

## Begründung

### gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – 4. Änderung – Südseite Hertener Straße –

#### 1. Planungsziel und Planungerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – ist seit dem 28.01.1992 rechtsverbindlich.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes sind weitestgehend umgesetzt.

Im Zuge eines Eigentümerwechsels des Autohauses auf dem Eckgrundstück Hertener Straße/Westring ist der Service- und Reparaturbereich auf Nutzfahrzeuge erweitert worden. Aufgrund dessen sind über das bereits zur Verfügung stehende Betriebsgrundstück hinaus Rangier- und Stellflächen für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich.

Um langfristig diesen auch für die Eingangssituation Recklinghausens bedeutsamen Gewerbestandort zu sichern, soll im Bebauungsplan die festgesetzte gewerbliche Fläche erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt um einen ca. 25 m breiten Geländestreifen auf der westlich der GE Ilo-Fläche festgesetzten privaten Grünfläche – Grünland -

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – 4. Änderung – Südseite Hertener Straße – wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch den Westring, im Süden durch eine Linie ca. 200 m südlich der Hertener Straße, im Westen durch die Autobahn A 43 und im Norden durch die Hertener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 ist im folgenden Übersichtsplan durch eine schwarze Linie begrenzt:



### 3. Planverfahren

Durch die Neuausweisung eines ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Teilstückes der privaten Grünfläche – Grünland – als gewerbliche Fläche wird auf dem betreffenden Grundstück eine grundsätzlich andere Nutzung ermöglicht. D.h. die Planänderung hat für dieses und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Auswirkungen. Insofern wird in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die dem Plan eigene Konzeption der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung berührt ohne dabei allerdings die generelle städtebauliche Grundstruktur zu ändern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 musste deshalb gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB als förmliches Verfahren durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – 4. Änderung – Südseite Hertener Straße – wurde vom Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 26.03.2001 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 19.04.2001 im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen und in den Tageszeitungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur o.g. 4. Änderung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 05.03.2001 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 einschließlich in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen statt. Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB „öffentliche Auslegung“ in der Zeit vom 13.08.2001 bis 13.09.2001 einschließlich durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 29.09.1980 ist für den Bereich zwischen der Autobahn A 43, Hertener Straße, Westring und Friedrich-Ebert-Straße geändert worden.

Die FNP-Änderung unter der laufenden Nr. 2.24 ist seit dem 28.01.1992 rechtswirksam.

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 wird überwiegend gewerbliche Fläche dargestellt sowie Grünfläche – Grünland.

Der Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des derzeit gültigen FNP in einer Weise, die sich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als „Entwickeltsein“ begreifen lässt. Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. D.h. bei der weiteren Ausplanung des Bebauungsplanes steht ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des FNP nicht angetastet wird.

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche auf Kosten der Grünfläche ist in ihrem Umfang verhältnismäßig gering. Insofern ist die Abweichung von der FNP-Darstellung im Rahmen des Entwicklungsgebotes.

## 4.2 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung – Südseite Hertener Straße – entspricht dem nördlichen Teil des seitdem 28.01.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße, der hier GE IIo-Gebiet sowie private Grünfläche – Grünland – festsetzt.

Die qualifizierten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, wie Geschossigkeit, Baugrenzen, Nutzungsziffern sowie der textliche Teil (mit Ausnahme der unter Punkt 5.1 dieser Begründung genannten Textfestsetzung Nr. 1.4 und Nr. 2.1) bleiben von der Änderung unberührt.

## 4.3 Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO) die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht, auf den Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“ abgedruckt.

## 5. Ziele der Stadtplanung

### 5.1 Allgemeiner Planinhalt und allgemeine Ziele zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

Wie unter Punkt 1 dieser Begründung beschrieben, soll die festgesetzte gewerbliche Fläche im nördlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – um einen ca. 25 m breiten Geländestreifen nach Westen erweitert werden. Diese Erweiterung soll ausschließlich der Abwicklung betriebsinterner Verkehrsabläufe bzw. als Kfz-Parkplatz dienen und grundsätzlich nicht überbaubar sein. Aus diesem Grund bleiben die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsziffern unverändert.

Um die beabsichtigte Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksteile innerhalb des GE-Gebietes zu gewährleisten, müssen im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes allerdings die textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 „Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen“ und Nr. 2.1 „Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ aufgehoben werden.

Die beiden Textfestsetzungen haben folgenden Wortlaut:

#### 1.4

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in dem mit einem „A“ gekennzeichneten GE-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 2.1

In dem mit einem „A“ gekennzeichneten GE-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Der durch diese Festsetzungen ursprünglich zum Ausdruck gebrachte planerische Wille – Sicherung von Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes – konnte bereits durch entsprechende Pflanzgebote innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Die sich aus dem hohen Verkehrsaufkommen ergebende schwierige verkehrliche Situation auf der Hertener Straße mit Autobahnabfahrt macht auch im Änderungsbereich entlang der Südseite der Hertener Straße die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt erforderlich.

