	55 - 56	63 - 65	58 - 59	2	2
Häuserzeile Große-Perdekamp-Straße. Östl. Häuserfront EG – 5. OG	64 - 66	58 - 63	67 - 69	61 - 66	3	2
Häuserzeile Springstraße 2-8 Südl. Häuserfront EG – 5. OG	63 - 66	53 - 56	66 - 69	56 - 59	3	2
Eckhaus Springstr./ Martinistr. Westl.. Häuserfront EG – 7. OG	67 - 68	56 - 57	70 - 71	59 - 60	4	2

Recklinghausen, den 29.06.2005
Bürgermeister
Im Auftrag

R a p i e n
Städt. Baudirektor