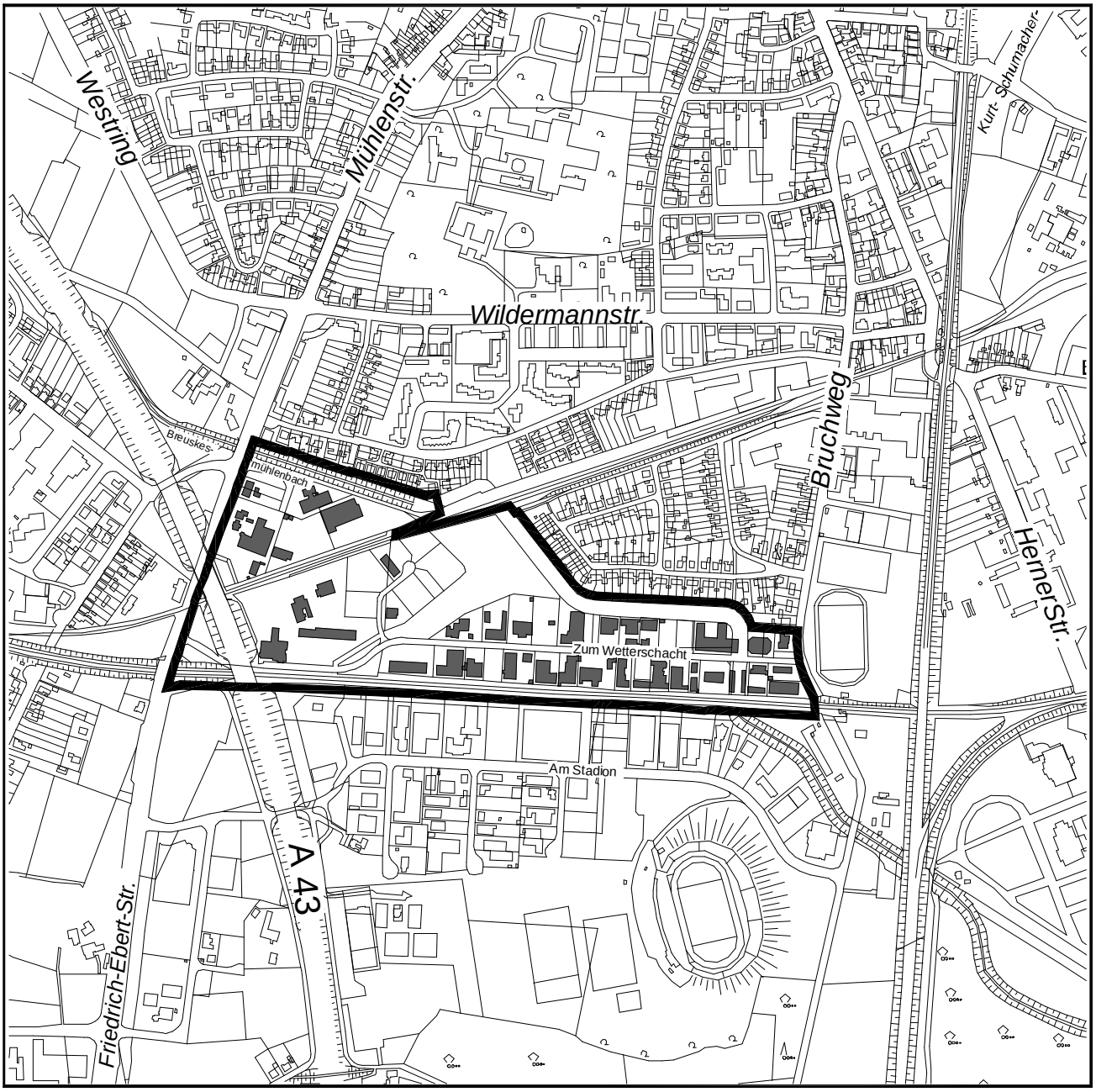
Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 -Zum Wetterschacht - 3. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsangabe: **Seite/n**

