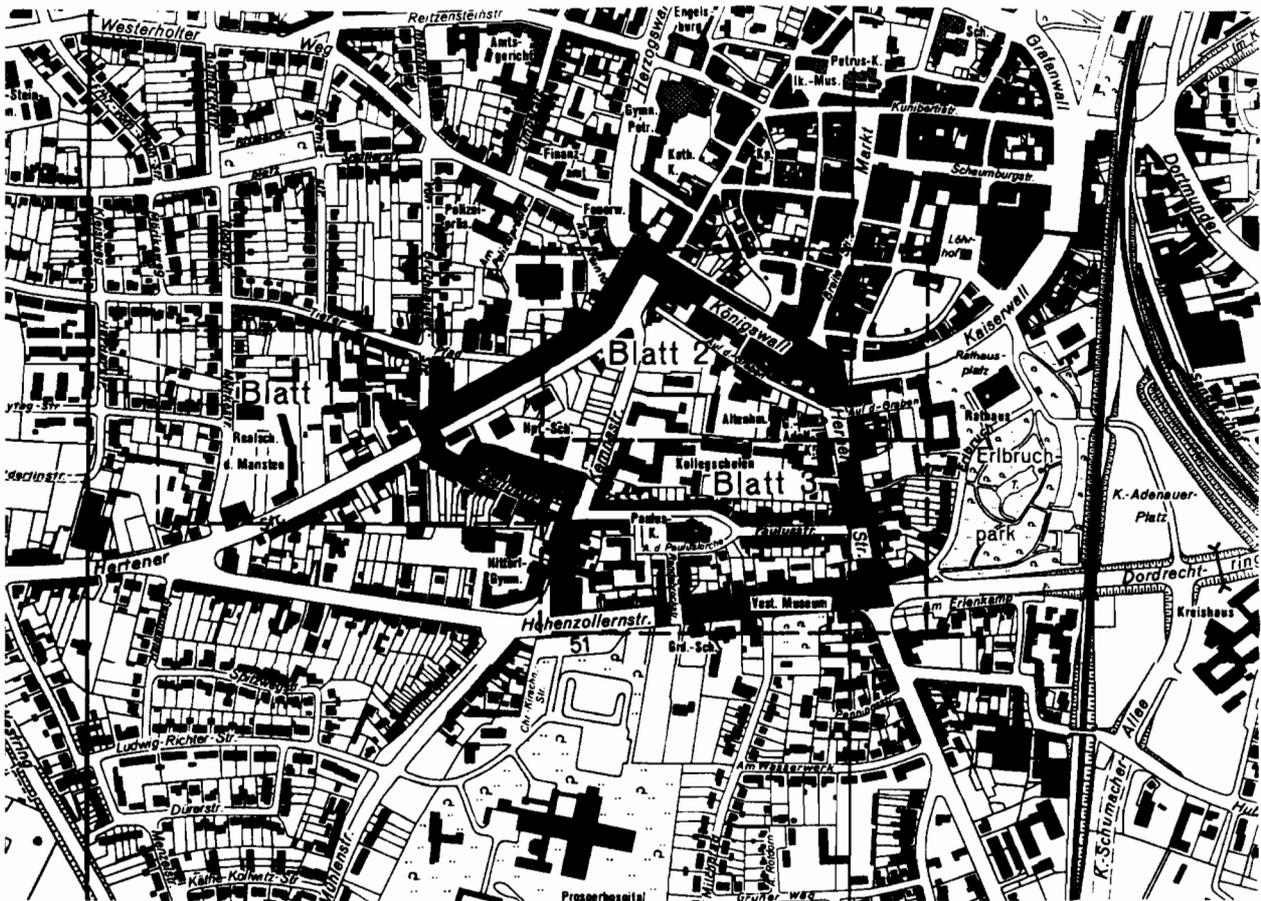


# STADT RECKLINGHAUSEN



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 156 Teilplan 1  
- Kemnastraße -