Auslöser für die Erweiterung der gewerblichen Fläche war u.a. die zulässige Errichtung eines gewerblichen Betriebes (Mc Donald Drive In), durch die Stellplätze innerhalb des GE-Gebietes westlich des Westringes verloren gehen. Da diese Stellplätze als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze dem Autohaus dienen, ist deren Nachweis auf der erweiterten gewerblichen Fläche erforderlich. Durch die nach wie vor gültige Gliederung der Betriebe und Anlagen in dem GE-Gebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO auf Grundlage des Abstandserlasses des MURL vom 21.03.1990 (mindestens 100 m Abstand der Betriebe zur Wohnbebauung) ist gewährleistet, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung bzw. Verschlechterung der zulässigen Immissionsverhältnisse an den Wohnhäusern östlich des Westrings auslöst. Die 4. Änderung ermöglicht keine Nutzungserweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, weil weder die überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze erweitert wird noch Gewerbebetriebe mit einem größeren Störgrad zugelassen werden sollen. D.h. die Errichtung weiterer Betriebe innerhalb dieses GE-Gebietes über das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 bereits zulässige Maß hinaus, ist ausgeschlossen.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange werden durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Fläche (nicht Baufläche!) nicht negativ beeinträchtigt. Allerdings werden durch die geplante Maßnahme umweltschützende Belange gem. § 1a BauGB insofern berührt, als Bodenversiegelungen vorgenommen werden sollen und somit gemäß § 8a Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft eingegriffen werden soll. Dieser Eingriff kann auf der westlich verbleibenden privaten Grünfläche – Grünland – ausgeglichen werden (siehe Punkt 5.2 dieser Begründung „Eingriffsregelung/ ökologischer Fachbeitrag“). Die Sicherung sowie Bindung dieser Ausgleichsmaßnahme an den Eingriffstatbestand erfolgt über eine entsprechende Textfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB sowie über einen städtebaulichen Vertrag. Die Erweiterung der gewerblichen Fläche ist Bestandteil des festgesetzten und bebauten GE IIo-Gebietes und insofern über die angrenzende Straße Westring verkehrlich sowie auch ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

Das bisherige Stadtbild bleibt nach der 4. Änderung im Wesentlichen erhalten und bei der Verwirklichung der beabsichtigten Festsetzungen sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

## **5.2 Eingriffsregelung/Ökologischer Fachbeitrag**

Über die allgemeine Berücksichtigung der Umweltmedien hinaus ist gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB bei der Änderung eines Bebauungsplanes über die Eingriffserheblichkeit abwägend zu erteilen. Es ist demnach zu ermitteln und zu entscheiden, ob und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sind und neue unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.



Das bestehende GE-IIo-Gebiet soll um ca. 4.500 m<sup>2</sup> nach Westen erweitert werden. Die durchgeführte Eingriffsbilanz wäre bei einer Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem nach Westen angrenzenden Flurstück ausgeglichen.

Aufgrund der mikroklimatischen Besonderheiten der Freiflächen ist eine Aufforstung der Fläche auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund ist eine lockere truppartige Bepflanzung mit kleinblättrigen Gehölzen oder mit hochstämmigen Bäumen als sinnvoll zu erachten.

Durch diese Maßnahmen würde es zu keiner klimatischen Riegelwirkung kommen.

Darüber hinaus würde das anthropogen überformte Landschaftsbild eine wertvolle Anreicherung an gliedernden und belebenden Elementen erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter der Nr. 1.12 „Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt.

## **6. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße – 4. Änderung – Südseite Hertener Straße –**

Im Bereich der 4. Änderung ist – abgesehen von den aufzuhebenden Textfestsetzungen Nr. 1.4 und 2.1 – der textliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 165 – Westring/Friedrich-Ebert-Straße -, einschließlich der drei rechtsverbindlichen Änderungen, gültig.

Die ergänzende Textfestsetzung zur 4. Änderung – Südseite Hertener Straße – hat folgenden Wortlaut:

### 1.12 Ausgleichsmaßnahmen

#### 1.12.1 Art der Ausgleichsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass das als Grünfläche-privat-Grünland – ausgewiesene Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 809 entweder mit standortgerechten kleinblättrigen Gehölzen oder mit 100 standortgerechten mittelkronigen Hochstämmen locker und truppartig zu bepflanzen und zu erhalten ist.

#### 1.12.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 328, Flurstück 264 und Flur 422, Flurstück 809 (Eingriffsflächen) das als Grünfläche-privat-Grünland – ausgewiesene Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 809 (Ausgleichsfläche) zugeordnet ist.

## 7. Kosten

Folgende Kosten (ohne Grunderwerb) wurden überschlägig ermittelt:

Baumpflanzungen inkl. Herstellungspflege	ca. 96.000,-- DM
Anlage einer Weise inkl. Herstellungspflege	ca. 36.570,-- DM
	<hr/>
	ca. 132.570,-- DM
+ 16 % MwSt	21.211,-- DM
	<hr/>
Planungskosten	ca. 153.781,-- DM
	ca. 19.885,-- DM
	<hr/>
Zusammen	<b>ca. 173.666,-- DM</b>
	<hr/> <hr/>

## 8. Flächenbilanz

Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 165 - Westring - 4. Änderung - Südseite Hertener Straße-

			ha	a	m <sup>2</sup>	%
	Gesamtfläche des Plangebietes		3	78	05	100
1.	Gewerbefläche		3	09	65	81,91
2.	Grünfläche			67	98	17,98
3.	Versorgungsflächen				42	00,11

Stand: November 2001

Recklinghausen, den  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

  
**Rapien**  
Städt. Baudirektor