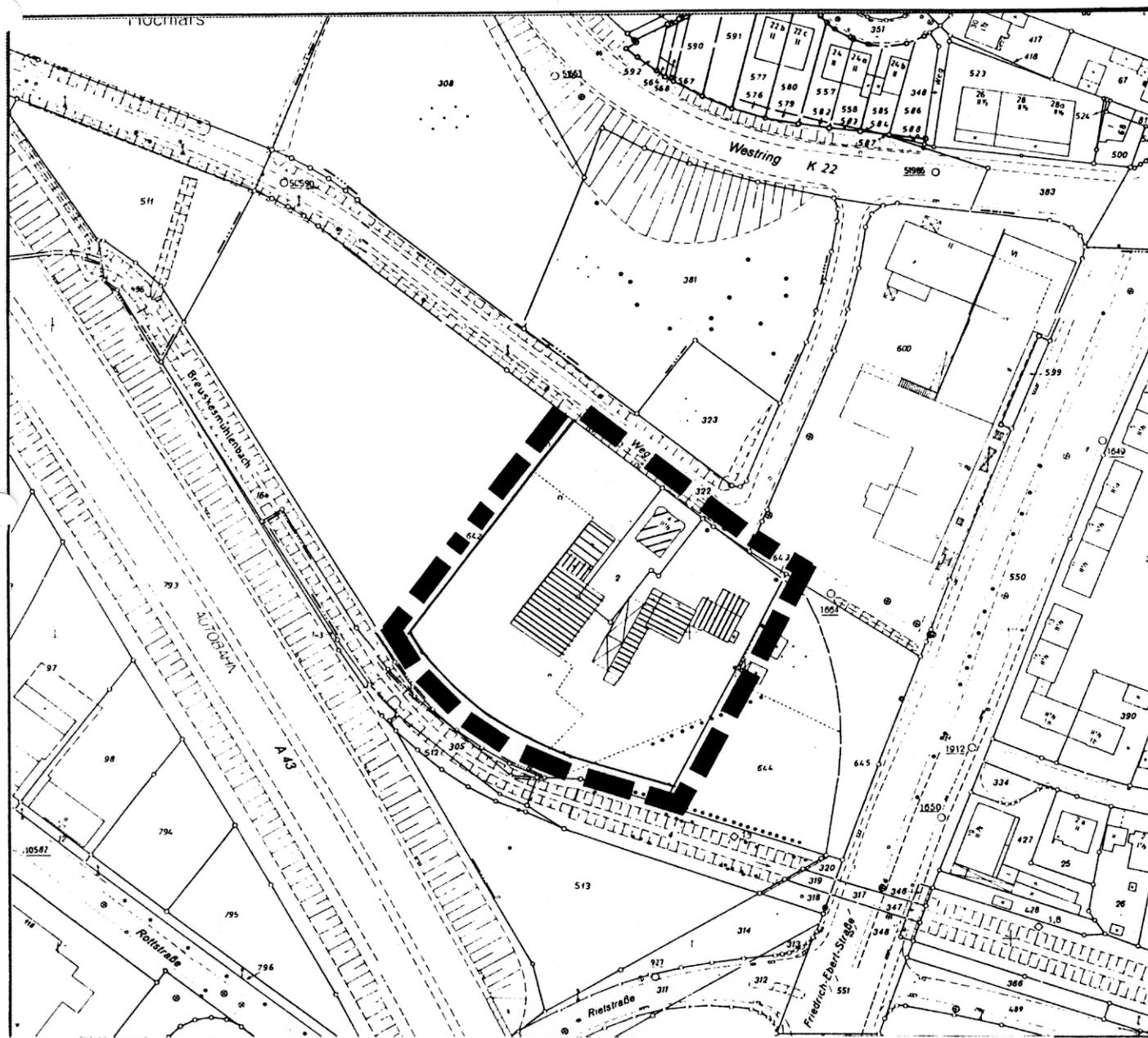




Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 165 - Westring / Friedrich - Ebert - Straße -
3. Änderung - vereinfachtes Verfahren - Wiesenstraße -



Stand : Mai 2000

***Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

zur 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren - Wiesenstraße – gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße –

1. Allgemeiner Planinhalt und –ziele

Der Bebauungsplan Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – ist seit dem 28.01.1992 rechtsverbindlich. Die städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes sind weitestgehend umgesetzt.

Dies trifft auch auf die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des GE I-Gebietes zwischen dem Rad- und Fußweg (Wiesenstraße) und der Fläche für die Wasserwirtschaft zu. Hier wurden – unter Berücksichtigung des teilweise historischen Gebäudebestandes (ehemalige Mühlengebäude) – die festgesetzten Möglichkeiten ausgeschöpft.

Um langfristig diesen alteingesessenen Gewerbestandort zu sichern, soll die gewerbliche Baufläche erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt als Arrondierung des GE I-Gebietes zum GE II-Gebiet an der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Fläche für die Wasserwirtschaft unter Beibehaltung eines ca. 20 m breiten Grünstreifens bis zum Breuskesmühlenbach bzw. 60 m breiten Grünzuges bis zur Autobahn.

In Fortsetzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 festgesetzten Pflanzgebotes wird auch in der Änderung (= Erweiterung des GE I-Gebietes) zwischen Baugrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ein 3 m breiter Pflanzstreifen als Übergang zur angrenzenden Grünlandnutzung festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen soll als Hecke gepflanzt werden und sich aus folgenden Arten zusammensetzen: Schlehe, Weißdorn, Affenhütchen, Hasel, Gemeiner Schneeball, Hunds-Rose.

Die weitere planungsrechtliche Festschreibung der auf dem betreffenden Grundstück stehenden Baumreihe ist nicht erforderlich, weil es sich hierbei um stadtoökologisch weniger „wertvolle“ Pappeln handelt und darüber hinaus die Sicherung des Baumbestandes über das Ortsrecht „Baumschutzsatzung“ ggf. gewährleistet werden kann.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 in dem betreffenden GE-Gebiet festgesetzten Nutzungsziffern – eingeschossig; GRZ 0,5; GFZ 0,5 – werden auch in dieser Änderung beibehalten. Mit dieser verhältnismäßig engen Festsetzung der Bauungsmöglichkeiten wird der stadtklimatisch wichtigen Funktion der parallel zur Autobahn verlaufenden Grünzone insofern Rechnung getragen, als hierdurch Kaltluftströme weder durch mehrgeschossige Gebäude blockiert noch durch aufgeheizte, versiegelte Flächen beeinträchtigt werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt das zweigeschossige Wohnhaus (Westring) eines Betriebseigentümers. Dieses Wohnhaus ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig und genießt bezüglich der von der Festsetzung abweichenden Zweigeschossigkeit Bestandsschutz.

Grundsätzlich wird durch die Erweiterung der gewerblichen Baufläche den im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belangen entsprochen. Insbesondere den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8) und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4).

Neben der Erweiterung der gewerblichen Baufläche ist die Umwidmung einer ca. 36 m x 20 m großen Fläche nordwestlich des Wohngebäudes Westring 4 Gegenstand der 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren – Wiesenstraße –.

Dieses im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 festgesetzte Teilstück einer privaten Grünfläche – Grünland – wird entsprechend seiner Nutzung als private Grünfläche – Hausgärten – festgesetzt mit einer Einschränkung im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bzgl. der Bebaubarkeit mit zweckgebundenen, baulichen Nebenanlagen – insbesondere auch in Bezug auf die maximale Grundfläche –. Es ist somit gewährleistet, dass die Fläche entsprechend ihrer Festsetzung als Hausgärten genutzt wird. Die diesbezügliche Textfestset-

zung hat folgenden Wortlaut und wird als Ergänzung des nach wie vor rechtsgültigen textlichen Teils in den Bebauungsplan Nr. 165 übernommen:

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche privat – Hausgärten – zweckgebundene bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 25 m² zulässig sind.

Da – auch auf Grund des geringen Umfangs – durch diese Änderungen/Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 3. Änderung – Wiesenstraße – des Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Dem entsprechend wurde im Sinne von § 13 Nr. 1 BauGB auf das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, dafür aber gem. § 13 Nr. 2 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Offenlegung einschließlich der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 05.06.2000 bis 05.07.2000 einschließlich statt.

2. Umweltbelange/Eingriffsregelung

Über die allgemeine Berücksichtigung der Umweltmedien hinaus ist gem. § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB bei der Änderung eines Bebauungsplanes über die Eingriffserheblichkeit abwägend zu urteilen.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 räumt einen Gewerbebetrieb die bauliche Erweiterung im Umfang von ca. 1.500 m² ein.

Bereits zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 165 sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) detailliert umfangreiche landschaftsökologische Kartierungen durchgeführt worden. Das wesentliche Ergebnis dieser Erhebungen war, dass der Kernbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 ein wertvolles Vernetzungsbiotop darstellt, das sich durch seine seltene floristische und faunistische Artenvielfalt in urbaner Nähe auszeichnet. Die massive Vernässung der Flächen trägt zu dieser wertvollen Entwicklung bei. Die floristische und faunistische sowie pedoökologische Bedeutung der Feuchtbereiche wird durch die lokal-klimatische Bedeutung als Frischluftschneise positiv unterstrichen.

Für den Planbereich der vereinfachten Änderung treffen die o.a. landschaftsökologischen Merkmale nur noch periphär zu; ausgenommen die klimaökologische Bedeutung.

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes als Grünfläche privat – Grünland – festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung war, die Vernetzungsleistung des gesamten Grünzuges sichernd zu erhalten bzw. eine geordnete städtebauliche und ökologische Entwicklung des Planbereiches zu gewährleisten.