Stand : September 1997

## **B e g r ü n d u n g**

### **gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 156/1 - Kemnastraße -**

1. Anlaß zur Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Ziele der Landesplanung
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
  - 6.1 Flächennutzungsplan
  - 6.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.3 Baumschutzsatzung
  - 6.4 Denkmalschutz
  - 6.5 Bodendenkmalschutz
  - 6.6 Satzungen
  - 6.7 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
7. Ziele der Stadtplanung
  - 7.1 Allgemeiner Planinhalt
  - 7.2 Verkehrserschließung
  - 7.3 Ver- und Entsorgung
  - 7.4 Spielflächen
  - 7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Nutzungs- und Zielkonflikte
  - 8.1 Planerische Probleme
  - 8.2 Lärmimmissionen
  - 8.3 Schadstoffimmissionen
  - 8.4 Altlasten
    - 8.4.1 Allgemeine Problematik, Untersuchungen
    - 8.4.2 Gefährdungsabschätzung der einzelnen Teilflächen
    - 8.4.3 Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung
    - 8.4.4 AV-Flächen außerhalb des Planbereichs
9. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 156/1 - Kemnastraße
10. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Flächenbilanz
13. Kosten
14. Vorgesehene Finanzierung

1. **Anlaß zur Planaufstellung**

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156/1 - Kemnastraße - ist die Notwendigkeit von verbindlichem Planungsrecht, vor allem für zwei größere Freiflächen, die in der innenstadtnahen Randzone einen Eingangspunkt zum Kernbereich darstellen. Dieser bedarf unbedingt einer städtebaulichen Aufwertung.

Desweiteren soll die seit langem unbefriedigende verkehrliche Situation im Steintorbereich entschärft werden.

Die daran südlich anschließenden Gemeinbedarfsflächen - Schulen - sollen planungsrechtlich ebenso wie die Gemeinbedarfsflächen - kirchliche Einrichtungen - Kirche - gesichert werden.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens besteht weiterhin die Möglichkeit zur Schaffung neuer sowie Sicherung vorhandener Wohnbauflächen.



### 3. Planverfahren

Den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BBauG (entspricht heute § 2 (1) BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 156 - Paulusstraße/Tiefer Pfad - faßte der Rat der Stadt Recklinghausen am 18.06.1979. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.10.1979 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Recklinghausen sowie zusätzlich in den örtlichen Tageszeitungen.

Den Beschluß zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG (§ 3 (1) BauGB) für den Teilplan 1, ehemals Paulusstraße heute Kemnastraße, faßte der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 25.05.1982. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentlichen Aushang im Planungsamt in der Zeit vom 14.06.1982 - 14.07.1982 einschließlich und eine öffentliche Darlegung und Anhörung am 28.06.1982 im Sitzungssaal des Rathauses.

Einen erneuten Beschluß zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB faßte der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 31.08.1992. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentlichen Aushang im Planungsamt in der Zeit vom 08.03.1993 - 02.04.1993 einschließlich und eine öffentliche Darlegung und Anhörung am 17.03.1993 ebenfalls im Sitzungssaal des Rathauses. Auf diese Weise wurde auf zweifachem Wege Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Das Protokoll der Bürgerbeteiligung wurde in die Planüberlegungen des Bebauungsplanes, mit dem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde, einbezogen.

Der Rat der Stadt Recklinghausen faßte am 31.03.1995 einen Offenlegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Planauslegung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.06.1995 - 03.07.1995 einschließlich. Mit Schreiben vom 24.05.1995 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die es erforderlich machten, den Planentwurf zu überarbeiten und aufgrund der Rechtssicherheit erneut öffentlich auszulegen.

Am 16.12.1996 faßte der Rat der Stadt den 2. Offenlegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Nach öffentlicher Bekanntmachung fand die öffentliche Planauslegung in der Zeit vom 24.04.1997 - 26.05.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.1997 von der 2. Offenlegung in Kenntnis gesetzt.

#### 4. Ziele der Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Zielen abgestimmt.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und landesplanerisch relevante Abweichungen durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sind, ist davon auszugehen, daß die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen der Landesplanung entsprechen.

Der Planbereich liegt im Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt. Dieser hat überwiegend regionale und überregionale Funktionen wahrzunehmen.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet, stellt einen Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 EW/ha) dar.

