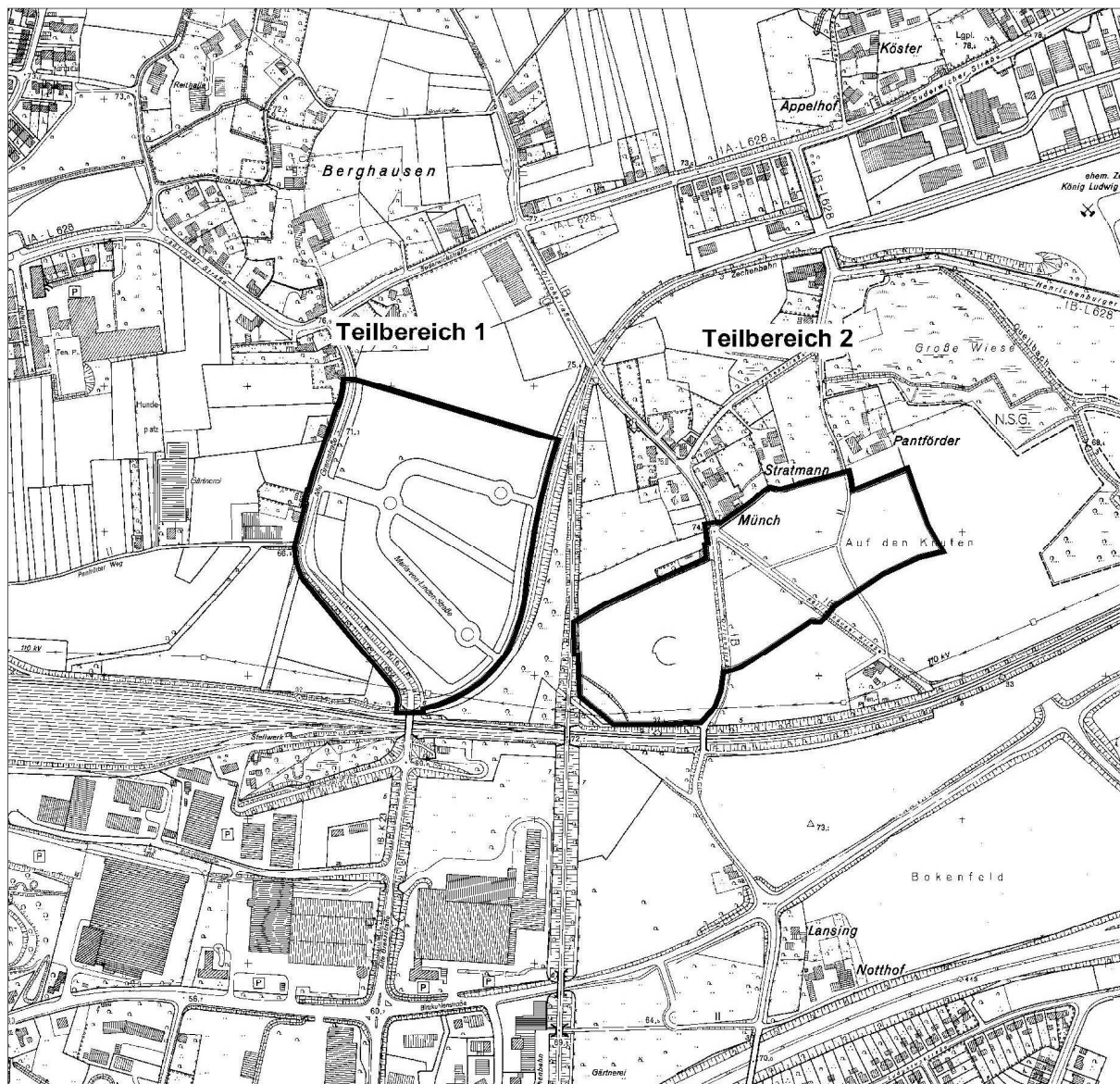


Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - 5. Änderung -
Gewerbepark Ortloh - 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
2. Flächennutzungsplan und andere Planungen
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Kosten

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - 5. Änderung - Gewerbepark Ortloh - 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren besteht aus zwei Teilbereichen.

Der Teilbereich 1 umfasst die Grün- und Gewerbeflächen im Bereich der Maria - von - Linden - Straße, der Teilbereich 2 die Gewerbeflächen zwischen der Sybilla - Merian - Straße und der Bahnlinie Hamm-Osterfeld sowie die Gewerbe- und Grünflächen nördlich der Sybilla - Merian - Straße bis zur Ortslage Röllinghausen.

