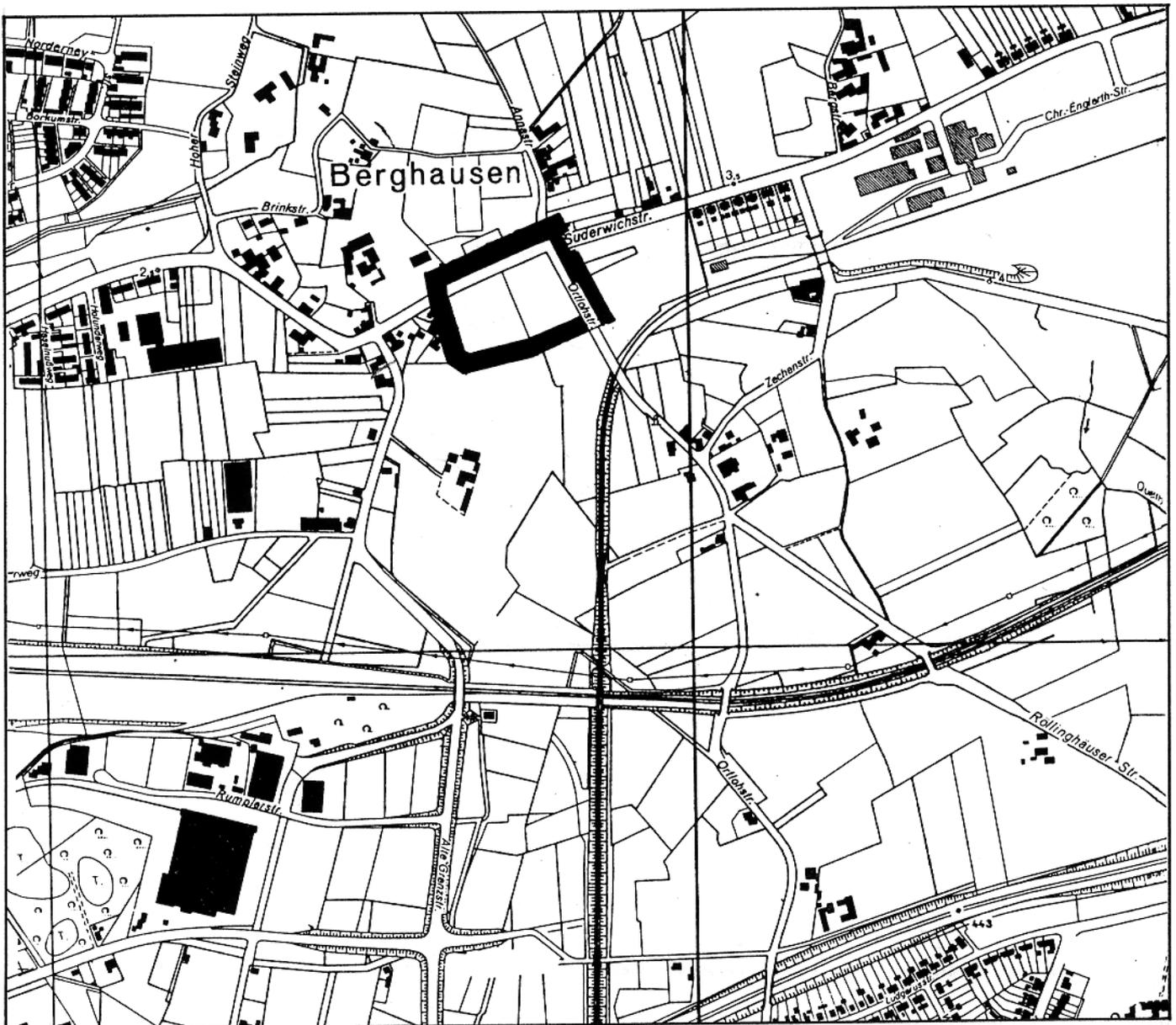




Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh -
3. Änderung - Suderwichstraße/Ortlohstraße -



Stand : September 2000

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 185/1 - Gewerbepark
Ortloh - 3. Änderung - Suderwichstraße/Ortlohstraße

1. Anlass der Aufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Ziele
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare Grundstücksfläche/Stellplätze
9. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
10. Ausgleichsmaßnahmen/Pflanzgebote
11. Verkehrserschließung
12. Lärmimmissionen
13. Textlicher Teil
14. Flächenbilanz

1. **Anlass der Aufstellung**

Der Bereich südlich der Suderwichstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 185/1 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein Gewächshaus, das vom originalen Erwerbsgartenbau zusätzlich zu einem Großhandel mit Schnittblumen, Topfpflanzen und Floristikbedarf umgenutzt werden soll. Da es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung handelt, wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle erforderlich.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 185/1 - Gewerbepark Ortloh - 3. Änderung - Suderwichstraße/Ortlohstraße wird durch die Ortlohstraße, einer Linie ca. 110 m südlich der Suderwichstraße, einer Linie ca. 100 m östlich der Alte Grenzstraße und der Suderwichstraße begrenzt.