#### 5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke im Bereich des Steintores gehören zum unmittelbaren Randbereich der Innenstadt. Die die Altstadt umgebenden Wallstraßen stellen eine nicht unerhebliche Zäsur zwischen Kernbereich und innenstadtnahen Randzonen dar.

Städtebauliches Ziel ist es, beide Bereiche unter Ergänzung des Einzelhandelsangebotes räumlich zu verknüpfen und somit einen attraktiven "Eingangsbereich" zur Innenstadt zu schaffen. Im Rahmen dieser Überlegungen sind durch die Stadt Recklinghausen mehrere Investoren mit ihren Architekten zur Erarbeitung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten aufgefordert worden.

Für die Realisierung des Projektes auf Grundlage der Wettbewerbs-Ergebnisse bedarf es einer geringfügigen Korrektur der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten neuen Trasse der Kemnastraße.

Darüberhinaus soll mit dieser Änderung den städtebaulichen Entwicklungen Rechnung getragen werden, die sich im Bereich Hohenzollernstraße und Herner Straße vollzogen haben. So hat sich die Bebauung nördlich der Hohenzollernstraße fast ausschließlich zum Wohnen hin entwickelt, während auf der Herner Straße als Nord-Süd-Achse des Stadtgebietes eine Mischnutzung dominiert.

## **6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben**

### **6.1 Flächennutzungsplan**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156/1 - Kemnastraße -, der im Parallelverfahren entwickelt wird, hat sich die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich ergeben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.39 - Paulusstraße/Kemnastraße - fand in der Zeit vom 04.05.1993 bis 18.06.1993 einschließlich statt.

Die öffentliche Planauslegung der FNP-Änderung erfolgte in der Zeit vom 02.06.1995 - 03.07.1995 einschließlich.

### **6.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bereich des Bebauungsplanes bestanden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen. Ein zwischenzeitlich durchgeführtes Aufhebungsverfahren ist seit dem 11.10.1994 rechtskräftig.

1. Bebauungsplan Nr. 108 Teilplan 1 - Südseite Königswall
2. Bebauungsplan Nr. 32 - Steintor/Kemnastraße - teilweise
3. Bebauungsplan Nr. 5 - Verkehrsfläche Kreuzung Herner Straße/Hohenzollernstraße - teilweise
4. Bebauungsplan Nr. 21 - Verkehrsfläche Hohenzollernstraße - teilweise

### **6.3 Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

### **6.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches sind gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung vom 11.03.1980 folgende Gebäude in die Denkmalliste eingetragen:

- Königswall 8
- Königswall 24
- Königswall 26
- Herner Str. 6 - Gustav-Adolf-Kirche
- Kemnastraße 15
- Pauluskirche

- Paulusstr. 4
- Paulusstr. 13
- Hohenzollernstr. 4 und
- Herner Str. 22 mit Nebengebäude

Es ist nicht beabsichtigt, im Plangebiet Denkmalbereiche gem. § 6 DSchG NW festzusetzen.

#### 6.5 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u. U. mit Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahme Mitteilung zu machen.

Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o. g. Amt gem. § 15 DSchG NW mitzuteilen.

#### 6.6 Satzungen

Im Bebauungsplan besteht im Bereich "Untere Paulusstraße" der Stadt Recklinghausen die Satzung vom 06.03.1985 zur Erhaltung baulicher Anlagen.

Desweiteren hat für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die Satzung vom 23.01.1991 zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes im Bereich der historischen Altstadt Recklinghausen (Erhaltungssatzung Recklinghausen-Altstadt) Rechtskraft.

Anwendung findet ebenfalls die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des historischen Stadtkerns vom 30.09.1980 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 156/1 - Kemnastraße.

Alle o. g. Satzungen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt vom 11.04.1996 trifft auch für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zu.

Der Bebauungsplanbereich ist Teil der Satzung der Stadt Recklinghausen vom 10.12.1992 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadterneuerung Recklinghausen-Altstadt".

## 6.7 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44623 Herne, Shamrockring 1, Kontakt aufzunehmen.

## 7. Ziele der Stadtplanung

### 7.1 Allgemeiner Planinhalt

Die Ziele der Stadtplanung sind unter den Gesichtspunkten der Vorgaben der Ziele der Landesplanung und der Stadtentwicklungsplanung zu sehen (s. Kapitel 4 und 5).