Die räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren - sind in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006) stellt die Planänderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen bzw. Grün- und Waldflächen dar. Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - ist seit dem 27.05.1997 rechtsverbindlich und wurde in den Folgejahren mehrfach geändert. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 36 vom 28.12.2005 ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Wesentliches Planungsziel dieser 5. Änderung war die Festsetzung eines Sondergebietes - Fachmarkt für Pferdesportartikel und sonstige Gewerbebetriebe - südlich der Schmalkalder Straße als Ergänzung der bereits vorhandenen Fachmarktschiene (OBI, Kibek, Ostermann).

Der wesentliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - 5. Änderung - Gewerbepark Ortloh - 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren ist neben dem Verzicht auf einen Teilabschnitt der Maria - von - Linden - Straße die Reduzierung des Querschnitts der festgesetzten Verkehrsflächen, was zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes führt. Die mit der Querschnittsreduzierung verbundene Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Flächen lässt dann auch eine Korrektur der überbaubaren Grundstücksflächen zu, was den Interessen der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer entgegen kommt. Darüber hinaus soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die auch die Funktion einer Ausgleichsfläche i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat, die Festsetzung einer Waldfläche entfallen und die Lage eines geplanten Rad- und Fußweges verändert werden. Die Änderungen sind insoweit sowohl im öffentlichen wie privaten Interesse und von daher auch i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt.

4. Planverfahren

Da die geplanten Änderungen nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Zielen bzw. Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - 5. Änderung - stehen, konnte für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in den betreffenden Teilbereichen unberührt bleiben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 25.02.2009 Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB zur Kenntnis genommen.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wurde in der Zeit vom 09.03.2009 bis 09.04.2009 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 8 vom 27.02.2009. Da Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht berührt wurden, konnte auf deren Beteiligung verzichtet werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Für die beiden Teilbereiche sind folgende Änderungen vorgesehen:

Teilbereich 1 - Maria - von Linden - Straße

Die Festsetzung einer in nord-südlicher Richtung verlaufenden Verbindungsstraße zwischen den beiden Seitenarmen der Maria - von - Linden - Straße im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 hatte u. a. zum Ziel, in dem Gewerbegebiet weitere Grundstücke für eine kleinteilige gewerblich-handwerkliche Nutzung bereitzustellen. In der Folge hat sich aber gezeigt, dass sich an dieser Stelle ein entsprechender Bedarf nicht eingestellt hat. Vielmehr haben bereits angesiedelte Betriebe weitere Flächenansprüche angemeldet. Von daher wird die Festsetzung der Verkehrsfläche wieder aufgehoben.

Zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und damit auch der Erschließungskosten wird der Ausbaustandard der Maria - von - Linden - Straße verringert. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird daher im Querschnitt von bisher 23 m auf 18 m bzw. 17 m reduziert. Auch der um 5 bis 6 m reduzierte Querschnitt lässt einen Ausbau zu, der Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) von 2006 entspricht.

Da der Abstand zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenflächen) im Teilbereich 1 zum Teil sehr großzügig bemessen ist (bis zu 10,0 m im nördlichen Bereich) und dieser sich durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts teilweise noch vergrößert, wird der Abstand im gesamten Gewerbegebiet Maria - von - Linden - Straße auf einheitlich 6,0 m festgesetzt. Obwohl sich dadurch die überbaubaren Grundstücksflächen erweitern, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert.

Teilbereich 2 - Sybilla - Merian - Straße

Zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und damit der Erschließungskosten wird auch der Ausbaustandard der Sybilla - Merian - Straße verringert. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird auch hier im Querschnitt von bisher 24,50 m bzw. 23 m auf 20,5 m reduziert. Darüber hinaus wird die Lage der Verkehrsfläche westlich der Ortlohstraße nach Süden verschwenkt und um ca. 50 m verlängert, um bei Teilung der Grundstücke optimale Grundstückszuschnitte zu ermöglichen.

