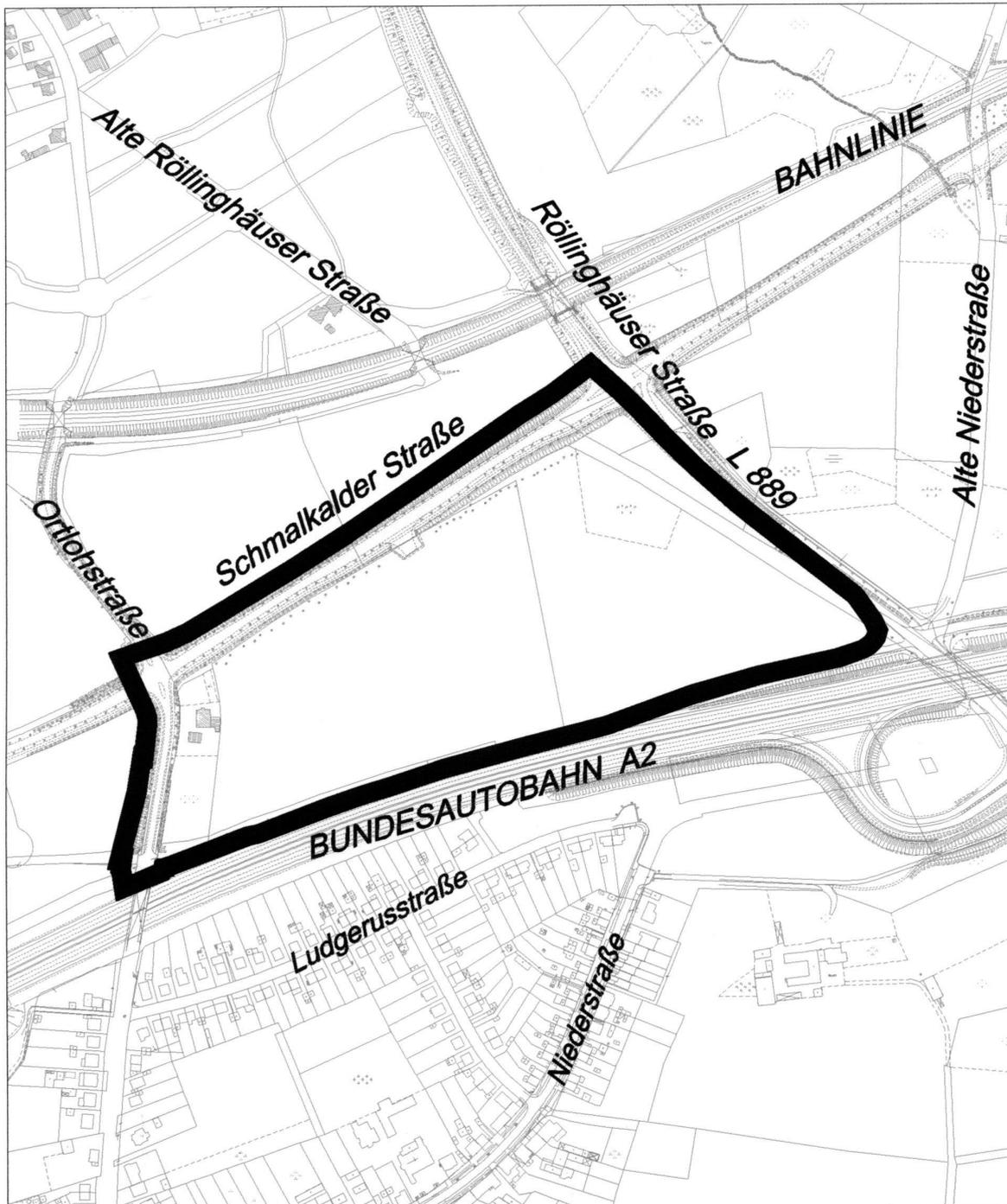




# Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1- Gewerbepark Ortloh -2. Änderung -  
Schmalkalder Str. -1.Änderung - vereinfachtes Verfahren



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 185  
– Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße – 1. Änderung  
– vereinfachtes Verfahren -**

## **1. Planungsziel und Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Str. - ist am 10.10.2003 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil Sondergebiet – Möbelhäuser – und für einen kleineren Bereich Gewerbegebiet fest. In der 2. Änderung wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung von großflächigem Möbele Einzelhandel in einem Sondergebiet geschaffen. Dieses Sondergebiet wurde seinerzeit im Zuge der landesplanerischen Abstimmung auf den östlichen Bereich der 2. Änderung auf Möbelhäuser beschränkt. Im westlichen Planbereich ist weiterhin die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen allgemein vorgesehen, ohne spezielle Regelungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Einzelhandel.