Die Planung geht von der folgend beschriebenen städtebaulichen Situation aus.

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Innenstadt Recklinghausens. Lediglich ein Teil des die Altstadt umschließenden Wall es trennt diese zwei Bereiche. Die südlich des Königswalles vorhandene Bebauung liegt bereits im Bebauungsplanbereich Nr. 156/1. Sie ist eindeutig zum Königswall und zur Innenstadt hin orientiert. Dementsprechend ist beabsichtigt, diesen Bereich als Kerngebiet in geschlossener Bauweise festzusetzen. Die Geschossigkeit zum Wall ist gestaffelt. Die zum "Auf dem Graben" hin liegenden Grundstücksteile sollen durchgehend zweigeschossig festgesetzt werden. Innerhalb dieses, zwischen dem Königswall und der Straße "Auf dem Graben" liegenden Bereiches, befinden sich drei denkmalgeschützte Gebäude, die entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Außerdem findet für diesen Block die Erhaltungssatzung Recklinghausen-Altstadt ebenso Anwendung wie für einen Teilbereich die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des historischen Stadtkerns.

Vom Knotenpunkt "Steintor" aus verläuft in südlicher Richtung die Kemnastraße. Westlich und östlich davon liegen zwei größere Freiräume, die z. Zt. als Parkplätze genutzt werden. Dieser Bereich ist in hervorragender Weise geeignet, die Einzelhandelsflächen der Innenstadt zu erweitern und somit zu einer Festigung und Stärkung der Attraktivität Recklinghausens beizutragen. Gleichzeitig kann dieser Bereich wieder markanter Eingangspunkt zum Kernbereich werden.

Ziel der Stadtplanung ist es, hier die Bau- und Nutzungsstruktur in Richtung Einzelhandel, Dienstleistung,

Büros und Wohnungen zu ergänzen und die zugehörigen innenstadtnahen Stellplätze zu schaffen sowie vorhandene Freiflächen aufzuwerten. Wünschenswert ist es jedoch auch neben den o. g. Nutzungsarten Betriebe zu finden, die den Bereich ebenfalls in den Abendstunden attraktiv erhalten. Dabei sind Vergnügungsstätten wie Kinos oder Discotheken ohne weiteres denkbar.

Die Nutzungsmöglichkeit der zwei Bereiche läßt sich detailliert aus dem Einzelhandelsgutachten des Institutes für Stadt-, Standort- und Handelsforschung und Beratung für den Bereich Recklinghausen-Mitte ableiten.

Um für eine erforderliche Neugestaltung dieses Bereiches eine fundierte Entscheidungshilfe zu erhalten, hat sich die Stadt Recklinghausen entschlossen, mehrere interessierte Investoren mit ihren Architekten zur Abgabe von Bebauungs- und Nutzungskonzepten aufzufordern. Einige Vorgaben waren dabei zu berücksichtigen.

Das zur Beurteilung der eingereichten Entwürfe herangezogene Gremium empfahl der Verwaltung eine der vier Arbeiten den weiteren Planungen zur Realisierung zugrunde zu legen. Der ausgewählte Entwurf nimmt vom Maßstab der Gesamtanlage und Zuschnitt der Baukörper-elemente in besonders sensibler Weise Rücksicht auf die bestehende Stadtstruktur. Der Entwurf sieht neben zwei größeren Fachmärkten in den Erdgeschossen Büro- und Praxisnutzungen sowie Wohnungen in den Obergeschossen vor. Die Erschließung erfolgt über einen geplanten Kreisverkehr in der Hertener Straße. Aus dem Gesamtkonzept wurden etliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan sieht für die Kemnastraße eine neue Einmündung in die Hertener Straße in Höhe der Kreuzung Tiefer Pfad vor. Der nördliche Abschnitt der jetzigen Trasse der Kemnastraße soll weitgehend für den Autoverkehr gesperrt und als Fußgängerzone ausgebildet werden, lediglich Zufahrten zu Parkplätzen sollen möglich sein.