3. **Planverfahren**

Am 13.12.99 hat der Rat der beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 185/1 - Gewerbepark Ortloh - die Flächen für die Landwirtschaft südlich der Suderwichstraße zu ändern. Für diese Bereiche werden zwei Verfahren durchgeführt. Zum einen die hier begründete 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 185/1. Für die übrigen festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen westlich und östlich des Änderungsbereiches wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185/1 wurde parallel mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.08. bis 01.09.00 einschließlich statt.

4. **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft mit dem Symbol Erwerbsgartenbau dar. Da ein Teilbereich dieser Fläche nunmehr gewerblich genutzt werden soll, wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

5. **Städtebauliche Ziele**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche gelegene Gewächshaus, das bisher privilegiert gewerblich genutzt wurde, in Form einer Aufbereitungs- und Verteilerhalle einer erweiterten gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Nutzung wird dahingehend erweitert, dass nicht nur der Erwerbsgartenbau sondern auch

der Großhandel mit Schnittblumen, Topfpflanzen und Floristikbedarf zulässig wird. Ausgeschlossen wird jedoch der Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel). Da diese beabsichtigte Nutzung nicht innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche planungsrechtlich zulässig ist, ist es notwendig an dieser Stelle Gewerbegebiet festzusetzen.

Diese restriktiven Festsetzungen bezüglich der zukünftigen Nutzung des Gewerbegebietes, die abweichend von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen werden, nämlich den Ausschuss aller Nutzungen bis auf die geplante Nutzung - sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt - sind nur im Zusammenhang mit den übrigen Gewerbegebietsausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185/1 - Gewerbepark Ortloh - zu begründen.

Obwohl hier, besonders auch im Hinblick auf immissionschutzrechtliche Belange, die Gewerbegebietsbereiche nach dem Abstandserlass klassifiziert wurden, lassen die Festsetzungen genügend Spielraum, Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO zu realisieren.

Darüber hinaus wird auf einer Teilfläche dieser ehemals landwirtschaftlichen Fläche eine weitere bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Planung wird der vorhandene Grünzug, der zwischen der Dorflage Berghausen und Röllinghausen verläuft, und dem erhebliche Freiraumfunktionen zugeordnet werden, nicht beeinträchtigt. Die städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 185/1 - Gewerbepark Ortloh - können nach wie vor uneingeschränkt verwirklicht werden.

6. Art der baulichen Nutzung

Für das Flurstück 425 wird Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Flurstück 424 wird als eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche/Freilandgartenbau mit den entsprechenden Pflanzgebieten festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem geplanten Gewerbegebiet durch eine Baumassenzahl von 3.0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 bestimmt, um die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich zu sichern.

8. Überbaubare Grundstücksfläche/Stellplätze

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine enge Baugrenze festgesetzt, die lediglich den Bestand sichert. Die Baugrenze definiert die höchst zulässige bebaubare Fläche; eine Überschreitung dieser

Baugrenze durch Ausnahmen ist nicht festgesetzt. Darüber hinaus wird gem. § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

Stellplätze sind nur in dem hierfür vorgesehenen Bereich zulässig. Sollten darüber hinaus weitere Stellplätze notwendig werden, so sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Nichtüberbaubare Grundstücke

Um eine weitere Bebauung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, wird festgesetzt werden, dass auch Nebenanlagen hier ausgeschlossen sind.

10. Ausgleichsmaßnahmen/Pflanzgebote

Das vorhandene Gewächshaus, das nunmehr einer Nutzungsänderung zugeführt werden soll, wurde am 13.01.1994 als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die gem. § 5 Landschaftsgesetz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen, die der Eigentümer zum Teil nur auf dem Flurstück 424 realisiert hat, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Bestand) festgesetzt. Die übrigen Pflanzmaßnahmen, auf den Flurstücken 424 und 425, die bis heute noch nicht durchgeführt worden sind, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a planungsrechtlich festgesetzt.

Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in dem Änderungsbereich keine zusätzliche Bebauung möglich ist, entsteht kein Eingriff im Sinne von § 1a BauGB.

11. Verkehrerschließung

Die Haupterschließung des Bereiches der Bebauungsplanänderung erfolgt im Norden über die Suderwichstraße (L 628) und im Osten über die Ortlohstraße.

Die Suderwichstraße ist im Bereich des Plangebietes zweistreifig ausgebaut und als Landesstraße klassifiziert. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit beträgt $v = 50$ km/h. Die Ortlohstraße ist ebenfalls zweistreifig ausgebaut und als Gemeindeverbindungsstraße einzustufen. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit beträgt $v = 50$ km/h. Besondere Steigerungen und Gefälle sind nicht vorhanden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Suderwichstraße liegt in dem maßgebenden Abschnitt bei 11.400 Kfz/24 h bezogen auf das Jahr 2000.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Ortlohstraße liegt in dem maßgebenden Abschnitt bei 700 Kfz/24 h.