In der 1. vereinfachten Änderung sollen zusätzliche Regelungen zur Optimierung des Bebauungsplanes getroffen werden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen:

1. die Ergänzung der Sortimentsliste im Sondergebiet,
  2. die redaktionelle Anpassung der Gliederung der zulässigen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet gemäß dem Abstandserlass und
  3. die Reduzierung der Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Zufahrt zum SO-Gebiet.
- 
1. In dem angrenzenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Möbelhäuser‘ wird das Kernsortiment um die Warengruppe „Bodenbeläge“ ergänzt. Die Erweiterung ist hier erforderlich, da Bodenbeläge zu dem heutigen Kernsortiment eines großflächigen Möbelmarktes gehören. Die Ergänzung des Kernsortiments im Sondergebiet ist außerdem unbedenklich, da die Warengruppe „Bodenbeläge“ zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehört und somit keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Die Verkaufsfläche wird durch die Änderung nicht erweitert.
  2. Da im Zuge der Änderung die textlichen Festsetzungen überprüft wurden, ergeben sich einige redaktionelle Anpassungen. Hiervon sind einzelne Festsetzungen betroffen, an denen jedoch materiell keine Änderungen vorgenommen werden. Hierunter fällt die Gliederung des Gewerbegebiets, die textlich neu formuliert wurde und somit den heutigen Anforderungen bezüglich der Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen nach der Abstandsliste entspricht. Die textliche Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass die Positivformulierung in eine Negativformulierung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gefasst wurde, um die Zulässigkeit eindeutig und unmissverständlich zu regeln. Darüber hinaus werden gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmeregelungen getroffen, die bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der festgesetzten Abstandsklasse zulassen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird daher für das Gewerbegebiet südlich der Schmalkalder Straße festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zulässig sind, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass diese in ihrem Emissionsverhalten der für das Gewerbegebiet festgesetzten Abstandsklasse entsprechen.
  3. Die geplante Zufahrt südlich der Schmalkalder Straße zu dem SO-Gebiet war im Hinblick auf die Dimension so vorgesehen, dass auch ein Kreisverkehr an dieser Stelle hätte errichtet werden können. Da nunmehr ein konventioneller,

lichtgesteuerter Knotenpunkt an dieser Stelle realisiert werden soll, kann die ursprünglich hierfür vorgesehene Verkehrsfläche reduziert werden und die nicht mehr benötigten Flächen den zukünftigen Gewerbegrundstücken zugeordnet werden.

## **2. Planverfahren**

Durch die geänderten Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die grundlegende Zielsetzung des Planes mit der Ausweisung eines Sondergebietes, der Umfang der Verkaufsflächen im Sondergebiet und die grundsätzliche Erschließung bleiben bestehen. Auch wird im Gewerbegebiet der Einzelhandel nicht zusätzlich ausgeschlossen, wie dies im Rahmen der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - erfolgt, da hier auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Umfang, wie er im Gewerbegebiet zulässig ist, weiterhin offengehalten werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wurde in seiner Sitzung am 7.6.2004 über die Einleitung des vereinfachten Verfahrens in Kenntnis gesetzt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Form durchgeführt, dass die Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2005 bis zum 19.08.2005 einschließlich ausgelegt wurden und somit den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, Stellungnahmen abzugeben.

Den durch die Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, in einem Zeitraum von einem Monat Stellungnahmen abzugeben. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

## **3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind im FNP als gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbeleinzelhandel dargestellt.