Die v. g. Bereiche sind im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Hier ist eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl von 3,0 bei einer viergeschossigen Randbebauung und einer zweigeschossigen Innenbebauung vorgegeben. Die nachzuweisenden Stellplätze sind in den Unter- und Zwischengeschossen der neuen Baukörper geplant.

Da die vorhandene Kemnastraße auch nach ihrer Umbildung zur Fußgängerzone ihre ursprüngliche Führung und räumliche Struktur weiterhin beibehalten soll, ist für die in diesem Bereich geplante Randbebauung eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt.

An der östlichen Grenze der vorbeschriebenen Freifläche, von der Straße "Auf dem Graben" erreichbar, schließt sich ein größeres Grundstück an, auf dem, überwiegend in Hallen, Autoreparaturen durchgeführt wurden. Die umliegenden Freiflächen dienten dem Gebrauchtwagenmarkt. Da die Möglichkeit der Expansion an dieser Stelle nicht mehr gegeben war, hat der Betrieb zwischenzeitlich einen neuen Standort gewählt, so daß eine Bebauung in Ergänzung zu den geplanten Vorhaben auf den v. g. Freiflächen entwickelbar ist. Denkbar wäre aber auch auf diesem Grundstück eine Erweiterung des an den Betrieb östlich anschließenden Altenheims. Die Ausweisung als Mischgebiet mit einer drei- bis viergeschossigen offenen Bauweise und Nutzungsziffern von GRZ 0,6/GFZ 1,2 läßt in beide Richtungen eine Bebauungsmöglichkeit zu.

Für die Flächen des vorhandenen Altenheims Haus Abendsonne und der sich daran anschließenden Gustav-Adolf-Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf Altenheim, Kirche und kirchliche Einrichtungen festgesetzt. Die evangelische Kirche ist in die Denkmalliste eingetragen. Der Bereich ist Teil der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des historischen Stadtkerns vom 30.09.1980.

Auf der süd-westlichen Seite der neu geplanten Kemnastraßenführung liegt eine Hauptschule (Paulusschule) mit zugehöriger Sporthalle. Die Fläche erstreckt sich von der Hertener Straße bis zur Kemnastraße und ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Lediglich im Kreuzungsbereich der Hertener Straße/neue Kemnastraße ist ein Mischgebiet - viergeschossige offene Bauweise; GRZ 0,4/GFZ 1,2 - festgesetzt. Das darauf vorhandene Gebäude wird zu Bürozzwecken genutzt. Eine Fläche im Kreuzungsbereich Hertener Straße/Paulusstraße ist in Anlehnung an die Bebauung in der Paulusstraße, die jedoch außerhalb des Planbereiches liegt, als Allgemeines Wohngebiet - zweigeschossig, offene Bauweise -, GRZ 0,4/GFZ 0,8 ausgewiesen.

Östlich der Kemnastraße gegenüber der v. g. Freifläche liegt ein sechsgeschossiges kirchliches Verwaltungsgebäude. Eine evtl. Erweiterung zur Kemnastraße hin soll in Einklang mit der geplanten Bebauung der beiden z. Zt. noch unbebauten Grundstücke viergeschossig möglich sein. Die Nutzungsfestsetzung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung -.

Weitere Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - schließen südlich daran an. Hierbei handelt es sich um vorhandene Gebäude der Kollegschule Kemnastraße sowie Kollegschule Herner Straße.

Der sich daran anschließende Bereich bis zur Hohenzollernstraße ist allgemein als "Paulusviertel" be-

kannt. Mittelpunkt bildet hier die Pauluskirche, ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Der Kirche zugehörig befinden sich in unmittelbarer Nähe das Pfarrheim sowie ein Kindergarten. Beide Bereiche sind als "Fläche für Gemeinbedarf" - mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Für den übrigen Bereich, dessen vorhandene Bebauung sich als Gesamtheit darstellt, heißt es planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen. Entlang der Herner Straße erfolgt entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Festsetzung als Mischgebiet.

Zwischen den Gebäuden Herner Straße 10 und 12 besteht die Möglichkeit der Zufahrt zur Kollegscheule Herner Straße. Eine dem Schulgrundstück nicht zugehörige Fläche wird z. Zt. als Parkraum genutzt. In Verlängerung dieser Fläche nach Westen befinden sich gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen der Paulusstraße. Unter Voraussetzung einer privaten Erschließung besteht in diesem Bereich die Möglichkeit, innerstädtisch nahen Wohnraum zu schaffen.