1. Anlass der 3. Änderung / Planerfordernis 4

2. Räumlicher Geltungsbereich 4

3. Verfahrensschritte / Verfahrensstand 4

4. Ziele der Landesplanung 5

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung 5

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben 5

6.1 Vorhandenes Planungsrecht 5

6.2 Baumschutzsatzung 6

6.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen 6

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes der 3. Änderung 6

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6

7.2 Bauweise 8

7.3 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9

7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft 9

8. Satzungen 10

9. Entwässerung / Versorgung 10

10. Kosten 10

Anhang 1 11

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 145 - Zum Wetterschacht – .. 11

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO 11

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen 11

1.2 Zulässige Gebäudehöhen 11

1.3 Eingriffsausgleich 11

2. Sonstige textliche Festsetzungen 12

2.1 Gliederung von GE-Gebieten 12

3. Hinweise 12

3.1 Altlasten 12

3.2 Kampfmittelbeseitigung 13

3.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen 13

3.4 Grubenanschlussbahn 13

4. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB 13

4.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen 13

4.2 Altlasten 13

5. Gutachten 14

1. Anlass der 3. Änderung / Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht – ist seit dem 02.02.1981 rechtskräftig. Er wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgestellt, um aus finanztechnischen Gründen Planungsrecht für den Ausbau der Straßen „Zum Wetterschacht“ und dem Erschließungsstich Friedrich-Ebert-Straße zu schaffen. Weiterhin sollte er die Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung dieses Bereiches darstellen. Da die Flächen des Planbereiches zum Zeitpunkt der Beschlussfassung weitgehend bebaut waren und die Errichtung höherer Gewerbebauten aufgrund betrieblicher Erfordernisse nicht erkennbar war, bestand für die Stadt Recklinghausen keine Notwendigkeit anstelle einer Festsetzung der maximalen Geschosszahl die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.
Inzwischen ist auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen unter Anwendung des § 21 Abs. 4 BauNVO ein Hochregallager realisiert worden, das im Hinblick auf die Höhenentwicklung den Rahmen dessen, was auf den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen vorhanden ist, überschreitet. Die Höhe baulicher Anlagen wurde bislang nicht durch Maximalwerte definiert, sondern wurde durch die Anzahl der Vollgeschosse (Z=2) festgesetzt. Diese Festsetzung hat sich aus städtebaulicher Sicht als wenig durchsetzungsfähig - bezogen auf die Höhen baulicher Anlagen in Gewerbegebieten - erwiesen.

Da der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Erweiterung dieses Hochregallagers vom 12.08.1999 vorliegt, hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 01.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 – Zum Wetterschacht – 3. Änderung – mit dem Ziel beschlossen, auf Dauer einen besseren Nachbarschaftsschutz zu gewährleisten, wobei insbesondere der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine besondere Bedeutung zukommt. Weitere Ziele, die sich aus der städtebaulich gebotenen Überarbeitung des Planes ergeben, sind die Orientierung der Planung am Bestand, die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten sowie die Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom 25.09.2000 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen, um im Vorfeld der Planungsüberlegungen die Ziele der Bebauungsplan-Änderung nicht zu gefährden. Diese wurde mit Beschluss vom 29.10.2001 um ein weiteres Jahr verlängert und endete für das Grundstück der Bauvoranfrage am 11.11.2002, für das sonstige Plangebiet am 20.12.2002. Da das Planverfahren bis dato noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurde mit Beschluss des Rates vom 04.11.2002 eine erneute Veränderungssperre gem. § 17 Abs.3 BauGB für das gesamte Plangebiet erlassen, wobei die Veränderungssperre nur noch für die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Höhe über 12m gilt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 – 3. Änderung / Teilplan 1 – wird begrenzt durch den Breuskesmühlenbach, den Bruchweg, die Bahnlinie Hamm-Osterfeld und die Friedrich-Ebert-Straße (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 siehe Titelseite dieser Begründung).

3. Verfahrensschritte / Verfahrensstand

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde im Zeitraum vom 14.11.2001 bis einschließlich 12.12.2001 durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung fand in der Weise statt, dass die Planunterlagen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 145 in dem o.a. Zeitraum im Fachbereich 61 auslagen, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zudem wurde am 28.11.2001 ein Informations- und Anhörungsgespräch durchgeführt, zu der alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren.
In seiner Sitzung am 27.05.2002 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.06.-11.07.02 statt, ebenso die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde der Entwurf zur dritten Änderung soweit überarbeitet, dass die Grundzüge der Planung davon berührt wurden. Daher hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 11.12.2002 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hing in der Zeit vom 13.01.2003 bis 13.02.2003 im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum.
Mit der Festsetzung einer Ausnahme für Lebensmitteleinzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1.4.) wurde einer Anregung gefolgt, die erst nach dem Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangen war. Hierzu wurden gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB die erstmalig bzw. stärker Betroffenen im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung beteiligt.

4. Ziele der Landesplanung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) überwiegend als Gewerbe- und Industriesiedlungsbereich unter besonderer Darstellung als Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt. Diese Gebiete werden gemäß der 3. Durchführungsverordnung (3.DVO) zum Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 17. Januar 1995 zukünftig im in Aufstellung befindlichen GEP als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) bezeichnet und inhaltlich als „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen“ beschrieben.
Der Planbereich liegt genau nördlich der Hamm-Osterfelder-Eisenbahn und ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen – Altstadt zugeordnet. Die Inhalte des Bebauungsplanes berücksichtigen die landesplanerische Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung der Stadt Recklinghausen, wie sie im GEP - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - dargestellt ist.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die Stärkung und Verbesserung der gewerblichen Nutzung und die Wirtschaftsstruktur zu fördern entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 145 trägt durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Zum Wetterschacht“ zu dem Ziel bei, gewerblich nutzbare Bauflächen zu sichern und damit die Ansiedlung von Betrieben zu ermöglichen.

Die gleichzeitig vorgesehene Beschränkung der Einzelhandelsnutzung entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Recklinghausen (erarbeitet durch ECON-CONSULT 1998), das die räumliche Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen auf die Wohnbereichszentren empfiehlt. Somit soll die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere Lebensmittel, Textilien u.ä.) in Gewerbegebieten verhindert werden, gleichzeitig aber den Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen.

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

6.1 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 29.09.1980 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Der das Gebiet durchfließende Breuskesmühlenbach wird als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die das Plangebiet im Norden querende Zechenbahntrasse unterliegt der Bergaufsicht.

Seit dem 02.02.1981 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 – Zum Wetterschacht. Er wurde bislang in zwei vereinfachten und in zwei regulären Verfahren geändert. Der vorliegende Entwurf zur dritten (regulären) Änderung fasst die bisherigen Änderungen und die geltenden textlichen Festsetzungen in einem Plan zusammen.

6.2 Baumschutzsatzung

Der vorhandene, erhaltenswerte Baum- bzw. Grünflächenbestand im Bebauungsplanbereich ist als Gestaltungs- bzw. Gliederungselement in die planerische Konzeption mit aufgenommen worden. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

6.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit gesetzlich geregelte Vorkehrungen getroffen werden können.
Der im Plangebiet vorhandene ehemalige Schacht 5 der Zeche Blumenthal gibt einen von Bebauung freizuhaltenden Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit mit einem Radius von 20m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - um die Schachtanlage vor, welcher Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt (siehe Planfassung).
In einem Radius von 25m um den Schachtmittelpunkt sind bei Bauvorhaben oder der Verlegung von Leitungen Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die notwendigen Maßnahmen müssen in einem Gutachten belegt werden. Dieses ist der Deutschen Steinkohle AG zur Zustimmung vorzulegen und von dem zuständigen Bergamt zu genehmigen (siehe Punkt 3.3 des textlichen Teils zum Bebauungsplan).

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes der 3. Änderung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten konkretisiert. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.1) wird nur ein schmaler Ausschnitt der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die ein Gewerbegebiet prägen, ausgeschlossen, so dass die Wahrung des Gebietscharakters weiterhin gegeben ist (siehe auch Ausnahmen in den Festsetzungen Nr. 1.1.2 und 1.1.3). Mittels dieser Festsetzungen sollen potenzielle negative Auswirkungen ungesteuerter Einzelhandelsentwicklung auf die Recklinghäuser Innenstadt und die gewachsenen Nahversorgungsstrukturen auf Stadtteilebene vermieden werden. Ziel ist es – ausgehend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept Recklinghausen vom Juli 1998 – Verkaufsflächenerweiterungen an sonstigen nicht-integrierten Standorten auszuschließen. Damit entspricht diese Festsetzung den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
Eine Ausnahme vom Ausschluss für Lebensmitteleinzelhandel bildet der mit GE1* gekennzeichnete Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.4). Die Nutzungsstruktur entlang dieses Abschnittes der Friedrich-Ebert-Straße unterscheidet sich grundlegend von der Struktur des Gewerbegebietes entlang der Straße „Zum Wetterschacht“. Es befinden sich in unmittelbarer Umgebung das Wohnbereichszentrum Westring / Friedrich-Ebert-Straße sowie Nutzungen des Kfz-Handwerks. Eine mögliche Erweitung des Versorgungsangebotes mit Lebensmitteleinzelhandel ist an diesem Standort aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten Hochlar, Stuckenbusch und Wildermannstraße städtebauliche sinnvoll. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur soll aber nicht durch zusätzlichen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (mit möglicherweise dann zentrenrelevanten Angebotssortimenten) gestört werden, so dass hier die zusätzliche Verkaufsfläche auf 700m² begrenzt wird.

Die in der bisherigen Planfassung allgemein als zulässig erklärten Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO (d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten inkl. Diskotheken) werden aufgehoben. Damit soll das Gewerbegebiet in seiner überwiegenden Funktion für Gewerbetreibende gestärkt werden. Bestehende

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO genießen Bestandsschutz. Die Ausnahmen sind im Einzelfall auf Zulässigkeit zu überprüfen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** (Grundflächenzahl – GRZ - und der Geschossflächenzahl - GFZ -) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO wird entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten.
Zur Bestimmung der dritten Dimension des Maßes der baulichen Nutzung hat sich die Angabe der maximalen Geschosszahl in diesem Gewerbegebiet regelmäßig als nicht zweckmäßig erwiesen. Die **Festsetzung der maximal zulässigen Höhe (H) baulicher Anlagen**, die mit dieser 3. Änderung erfolgt, soll die Nachteile aus der Bindung an den Vollgeschossbegriff überwinden. Diese liegen insbesondere in der missverständlichen Auslegung des Geschossbegriffes, der unkontrollierten Höhenentwicklung bei Hallen ohne Geschossdecken unter Anwendung des § 21 Abs. 4 BauNVO (in der Fassung von 1990, vormals § 17 Abs. 3 BauNVO 1977) sowie der daraus resultierenden Nachbarkonflikte in Bezug auf angrenzende Wohnbebauung. Damit wird in dieser Bebauungsplanänderung die bisherige Festsetzung der Zweigeschossigkeit aufgegeben und statt dessen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (in Meter) festgesetzt.

Unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes erscheint es dem Plangeber dringend geboten, bezüglich des Schutzes der benachbarten Wohnbebauung weitergehendere Anforderungen zu stellen als die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW einzuhalten. Dabei soll eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verschattung bzw. die optische Beeinträchtigung, die durch massive gewerbliche Baukörper insbesondere in Südlage ausgelöst werden kann, verhindert werden. Hierbei ist auf die jeweilige örtliche Situation abzustellen. Die jeweils festgesetzten maximalen Höhenwerte der Oberkante baulicher Anlagen (OK) berücksichtigen dabei die unterschiedlich vorhandenen Grundstücksstrukturen und –nutzungen besonders im Hinblick auf den Ausgleich der Interessen zwischen der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 Metern über dem vorhandenem Straßenniveau festgesetzt (**GE1**). Ziel dieser Festsetzung ist es, unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden und das Ortsbild im Gewerbegebiet „Zum Wetterschacht“ zu erhalten. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung, die in Teilbereichen annähernd diese Höhe aufweist, für die meisten Gewerbetreibenden aber noch Entwicklungsspielräume zulässt. Sie bleibt auch unter der gutachterlich als unbedenklich angesehenen maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern im Anschluss an die Wohnbebauung, so dass eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Wohnnutzungen und eine entsprechende Wohnqualität in jedem Fall gewahrt bleibt.
Die Festsetzung von 12m im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des Hochregallagers folgt der städtebaulichen Zielsetzung, die kleinteilige, überwiegend niedrige Bebauung im Gewerbegebiet „Zum Wetterschacht“ aus Gründen des Ortbildes und des Nachbarschutzes zu erhalten (bestandsorientierte Planung).

Im Bereich **GE2** wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 20 Metern festgesetzt. Hier findet eine mögliche **Erweiterung des Hochregallagers** auf Flur 433, Flurstück 568 Berücksichtigung. Diese Höhenfestsetzung wird in besonders enger Weise am Bestand orientiert vorgenommen, da aus Gründen der Wirtschaftsförderung diese gewerbliche Nutzung an diesem Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.2). Daher wird als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) des bestehenden Hochregallagers gewählt.
Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in besonderem Maße Rechnung getragen. Dem bauordnungsrechtlich zulässigerweise errichteten Hochregallager inkl. Erweiterungsabsichten soll damit aktiver Bestandsschutz gewährt werden.
Die enge Begrenzung der Höhenfestsetzung auf das Hochregallager und seine geplante Erweiterung wird dem städtebaulichen Ziel gerecht, den kleinteiligen gewerblichen Charakter und das Ortsbild des Gewerbegebiets „Zum Wetterschacht“ möglichst zu erhalten. Zusätzliche Entwicklungen dieser Art sollen zukünftig ausgeschlossen werden, daher wird diese Einzelfallfestsetzung vorgenommen. Sie stellt städtebaulich eine Ausnahme dar.

Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung in Richtung Wohnnutzung eng begrenzt. Die kürzeste Entfernung von der maximal 20m hohen gewerblichen Bebauung zu einer Wohngrundstücksgrenze an der Steigerstraße beträgt ca. 35m, zu einem Wohngebäude ca. 65m (jeweils bezogen auf Steigerstraße 47).

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch Verschattung ist bei Erweiterung des Hochregelagers bis zur vorgesehenen Nutzungsgrenze nicht zu erwarten. Für den Fall wurde die ausreichende Besonnung gutachterlich festgestellt.
Als Grundlage zur Beurteilung wurde eine Überprüfung der ausreichenden Besonnung nach DIN 5034, Blatt 1 an fünf Aufpunkten vorgenommen (vgl. Schattenwurfgutachten, Büro SimuPlan, Mai 2002). Ein Wohnraum gilt danach als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde beträgt.
Dieser Wert wird an vier von fünf Aufpunkten aufgrund der vorliegenden Höhenfestsetzungen von 12m erreicht. Am Aufpunkt 1 am Bruchweg sind die Werte unterschritten. Da aber die Beeinträchtigung der reinen Sonnenscheindauer noch keine nachbarschützenden Belange im Sinne unzumutbarer Beeinträchtigungen berührt, erfolgt hier im Zuge der Abwägung zwischen den Interessen des Gewerbes und Wohnens die Höhenfestsetzung zugunsten einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke ebenfalls auf 12m.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind die gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten gewahrt. So wurde bereits im Mai 1999 durch ein Gutachten des RWTÜV bestätigt, dass keine konkreten Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die mit dem Betrieb des Hochregallagers im Zusammenhang stehenden Lärmimmissionen für die Wohnnutzung an der Steigerstraße unzumutbar sind. Die gemessenen Werte der Beurteilungspegel vor Errichtung des Hochregallagers lagen mit 49 dB(A) um 8,5 dB(A) niedriger, als sie aufgrund der Gemengelage (Stichwort: Rücksichtnahmegebot) sein dürften (Mittelwert zwischen GE und WR: 57,5 dB(A)). Selbst bei einer Erweiterung des bestehenden Hochregallagers sind hierdurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten (vgl. VG Gelsenkirchen - Beschl. v. 13.07.1999; Az. 10 L 947/99).

Die **Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche** im Südwesten des Plangebietes (Flur 433, Flurstück 685) zielt ebenfalls auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbebetriebe ab. Die in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 145 vom 01.02.1988 dargestellte Waldfläche wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen des Breuskesmühlenbaches auf einer freiwerdenden Flächen festgesetzt. Hier hatte sich - laut Begründung von 1988 – bereits in Ansätzen ein zusammenhängender Laubholzmischbestand entwickelt. Inzwischen wird dieser Bereich aber intensiv von den angrenzenden Gewerbetreibenden für Lagerhaltungen u.ä. genutzt. Bewuchs findet sich nur noch überwiegend entlang der Straße „Zum Wetterschacht“. Der durch die Änderung hervorgerufene Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit der Forstbehörde im Verhältnis 1:1 in Wald ersetzt (vgl. Punkt 7.4).

7.2 Bauweise

Die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 145 festgesetzte „offene“ Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden 3. Änderung weitgehend aufgehoben und durch „abweichende“ Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB ersetzt.
Die offene Bauweise wird im äußersten östlichen Teil des Plangebietes entlang des Bruchweges beibehalten, da diese das städtebauliche Bild am Bruchweg prägt. Im sonstigen Planbereich wird gem. § 22 Abs. 4 BauGB eine maximale Gebäudelänge von 80m festgesetzt.

Im Bebauungsplanbereich liegen an mehreren Stellen Abweichungen von der offenen Bauweise vor. Diese Abweichungen werden im Sinne einer bestandsorientierten Planung als Maßstab für die Festsetzung der Bauweise genommen. Damit wird nun eine größere Gebäudelänge als bei der offenen Bauweise (max. 50m) zugelassen, gleichzeitig aber eine Begrenzung für maßstabsprengende Gebäude festgesetzt.
Diese Festsetzung erfüllt das städtebauliche Ziel, das charakteristische kleinteilige Ortsbild des Gewerbegebietes zu erhalten. Sie berücksichtigt dabei die tatsächlichen gewerblichen Anforderungen, ohne die aufgelockerte Bebauung in diesem Gewerbegebiet in Frage zu stellen. Hinge-

gen könnte eine Zulassung der geschlossenen Bauweise im gesamten Plangebiet städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigungen des Gebietscharakters zur Folge haben. Für die ansässigen Gewerbebetriebe bedeutet die abweichende Bauweise mit Gebäudelängenfestsetzung keine Verschlechterung der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke, sondern in vielen Fällen eine flexiblere Entwicklungsmöglichkeit. Nachbarliche Belange werden durch diese Bauweise ebenfalls nicht berührt, insbesondere weil unmaßstäbliche Gebäudekörper verhindert werden (Stichwort: geschlossener Gebäuderiegel).
Mit dieser Festsetzung wird auch die Erweiterung des bestehenden Hochregallagers ermöglicht. Die Festsetzungen zur Bauweise stehen diesem Vorhaben damit nicht mehr entgegen.