Unter dem Aspekt der Landschaftsökologie bedeutet die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der vereinfachten Änderung den Verlust an freier Bodenzone sowie die Einengung des Grünzuges und der Frischluftschneise in diesem Bereich. Als Ursprungsbiotop kann eine Wiese kartiert werden.

Grundsätzlich ist der Eingriff als erheblich und nachhaltig zu bewerten, so dass im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens einer Eingriffsbilanz erforderlich wird.

Im Rahmen einer Ortsbegehung im Mai 2000 wurde festgestellt, dass weder die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke noch die im Bebauungsplan südlich des betreffenden Gewerbegebietes ausgewiesene Grünfläche privat – Grünland – realisiert sind. Trotzdem muß bei der Eingriffsbilanzierung die eigentlich durch den Bebauungsplan Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße festgesetzte ökologische Situation als Ursprungsbiotop angesetzt.

Die Eingriffsbilanz gibt somit im Ergebnis, dass durch die Erweiterung der Baugrenzen im Rahmen des Änderungsverfahrens ein Kompensationsdefizit von maximal 7.650 Wertpunkten resultieren wird.

Das Kompensationsdefizit kann auf den verbleibenden Freiflächen im Bebauungsplan – Änderungsbereich – ausgeglichen werden.

Es bietet sich die ebenfalls im Besitz des Eigentümers der gewerblichen Bauflächen befindliche private Grünfläche – Grünland – im Norden bzw. hin zum Breuskesmühlenbach an. Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von ca. 1.500 m² auf dieser Fläche könnte den Eingriff fast vollständig kompensieren.
Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine entsprechende Textfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB mit folgendem Wortlaut:

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den GE I – Gebiet (GRZ 0,5, GFZ 0,5) südlich der Wiesenstraße folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird:

- Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung und Pflege der Sorten Pflaume, Wildbirne, Speierling auf einer Fläche von 1.500 m² innerhalb des mit xxxx gekennzeichneten Bereiches auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 642.

Die rechtliche Absicherung für die Ausgleichsfläche kann über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Eingriffsverursacher und der Stadt Recklinghausen erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist mit einer Baulast zu belegen. Darüber hinaus sollte für die Fläche eine Bankbürgschaft in Höhe von 15.000,- DM (Herstellungs- und Fertigstellungskosten) sowie pro Jahr 1.500 DM anfallende Unterhaltungskosten angesetzt werden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, dass die Ausgleichserfordernisse mit den entsprechenden Auflagen für den Investor zur Pflege und Erhalt der Streuobstwiese in den Bauschein aufgenommen werden.

BERECHNUNGSBOGEN KOMPENSATIONSFLÄCHE / KOMPENSATIONSWERT

Biökologischer Flächenvergleich vorher / nachher

Bebauungsplan Nr.: 165 „Westring“ - Paul's Mühle

NUTZUNGS- / BIOTOPTYP (nach Biotopwertliste)	WERTFAKTOR (incl. Auf- und Abwertung)	FLÄCHE VORHER		FLÄCHE NACHHER	
		GRÖÖE (m ² /ha)	BIOTOPWERT (Sp. 3 x Sp. 4)	GRÖÖE (m ² /ha)	BIOTOPWERT (Sp. 3 x Sp. 6)
2	3	4	5	6	7
Bestand					
Weide, 1-jährige Brache	3	2300	6900		
Lagerfläche/Stellplätze/Zufahrten	0	1939	0	1939	0
Bebauung	0	1484	0	1484	0
Hausgärten	3	703	2109	703	2109
Hecke	5	141	705	141	705
Allee/Gebüsch mit Zierrasen	4	1400	5600	1400	5600
(Hecke)*	3,5	246	861		
Geplant					
Gebäude (GE)	-0,5			1500	-750
(Hecke)*	3,5			246	861
Ausgleichsmaßnahme	5			1600	7600
Gesamtbiotopwert			16176		16025
Biotopwertdifferenz (= anzustrebender Kompensationswert)				-150	

Es ist sinnvoll innerhalb des Änderungsbereiches, auf der unmittelbar angrenzenden privaten Grünfläche die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Es sollte sich dabei um ein Zielbiotop handeln, dass die landschaftsökologische und die klimaökologische Funktion des Naturraumes sichert.

3. **Textlicher Teil zur 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren – Wiesenstraße – des Bebauungsplanes 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße –**

1.10 Zweckgebundene bauliche Anlagen

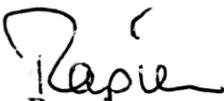
Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche privat Hausgärten – zweckgebundene bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 25 m² zulässig sind.

1.11 Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem GE I-Gebiet (GRZ 0,5; GFZ 0,5) südlich der Wiesenstraße folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird:

- Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung und Pflege der Sorte Pflaume, Wildbirne, Speierling auf einer Fläche von 1.500 m² innerhalb des mit xxxx gekennzeichneten Bereiches auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 642.

Stadt Recklinghausen
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Rapien

Stellv. Fachbereichsleiter