### **3.2 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren – entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße. Abgesehen von den unter Punkt 1 dieser Begründung genannten Änderungen bzw. Ergänzungen bleiben die qualifizierten Festsetzungen dieses Bebauungsplans von der aktuellen Änderung unberührt.

### **3.3 Satzungen**

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO NRW), 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, der auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“ abgedruckt ist.

## **4. Belange des Umweltschutzes**

Die Änderung dient somit der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, ohne damit von den Zielen bzw. Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - 2. Änderung – Schmalkalder Straße - abzuweichen. Des weiteren wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Insofern kann für die Anpassung des Planungsrechtes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## **5. Textlicher Teil des Bebauungsplans Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren**

### **1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

1.1 Im Sondergebiet (SO-Gebiet) sind 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Zulässig sind nachfolgende Warensortimente, die sich an dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik orientieren, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden.

Kernsortiment für das SO-Gebiet

- Schlafzimmermöbel
- Gästezimmer
- Wohnraummöbel
- Polstermöbel
- Heimtextilien
- Stühle
- Tische
- Bänke
- Einzelmöbel
- Matratzen
- Kleinmöbel
- Küchen inkl. Einbaugeräte
- Gartenmöbel
- Jugendzimmer
- Appartementmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Büromöbel

Randsortiment für das SO-Gebiet mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>

- Elektroartikel
- Beleuchtungsartikel
- Kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren ohne Korbmöbel

### 1.2 Gliederung der Nutzung im Gewerbegebiet (GE-Gebiet)

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem GE-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

### 1.3 Ausnahmen im Gewerbegebiet (GE-Gebiet)

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem GE-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

#### 1.4 Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken und den Verkehrsflächen in die Muldenrigolen einzuleiten ist. Werden zusätzliche Muldenrigolen notwendig, sind sie an anderer Stelle oder in anderer Form (z.B. Regenrückhaltebecken, Teich) von den Investoren herzustellen.

#### 1.5 Pflanzgebote in dem GE- und SO-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB wird festgesetzt, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf allen Stellplatzanlagen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

#### 1.6 Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die Zuweisung der Ausgleichmaßnahmen für das Gewerbegebiet (GE) und das Sondergebiet (SO) Bestandteil der Sammelzuordnung des Bebauungsplanes 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – ist.

#### 1.7 Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgend angeführten Tabelle vorzunehmen sind.

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen Straßen- und Schienenverkehrslärm					
Lärmpegel be- bereich Fenstern (LPB)	Dimensionierung				
	Resultierendes Schalldämmmaß		Schallschutzklasse		
	nach DIN 4109 erf. R' <sub>w</sub> res (dB) Wohnungen	erf. R' <sub>w</sub> res (dB) Büroräume	nach VDI 2719 R' <sub>w</sub> (dB) Wohnungen	R' <sub>w</sub> (dB) Büroräume	von
IV	40	35	3	2	
V	45	40	4	3	
VI	50	45	5	4	

## 1.8 Flächenbezogener Schallleistungspegel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm/VDI 2058 für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet folgende flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden:

Vorgesehene Gebietsausweisung	Zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Lw“in dB(A)	
	tags	nachts
GE	60	45
SO	60	45

## 1.9 Anschluss an Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Schmalkalder Straße (Ausfahrt) ein Anschluss an die Verkehrsfläche in einer Breite von 6.00 m zulässig ist.

## 1.10 Altlasten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf der Teilfläche AV III der Anbau von Nutzpflanzen, die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung nicht zulässig ist.

## 2. Hinweise

### 2.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, insbesondere bei notwendigen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung, rechtzeitig – noch im Planungsstadium – mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr Verbindung aufzunehmen.

### 2.2 Gutachten

Nachfolgend aufgeführte Gutachten können im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

1. Einzelhandelserlass vom 20.06.1996
2. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 185 -Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – vom 30.05.1994
3. Konzeptionelle Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Gewerbepark Ortloh, Dez. 1993
4. Einzelhandelsentwicklungskonzept Recklinghausen, Juli 1998
5. Umweltverträglichkeitsstudie, September 1999
6. Verkehrsuntersuchung, August 1999

Recklinghausen, den 26.10.2005  
Im Auftrage

Rapien  
Städt. Baudirektor