Die Bebauung entlang der Paulusstraße, An der Pauluskirche, Randbrockstraße, nördl. Seite der Hohenzollernstraße sowie östliche Seite der Kemnastraße stellt sich als "Allgemeines Wohngebiet" dar. Innerhalb dieses Viertels befinden sich fünf weitere, in die Denkmalliste eingetragene Gebäude. Es handelt sich dabei um die Gebäude Kemnastraße 15, Paulusstraße 4 + 13, Hohenzollernstraße 4 und Herner Straße 22 mit Nebengebäude. Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich "Untere Paulusstraße" hat Bestand seit dem 06.03.1985.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lehnt sich überwiegend an die vorhandene Baustruktur an und ermöglicht bei einer Bautiefe von 14,00 bis 16,00 m geringfügige Erweiterungen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Hohenzollernstraße 12. In dem sich in die Tiefe erstreckenden ehemaligen Versicherungsgebäude befindet sich heute das Vestische Museum sowie Stadtarchiv.

Im Bereich der historischen Innenstadt besteht in der Zwischenzeit die Notwendigkeit der planerischen Regelung für eine bestimmte Einzelhandelsnutzung (Sex-shops und ähnliche Betriebe) sowie Vergnügungsstätten verschiedenster Art, um die städtebauliche Ordnung einer Fehlentwicklung wieder herzustellen.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Altstadt Recklinghausens kann deshalb eine ähnliche Entwicklung auch für den Bebauungsplanentwurf Nr. 156/1 nicht ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung von Vergnügungsstätten u. ä., allein und vor allem in der Häufung, bilden stadträumliche

Bereiche, in denen die Qualität des Warenangebotes sinkt und das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigt wird. Damit einher geht die Gefahr einer in der Folge immer weiterschreitenden Umwandlung von Straßen und sogar Quartiersbereichen.

Besondere Beachtung finden müssen in diesem Zusammenhang auch die im Bebauungsplanbereich liegenden unterschiedlichen Schularten.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und wie vor beschrieben besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Nutzungseinschränkungen beziehen sich nunmehr auf Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen, Sexshops sowie Spielhallen, die über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt werden.

## 7.2 Verkehrserschließung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich, an der Peripherie der Innenstadt von Recklinghausen. Die Zentren der beiden Bereiche liegen ca. 500 m auseinander. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt etwa 900 m.

Die Innenstadt wird ringförmig von leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen, den Wällen, umgeben. Der Wallring ist als zentraler Verteilerring im radialen Straßennetz von Recklinghausen von großer Bedeutung.

Der Königwall, als Teil des Wallringes, ist die nördliche Grenze des Bebauungsplanes.

Im Osten begrenzt die Herner Straße, angeknüpft an den Königs- und Kaiserwall, als Radiallinie den Bebauungsplan. In südlicher Richtung führt sie, in Fortsetzung als Bochumer Straße, über die Stadtgrenze hinaus, den Individualverkehr in die Nachbarstadt Herne. Auf etwa halber Wegstrecke hat die Herner Straße einen Anschluß an das überregionale Straßennetz mit der BAB A 2 (Hannover/Oberhausen).

Im Nordwesten tangiert die Hertener Straße, als Radiallinie, den Planbereich. Sie ist am Königs- und Herzogswall an den Wallring angebunden und verläuft zunächst in südwestlicher, dann in westlicher Richtung als Hertener Straße bis zum Westring, einem äußeren Umfahring des inneren Stadtgebietes, erreicht als Akkoallee, durch den Ortsteil Hochlar und über die Stadtgrenze hinaus, auf Hertener Stadtgebiet als Kai-

serstraße, die Nachbargemeinde Hertener. Vor dem Orsteil Hochlar hat die Akkoallee eine Anschlußstelle an die BAB A 43 (Wuppertal/Münster).

