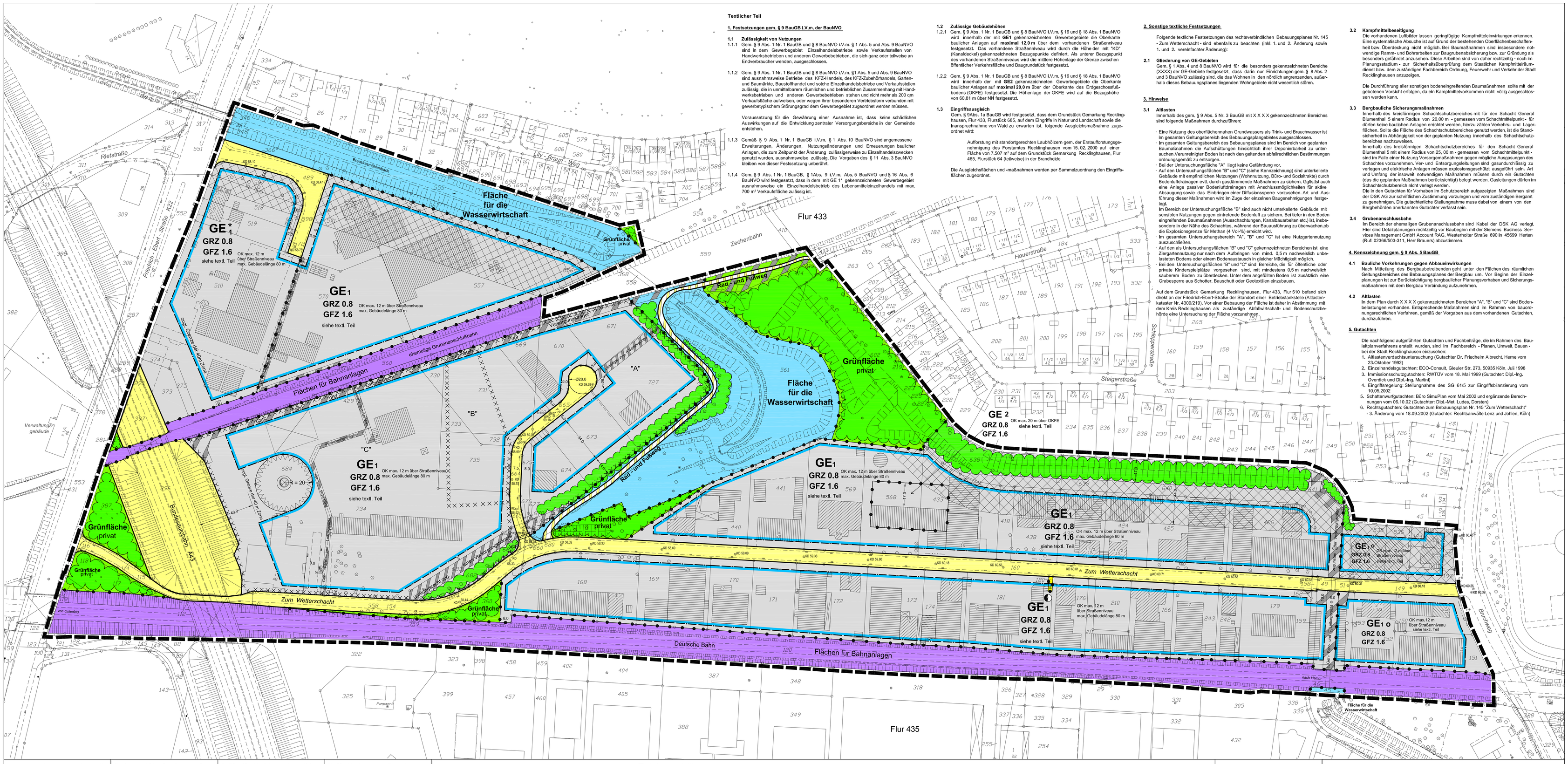

Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind ausnahmsweise Betriebe des KFZ-Handels, des KFZ-Zubehörhandels, Garten- und Baumärkte, Baustoffhandel und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche aufweisen, oder wegen ihrer besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden müssen.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 10 BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Änderung zulässigerweise zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 1* gekennzeichneten Gewerbegebiet ausnahmsweise ein Einzelhandelsbetrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit max. 700 m² Verkaufsfläche zulässig ist.

1.2 Zulässige Gebäudehöhen

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit **GE1** gekennzeichneten Gewerbegebiete die Oberkante baulicher Anlagen auf **maximal 12,0 m** über dem vorhandenen Straßenniveau festgesetzt. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit "KD" (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert. Als unterer Bezugspunkt des vorhandenen Straßenniveaus wird die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit **GE2** gekennzeichneten Gewerbegebiete die Oberkante baulicher Anlagen auf **maximal 20,0 m** über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) festgesetzt. Die Höhenlage der OKFE wird auf die Bezugshöhe von 60,81 m über NN festgesetzt.

1.3 Eingriffsausgleich

Gem. § 9Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 685, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Inanspruchnahme von Wald zu erwarten ist, folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird:

Aufforstung mit standortgerechten Laubhölzern gem. der Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Recklinghausen vom 15. 02. 2000 auf einer Fläche von 7.507 m² auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 465, Flurstück 64 (teilweise) in der Branchheide

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet.

2. Sonstige textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 145 - Zum Wetterschacht - sind ebenfalls zu beachten (inkl. 1. und 2. Änderung sowie 1. und 2. vereinfachter Änderung):

2.1 Gliederung von GE-Gebieten

Gem. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO wird für die besonders gekennzeichneten Bereiche (XXXX) der GE-Gebiete festgesetzt, dass darin nur Einrichtungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen in den nördlich angrenzenden, außerhalb dieses Bebauungsplanes liegenden Wohngebiete nicht wesentlich stören.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Innerhalb des gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit X X X X gekennzeichneten Bereiches sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers als Trink- und Brauchwasser ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bereich von geplanten Baumaßnahmen die Aufschüttungen hinsichtlich ihrer Deponierbarkeit zu untersuchen.Verunreinigter Boden ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei der Untersuchungsfläche "A" liegt keine Gefährdung vor.
- Auf den Untersuchungsflächen "B" und "C" (siehe Kennzeichnung) sind unterkellerte Gebäude mit empfindlichen Nutzungen (Wohnnutzung, Büro- und Sozialräume) durch Bodenluftdrainagen evtl. durch gasdilimmende Maßnahmen zu sichern, Ggfls.ist auch eine Anlage passiver Bodenluftdrainagen mit Anschlussmöglichkeiten für aktive Absaugung sowie das Einbringen einer Diffusionssperre vorzusehen.Art und Ausführung dieser Maßnahmen wird Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen festgelegt.

Im Bereich der Untersuchungsfläche "B" sind auch nicht unterkellerte Gebäude mit sensiblen Nutzungen gegen eintretende Bodenluft zu sichern. Bei tiefer in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen (Ausschachtungen, Kanalbauarbeiten etc.) ist, insbesondere in der Nähe des Schachtes, während der Bauausführung zu überwachen,ob die Explosionsgrenze für Methan (4 Vol-%) erreicht wird.

- Im gesamten Untersuchungsbereich "A", "B" und "C" ist eine Nutzgartennutzung auszuschließen.
- Auf den als Untersuchungsflächen "B" und "C" gekennzeichneten Bereichen ist eine Ziergartennutzung nur nach dem Aufbringen von mind. 0,5 m nachweislich unbelasteten Bodens oder einem Bodenaustausch in gleicher Mächtigkeit möglich.
- Bei den Untersuchungsflächen "B" und "C" sind Bereiche, die für öffentliche oder private Kinderspielplätze vorgesehen sind, mit mindestens 0,5 m nachweislich sauberem Boden zu überdecken. Unter dem angefüllten Boden ist zusätzlich eine Grabesperre aus Schotter, Bauschutt oder Geotextilien einzubauen.

Auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flur 510 befand sich direkt an der Friedrich-Ebert-Straße der Standort einer Betriebstankstelle (Altlastenkataster Nr. 4309/219). Vor einer Bebauung der Fläche ist daher in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen als zuständige Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung der Fläche vorzunehmen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen geringfügige Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist auf Grund der bestehenden Oberflächenbeschaffenheit bzw. Überdeckung nicht möglich. Bei Baumaßnahmen sind insbesondere notwendige Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung als besonders gefährdet anzusehen. Diese Arbeiten sind von daher rechtzeitig - noch Im Planungsstadium - zur Sicherheitsüberprüfung dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen anzuzeigen.

Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

3.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Innerhalb des kreisförmigen Schachtschutzbereiches mit für den Schacht General Blumenthal 5 einem Radius von 20,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - für dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden, ist die Standsicherheit ihr Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches nachzuweisen.

Innerhalb des kreisförmigen Schachtschutzbereiches für den Schacht General Blumenthal 5 mit einem Radius von 25, 00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind Im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt seiin. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden. Gasleitungen dürfen Im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden.

Die in den Gutachten für Vorhaben im Schutzbereich aufgezeigten Maßnahmen sind der DSK AG zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein.

3.4 Grubenanschlussbahn

Im Bereich der ehemaligen Grubenanschlussbahn sind Kabel der DSK AG verlegt. Hier sind Detailplanungen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Siemens Business Services Management GmbH Account RAG, Westerholter Straße 690 in 45699 Herten (Ruf: 02366/503-311, Herr Brauers) abzustimmen.

4. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

4.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbaubetriebenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

4.2 Altlasten

In dem Plan durch X X X X gekennzeichneten Bereichen "A", "B" und "C" sind Bodenbelastungen vorhanden. Entsprechende Maßnahmen sind Im Rahmen von baurordnungsrechtlichen Verfahren, gemäß der Vorgaben aus dem vorhandenen Gutachten, durchzuführen.

5. Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten und Fachbeiträge, die Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden, sind Im Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen - bei der Stadt Recklinghausen einzusehen:

1. Altlastenverdachtsuntersuchung (Gutachter Dr. Friedhelm Albrecht, Herne vom 23.Oktober 1992)
2. Einzelhandelsgutachten: ECO-Consult, Gleuler Str. 273, 50935 Köln, Juli 1998
3. Immissionsschutzgutachten: RWTÜV vom 18. Mai 1999 (Gutachter: Dipl.-Ing. Overdick und Dipl.-Ing. Martini)
4. Eingriffsregelung: Stellungnahme des SG 61/5 zur Eingriffsbilanzierung vom 10.05.2002
5. Schattenwurfgutachten: Büro SimuPlan vom Mai 2002 und ergänzende Berechnungen vom 06.10.02 (Gutachter: Dipl.-Met. Ludes, Dorsten)
6. Rechtsgutachten: Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 145 "Zum Wetterschacht" - 3. Änderung vom 18.09.2002 (Gutachter: Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln)

Die Planunterlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1 : 1000 mit dem Stand vom 06. 05. 2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV.

Recklinghausen, den 12. 06. 2002
Bürgermeister
I.A.

Städt. Vermessungsrätin

Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV.

Recklinghausen, den 12. 06. 2002
Bürgermeister

Städt. Oberbaurätin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Recklinghausen, den 11.06. 2002
Bürgermeister
I.A.

Städt. Oberbaurätin

Die öffentliche Auslegung der Planuntertagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2002 bis 11.07.2002 einschließlich.

Recklinghausen, den 12.07.2002
Bürgermeister
I.A.

Städt. Oberbaurätin

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 26.05.2003 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den 27.05.2003
Bürgermeister

Panttförder

Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr.14 vom 03.06.2003 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekanntgemacht worden.

Recklinghausen, den 04.06.2003
Bürgermeister
I.A.

Städt. Oberbaurätin

Für die städtebauliche Planung
Bürgermeister

I.A.

Städt. Baudirektor

Baudezernat

IV

Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen

- GE — Gewerbegebiete
- GE_1 — siehe textl. Teil

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Bereiche, Rad - und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Umformerstation

Grünflächen

- Grünfläche

Fläche für Wasserwirtschaft

- Wasserflächen

Pflanz- und Erhaltungsgebot

- Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Linien und Grenzen

- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße

- Verlängerungen
- 6.0 — Maße
- 3.0 — Breiten

Bestandsangaben

- Öffentliche Gebäude, Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude

Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für Bahnanlagen
- Bundesautobahn

Sonstige Angaben

- Altlastenflächen siehe textl. Teil
- Flächen gem. §1 Abs.4 BauNVO siehe textl. Teil
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl. I S.3762)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art, 3 Investitionserleichterungs - u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung Nordrhein-Westf.(BauONRW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218),zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV.NW.S. 622)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse In Nordrhein-Westf. vom 20.12.1978

Hinweis

Satzungen im Sinne § 7 Gemeindeverordnung (GO NW) ,die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten !

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 145
- Zum Wetterschacht - 3. Änderung -

für einen Bereich zwischen Breuskesmühlenbach, einer Linie ca. 80 m nördlich der Straße Zum Wetterschacht, Bruchweg, Deutsche Bahn Hamm - Osterfeld und Friedrich - Ebert - Straße

Maßstab 1 : 1000