7.3 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für einen Teil der verbleibenden nicht überbaubare Grundstücksfläche auf Flur 433, Flurstück 682 zwischen der Straße „Zum Wetterschacht“ und der nach Süden erweiterten Baugrenze (vgl. Punkt 7.1) wird anstelle der Festsetzung „Wald“ jetzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, dass Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind. Diese Fläche dient der Vernetzung der vorhandenes Grünstrukturen zwischen Zechenbahn im Norden und Hamm-Osterfelder-Bahn im Süden und ist ein gliederndes Element im Übergang zu den südlich angrenzenden Grünstrukturen.
Die Festsetzung eines Pflanzschemas zur Begrünung des Erdwalls zwischen Steigerstraße und Zum Wetterschacht wird aufgrund fehlender städtebaulicher Gründe aufgehoben. Die Begrünung ist bereits umgesetzt worden und wird durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB gesichert.

7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im südwestlichen Plangebiet auf die bisherige, als „Wald“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzte Fläche, sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sind die ökologischen Grundlagen unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend aufzuarbeiten. Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Hierbei ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Es ist demnach zu ermitteln und zu entscheiden, ob und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sind und neue unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsrelevanten Waldfläche erfolgte von Seiten der Verwaltung anhand der „Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen“.

Da es sich bei der Eingriffsfläche um eine Waldfläche handelt, fand zudem vorab eine Abstimmung mit dem Forstamt Recklinghausen statt. Demnach ist, für die Inanspruchnahme bzw. Beseitigung des **4.843 m²** großen Waldbestandes (Waldumwandlung im Sinne des Landesforstgesetzes) eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

Für die geplante Bebauung ergibt sich **zusätzlich** ein Ausgleichsdefizit nach der „Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen“ von **10.657** Punkten bei einem 100 % igen Ausgleich. Bei dieser Berechnung wurden die Vermeidungs– und Minimierungsmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 der BauO NRW sowie die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB berücksichtigt.

Um ein in sich stimmiges und auch der Eingriffsart und -umfang entsprechendes, ökologisch sinnvolles Ausgleichskonzept umsetzen zu können, soll das Ausgleichsdefizit in Höhe von 10.657 Wertpunkten ebenfalls als Aufforstungsmaßnahme durchgeführt werden, wobei die genannten Wertpunkte einer Aufforstungsfläche von 2.664 m² entsprechen. Somit ergibt sich für

einen 100%igen Ausgleich insgesamt eine Aufforstungsfläche von 7.504 m², bestehend aus der Fläche für die Ersatzaufforstung von 4.843 m² und der Ausgleichsfläche von 2.664 m².

Aufgrund mangelnder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet besteht die Notwendigkeit einer planexternen Durchführung der Maßnahmen auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Als geeignete Fläche steht in der Brandheide, Gemarkung Recklinghausen, Flur 465, das Flurstück Nr.64 (teilweise) zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung 1.3).
Die Vereinbarkeit dieser Ausgleichsmaßnahme mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1a BauGB ist im Rahmen der vorliegenden Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Recklinghausen vom 15.02.2000 festgestellt worden.

8. Satzungen

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

9. Entwässerung / Versorgung

Gem. § 53 LWG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht zunächst den Gemeinden. Unter dem Begriff "Abwasser" fällt auch das Niederschlagswasser. Hierzu zählt das auf Grund von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser, soweit es gesammelt abfließt. Die bestehenden Kanäle in der Straße „Zum Wetterschacht“ sind Mischwasserkanäle.

Für nach dem 01.01.1996 erstmals bebaute Grundstücke ist im Rahmen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dieser Vorschrift wurde Rechnung getragen. Für das Neubaugebiet – Stichweg zum Wetterschacht – wurde ein Trennsystem realisiert. Das Regenwasser wird in das ortsnahe Gewässer Breuskesmühlenbach eingeleitet.

10. Kosten

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzaufforstung
(ohne Grunderwerb)
Erstaufforstung einer 7.507 m²
großen Fläche in der Brandheide ca. 12.600 €

Recklinghausen, den 21.03.2003
Der Bürgermeister
I.A.

Rapien
Städt. Baudirektor

Anhang 1

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 145 - Zum Wetterschacht –

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen

1.1.1 Gemäß § 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 Gemäß § 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. § 1 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 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE1* 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 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

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 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 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.

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:

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