Im Süden bildet mit ihrer Straßenfläche die Hohenzollernstraße als Verkehrsspanne zwischen Hertener Straße und Herner Straße die Grenze des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Straßen übernehmen die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes. Außer auf der Hohenzollernstraße fahren auf ihnen öffentliche Verkehrsmittel im Linienverkehr. An den Straßen sind Richtungsfahrradwege bzw. -streifen angelegt.

Die innere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes übernimmt im wesentlichen die Kemnastraße, sie verläuft in Nord-Süd-Richtung. Ihr nördlicher Bereich soll in einem Fuß- und Radweg umgewidmet werden. Die verkehrliche Bedeutung für die innere Erschließung des Plangebietes behält sie jedoch durch die Neuanlage einer Verschwenkung zur Hertener Straße hin. Der dann entstehende Knoten mit der Hertener Straße und dem Tiefen Pfad soll als erster innenstadtnaher Kreisverkehr ausgebildet werden. Sie ist mit Richtungsfahrradstreifen ausgestattet.

Busse verkehren im Linientakt. Die Kemnastraße leitet den individuellen Ziel- bzw. Quellverkehr des Plangebietes in nördliche Richtung von bzw. in südlicher Richtung zur Hohenzollernstraße. Über den Knoten mit der Hohenzollernstraße hinaus sind, über den Straßenzug Mühlenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Westfalenstraße, die Ortsteile Stuckenbusch und Hochlarmark zu erreichen. Durch Verknüpfung des Straßenzuges mit der Theodor-Körner-Straße besteht die Möglichkeit, über die Theodor-Körner-Straße in östlicher Richtung, an eine Anschlußstelle der BAB A 43, zu gelangen. In westlicher Richtung ist eine Fahrbeziehung zu den Nachbarstädten Hertener und Wanne-Eickel gegeben.

Die Paulusstraße ist ebenfalls für die innere Erschließung des Plangebietes von Bedeutung. Sie stellt eine Verbindung Ost-West zwischen Herner Straße und der Hertener Straße her, wobei sie etwa bei der Hälfte ihrer Ausdehnung von der Kemnastraße gekreuzt wird. In westlicher Richtung, von der Einfahrt von der Herner Straße aus, bis zur Pauluskirche, ist Einbahnrichtungsverkehr angeordnet. Von der Hertener Straße, in östlicher Richtung, ist die Paulusstraße für die Einfahrt für Fahrzeuge aller Art, außer für Fahrräder, gesperrt. Auf der Paulusstraße besteht Tempo-30-Gebot, von der Herner Straße bis zur Hertener Straße. Über die Randbrockstraße ist es möglich, von der Hohenzollernstraße in das Plangebiet und wieder heraus zu fahren. Die Straße auf dem Graben verläuft von Südost nach Nordwest. Sie hat keine Durchfahrbeziehung und führt den

Anliegerverkehr zur Herner Straße bzw. über einen Anschlußweg von und zum Königswall.

Im Planbereich ist für den ruhenden Individualverkehr wie auch für Fahrräder ein größeres Parkraumangebot vorhanden bzw. soll vorgehalten werden. Es ist anzumerken, daß der Bebauungsplan nicht nur durch den Individualverkehr optimal erschlossen ist.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Folgende Buslinien des ÖPNV tangieren den Bebauungsplan:

	Linie	Takt	Haltestelle
über die Herner Straße	205	10 Min.	Viehtor
über die Herner Straße	213	30 Min.	Viehtor
über die Herner Straße	235	1 x tägl.	Viehtor
		je Richtg.	
über den Königswall/Hertener Str.	249	15 Min.	Viehtor/Steintor/ Paulusstr.
über den Königswall/Kemnastr.	228	4 x tägl.	Viehtor/Steintor/ je Richtg.
über den Königswall/Kemnastr.	239	15 Min.	Viehtor/Steintor/ Hohenzollernstr.
über den Königswall	SB 24	60 Min.	Viehtor

Die mittlere Entfernung zum Zentrum des Plangebietes beträgt 200 m. Durch Überschneidung der Fahrten ergeben sich kürzere Taktfolgen.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planbereiches mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist gewährleistet. Ebenso ist aufgrund der vorhandenen Fernheizleistung die Möglichkeit einer Versorgung des gesamten Bebauungsplangebietes mit Fernwärme gegeben.