Des weiteren werden bei Umsetzung der Gesamtplanung die Ortlohstraße und die Alte Röllinghäuser Straße im Bereich südlich der Ortslage Röllinghausen ihre heutige Funktion als Erschließungsanlagen verlieren und nur noch als Rad- und Fußwege dienen. Um dann im Einmündungsbereich Ortlohstraße/Alte Röllinghäuser Straße die Wendemöglichkeit von Fahrzeugen (insbesondere LKW) zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche unter Einbeziehung eines Teils der festgesetzten Grünfläche geringfügig vergrößert. Die hierbei durch Fällung betroffenen Alleegebäume, die unter den § 47a Landschaftsgesetz NW (Schutz der Alleen) fallen, sind im Verhältnis 1:1 im Zuge der Ausbaus der Wendemöglichkeit zu ersetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich 2 bleiben im Wesentlichen erhalten. Nördlich der Sybilla - Merian - Straße wird der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie in Anlehnung an den Teilbereich 1 auf 6,0 m mit Ausnahme der Fläche südlich der Sybilla-Merina-Straße festgesetzt. Hier verbleibt es bei dem wie im ursprünglichen Plan festgesetzten Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, da die Bauflächen nach Süden hin durch die Hochspannungstrasse stark begrenzt sind.

Im Baufeld B2 zwischen Ortlohstraße und Alter Röllinghauser Straße wird zudem die Baugrenze unmittelbar bis an die Grenze der festgesetzten Pflanzgebote verlegt, um in diesem Quadranten eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, auf den öffentlichen Grünflächen zwischen der Ortslage Röllinghausen und den Gewerbegebieten (AE4-Flächen) eine Modifizierung der dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Bislang war hier zum Schutz der Ortslage vor dem heranrückenden Gewerbegebiet ein ca. 10m breiter Waldpflanzstreifen mit vorgelagerter Obstwiese vorgesehen. Dieser Schutz wurde nunmehr vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsansiedlung als nicht mehr ausreichend eingestuft.

Um das städtebauliche Ziel der optischen Trennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu optimieren und dem Schutzziel der Ortslage zu entsprechen, ist es notwendig, die AE4-Fläche mit nunmehr einer Nutzungsart (hier: öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche) festzusetzen, um die Möglichkeit einer Geländemodellierung mit intensiver Bepflanzung in diesem Bereich zu schaffen. Die Streuobstwiese wird nach Süden auf die bisherige Waldparzelle ausgeweitet.

Die Umsetzung der Geländemodellierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Recklinghausen, um die Modellierung entsprechend den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 5 – Emscherniederung auszugestalten.

Der von der Zechenstraße nach Süden hin verlaufende Fuß- und Radweg, der nur zum Teil bereits vorhanden ist und künftig über die öffentliche Grünfläche bis zur Alten Röllinghäuser Straße geführt werden soll, wird von der geplanten Geländemodellierung tangiert. Er soll daher verlegt und zukünftig unmittelbar nördlich des modellierten und bepflanzten Geländes nach Westen geführt werden und im Einmündungsbereich Ortlohstraße/Alte Röllinghäuser Straße einmünden.

Im Bereich der AE5 – Flächen kann der geplante Fuß- und Radweg, der in Verlängerung des z. Zt. festgesetzten Weges die Alte Röllinghäuser Straße und die Ortlohstraße verbindet, dann ebenfalls entfallen, da er für Radfahrer und Fußgänger keine Bedeutung mehr hat. Auch für die AE5-Flächen wird aus den gleichen Gründen wie bei den AE4-Flächen die Festsetzung „Wald“ zugunsten der Festsetzung „öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche“ aufgehoben. Auch hier sollen die Zielbiotope Wald und Streuobstwiese in einem neuen Verhältnis zueinander entwickelt werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - 5. Änderung - Gewerbepark Ortloh - im Bereich der 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren - bleiben unberührt bzw. bedürfen keiner Anpassung.

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die o.g. Bebauungsplanänderung hat 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)

7. **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – 5. Änderung – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren – liegt in dem Landschaftsschutzgebiet L6 des seit dem 03.12.2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 5 „Emscherniederung“ und wird dementsprechend nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

8. **Kosten**

Nach einer vorläufigen Kostenschätzung durch den zuständigen Fachbereich Ingenieurwesen entstehen folgende Kosten:

Bau des Sichtschutzwalles	400.000,00 €
Weiterbau der Sibylla - Merian -Straße	300.000,00 €
Straßenendausbau der Sibylla - Merian - Straße	910.000,00 €
Straßenendausbau der Maria - von - Linden –Straße	1.115.000,00 €
Insgesamt	2.725.000,00 €

Recklinghausen, den 06.05.2009
Bürgermeister
Im Auftrag

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor