

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 145 - Zum Wetterschacht – 3. Änderung – 1. Änderung

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

1.1 Zulässigkeit, Unzulässigkeit und Ausnahmen von Nutzungen in den Gewerbegebieten

- 1.1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) (siehe 6.) anbieten, nicht zulässig sind.
- 1.1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Verkaufsstätten für Eigenproduktion (sog. „Annexhandel“) eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenanlagen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ ausnahmsweise zugelassen werden.
Voraussetzung ist, dass diese Verkaufsstätten im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes untergeordnet sein.
- 1.1.3** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- 1.1.4** Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erneuerungen der bereits vorhandenen Vergnügungsstätte Spielhalle auf dem Grundstück – Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 151 (Bruchweg 114) – nur innerhalb des vorhandenen und genehmigten Baubestandes ausnahmsweise zulässig sind. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.
- 1.1.5** Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erneuerungen des vorhandenen Verkaufsbetriebs von Gebrauchsgütern der sogenannten Umwelt-Werkstatt auf dem Grundstück – Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 425 (Zum Wetterschacht 6) – nur innerhalb des vorhandenen und genehmigten Baubestandes ausnahmsweise zulässig sind. Eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

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 des mit **GE2** gekennzeichneten Gewerbegebietes 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 60,81m über NN festgesetzt.

1.3 Eingriffsausgleich

- 1.3.1 Gem. § 9 Abs. 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 Brandheide.

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 Sozialtrakte) durch Bodenluftdrainagen evtl. durch gasdämmende 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, Flurstück 510 befindet sich direkt an der Friedrich-Ebert-Straße ein Standort einer ehemaligen Betriebstankstelle (Altlastenkataster Nr. 4309/219). Vor einer Bebauung der Fläche ist daher in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen als zuständige Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung der Fläche vorzunehmen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen geringfügige Kampfmittleinwirkungen 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 für den Schacht General Blumenthal 5 mit einem Radius von 20,00 m – gemessen vom Schachtmittelpunkt – dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden, ist die Standsicherheit in 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 sein. 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.

Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden.

Unabhängig davon ist es erforderlich, bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche im Bereich des Schachtes im Bereich des Schachtes bezüglich der Standsicherheit und des Ausgangsverhaltens den Bergwerkseigentümer, hier RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne zu informieren.

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 Bergbaubetreibenden 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 für die Flächen sind im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren, gem. 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. Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen 2007 auf der Grundlage des Gutachtens „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen“, 2005 von Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung
4. Immissionsschutzgutachten: RWTÜV vom 18. Mai 1999 (Gutachter: Dipl.-Ing. Overdick und Dipl.-Ing. Martini)
5. Eingriffsregelung: Stellungnahme des SG 61/5 zur Eingriffsbilanzierung vom 10.05.2002
6. Schattenwurfgutachten: Büro SimuPlan vom Mai 2002 und ergänzende Berechnungen vom 06.10.02 (Gutachter: Dipl.-Met. Ludes, Dorsten)
7. Rechtsgutachten: Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 145 „Zum Wetterschacht“ – 3. Änderung vom 18.09.2002 (Gutachter: Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln)

6. Recklinghäuser Sortimentsliste

Die im Zusammenhang mit dem „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ (Stand: September 2007) erarbeitete „Recklinghäuser Sortimentsliste“ ist zu beachten:

Sortimentsliste Recklinghausen Zentrenrelevante Hauptsortimente (Neu- und Gebrauchtwaren)

auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

- | | |
|--|---|
| · Abgepasste Teppiche und Läufer | · Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle |
| · Antiquitäten | · Leder – und Kürschnerwaren |
| · Bastel-, Geschenkartikel | · Musikalien |
| · Bekleidung aller Art | · Nähmaschinen |
| · Beleuchtungskörper, Lampen | · Nahrungs-/Genussmittel |
| · Blumen | · Optik und Akustik |
| · Briefmarken | · Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf |
| · Bücher | · Pharmazeutika |
| · Campingartikel | · Reformwaren |
| · Computer, Kommunikationselektronik | · Sanitätswaren |
| · Drogeriewaren | · Schmuck, Gold- und Silberwaren |
| · Elektrogeräte | · Schuhe und Zubehör |
| · Fahrräder und Zubehör | · Spielwaren |
| · Foto, Video | · Sportartikel einschl. Sportgeräte |
| · Gardinen und Zubehör | · Tonträger |
| · Glas, Porzellan, Keramik | · Uhren |
| · Haus-, Heimtextilien, Stoffe | · Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| · Haushaltswaren, Bestecke | · Waffen, Jagdbedarf |
| · Kosmetika und Parfümerieartikel | · Wasch- und Putzmittel |
| · Kunstgewerbe/Bilder und –Rahmen | · Zeitschriften |
| | · Zoobedarf/lebende Kleintiere |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweis:

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.