Die innere Erschließung erfolgt von der Ortlohstraße aus.

Um die Bewirtschaftung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche - Freilandgartenbau - sicherzustellen, wird eine Zufahrt von der Suderwichstraße planungsrechtlich gesichert.

Der Änderungsbereich ist durch die Haltestelle "Annastraße" über drei Buslinien (213, 233 und 237), die über die Suderwichstraße führen, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Diese Buslinien verkehren im 30-Minuten-Takt.

12. Lärmimmissionen

Bei der vorliegenden Untersuchung ist nur der Verkehrslärm berücksichtigt, weil Gewerbelärm, aufgrund der festgesetzten Nutzung nicht entsteht.

Straße

Bei der Berechnung der Verkehrslärmemissionen sind die Emissionsdaten der Suderwichstraße und der Ortlohstraße als Hauptverkehrsachsen zu berücksichtigen.

Stellplätze

Auf dem Gelände sind ca. 15 Stellplätze vorhanden, die sich zwischen dem bestehenden Gebäude und der Ortlohstraße befinden.

Die Zu- und Abfahrten bzw. die Umschlagzahl und die daraus resultierenden Emissionsdaten sind ebenfalls bei der Berechnung der Verkehrslärmemissionen zu berücksichtigen.

Aufgrund der relativ geringen Stellplatzzahl und der Annahme, dass die Stellplätze vorwiegend von Kurzzeitparkern genutzt werden, wurde davon ausgegangen, dass jeder Stellplatz pro Tag im Durchschnitt 6 mal umgeschlagen wird (vgl. a. Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 91).

Schalltechnische Forderung

Entsprechend § 1 Baugesetzbuch 1998 sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt.

Gebietsnutzungen - Orientierungswerte/Immissionswerte
Die Nutzung des B-Plan-Teilgebietes ist als Gewerbegebiet vorgegeben, wobei die maximale Gebäudehöhe 6,50 m betragen soll.

In der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte für diese Gebietsnutzung festgelegt:

Gewerbegebiet GE:	Geräuschart:	Verkehrslärm:
Orientierungswert:	Tagzeit: 65 dB	Nachtzeit: 55 dB

Beurteilung der Lärmbelastungen Beurteilungszeiträume

Für die Tagzeit und für die Nachtzeit werden die Beurteilungszeiträume wie folgt zugrunde gelegt:

Beurteilungszeitraum-Tagzeit:	06.00 Uhr - 22.00 Uhr
Beurteilungszeitraum-Nachtzeit:	22.00 Uhr - 06.00 Uhr

Die Verkehrslärmberechnung erfolgte auf die Basis der Verkehrsbelastungen der Suderwichstraße, der Ortlohstraße und der Umschlagzahl der vorhandenen Stellplätze. Die Berechnungsergebnisse sind in der Tabelle im Anhang dargestellt.

Für das vorhandene Gebäude innerhalb des B-Plan-Teilgebietes ist eine Nutzung für Erwerbsgartenbau und Großhandel mit Schnittblumen, Topfpflanzen und Floristikbedarf vorgesehen. Die nicht bebaute und in Zukunft auch von der Bebauung freizuhaltende Fläche westlich des Gebäudes wird durch Freilandgartenbau genutzt. An der Nordfassade des vorhandenen Gebäudes und in den entsprechenden Außenbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten.

An der Ostfassade des vorhandenen Gebäudes und in den entsprechenden Außenbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts um bis zu 3 dB überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahme sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich und auch wegen der geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen an einzelnen Fassaden nicht notwendig.

Im Fall einer Büronutzung in dem vorhandenen Gebäude wird an der Nordfassade der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 und der Ostseite der Einbau von mittlerweile lt. Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben und deshalb als Standard geltenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

13. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 185/1 - Gewerbepark Ortloh - 3. Änderung - Suderwichstraße/Ortlohstraße

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem GE-Gebiet nur Erwerbsgartenbau und Großhandel mit Schnittblumen, Topfpflanzen und Floristikbedarf zulässig ist.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass weitere notwendige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen in dem GE-Gebiet

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten werden darf.

Als Bezugspunkt ist der mit "A" gekennzeichnete Kanaldeckel im Kreuzungsbereich Ortlohstraße/Suderwichstraße anzuhalten.

1.5 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass bei Einrichtung von Büroräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen die zur Suderwichstraße ausgerichtet sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI - Richtlinie 2719 entsprechen.

2. Hinweise

2.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturge-schichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpfle-

ge, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

14. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	0,87 ha
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen- Freilandgartenbau -	0,99 ha
Verkehrsfläche	<u>0,44 ha</u>
Fläche insgesamt	2,3 ha

Stadt Recklinghausen, 26.09.00
Der Bürgermeister
Im Auftrag



R a p i e n
Fachbereichsleiter