Für die vorhandene Bebauung im gesamten Planbereich ist eine Kanalisation vorhanden. Eine Erweiterung des Entwässerungssystems wird bei einer Bebauung der am Stichweg Herner Straße liegenden Grundstückflächen notwendig. Die entsprechende Durchführungsplanung wird noch erarbeitet. Die überschläglichen errechneten Kosten sind im Punkt 13 aufgeführt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das Abwasser wird zunächst über die städtische Kanalisation und anschließend über den Hellbach Richtung Emscher abgeleitet.

Da es sich um einen bereits weitgehend versiegelten Innenstadtbereich handelt, ist durch die vorgesehene

Nutzungsänderung kein erhöhter Abwasseranfall zu erwarten.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156/1 sind Gewässer nicht vorhanden.

#### 7.4 Spielflächen

Im Planbereich selbst sind keine Spielplätze vorhanden und auch nicht geplant. Spielmöglichkeiten befinden sich auf den Schulhofflächen der Hauptschule an der Kemnastraße, des Hittorf-Gymnasiums und der Grundschule südlich der Hohenzollernstraße. Dem Planbereich zugeordnet ist ein Spielplatz der Kategorie B (Entfernung bis zu 500 m) mit Spielplatzfunktion vorzugsweise für schulpflichtige Kinder südlich der Hohenzollernstraße. Darüberhinaus ist ein Spiel- und Bolzplatz der Kategorie B (Entfernung bis zu 1.000 m) mit zentraler Versorgungsfunktion und vielfältigen Spielmöglichkeiten für alle Altersstufen vorhanden (Erlbruchpark).

#### 7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Dem Luftbild der Stadt Recklinghausen ist zu entnehmen, daß es sich bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen um Brachflächen handelt, die zudem als Alt- bzw. Neulasten erfaßt sind. Beide Flächen werden zur Zeit als Parkplätze genutzt.

Betrachtet man die Flächen unter landschaftsökologischen Kriterien und nach ökologischen Gesichtspunkten, so sind sie als "gering wertig" einzustufen. Das ökologische Potential ist als "gering" bzw. als "nicht wertig" einzustufen.

Unter klimaökologischen Gesichtspunkten sind das alleearartige Anpflanzen von einheimischen Bäumen von großer Bedeutung. Als wünschenswerter Nebeneffekt erscheint die positive Auswirkung auf das Ortsbild. Für weitere zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen bietet sich u. a. die geplante Fußgängerzone an.

### 8. Nutzungs- und Zielkonflikte

#### 8.1 Planerische Probleme

Ziele und Zwecke der Planung sind in Punkt 7 der Begründung ausführlich geschildert. Die Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156/1 - Kemnastraße - werden aus dem Flächennutzungsplan und den entsprechenden Vorgaben aus der überörtlichen Planung entwickelt. Aus dieser Sicht bestehen keine Nutzungs- und Zielkonflikte.

Auf dem Freigelände zwischen Hertener Straße und Kemnastraße befinden sich z. Zt. 170 Stellplätze, auf der ihr gegenüberliegenden Fläche nochmals 150 Stellplätze. Der Fortfall dieser Parkplätze und der bebauungsbedingte Stellplatzbedarf stellen hier das Kernproblem dar. Die Planung sieht aus diesem Grund die Schaffung von Parkraum in Unter- und Zwischengeschoßen verteilt auf beide Flächen vor. Die Haupterschließung erfolgt im Bereich der neu geplanten Kemnastraßen-Führung. Eine zweite Erschließung erfolgt von der Straße "Auf dem Graben" zum Königswall.

Mit dieser Planung ist gewährleistet, daß der Verkehr über die Haupterschließungsstraßen geleitet wird und deshalb mit einer zusätzlichen Belastung der übrigen Straßen nicht zu rechnen ist. Grundlagen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes für die anstehende Bebauung ist § 51 BauO NW.

Für die im Bebauungsplanbereich z. Zt. als Parkplätze genutzten Teile ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 32 - Steintor/Kemnastraße (aufgehoben seit dem 11.10.1994) - setzte für den Bereich westlich der Kemnastraße eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung - Garagenhaus - fest. Bereits die ehemalige Bebauung (ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Krankenhaus) auf den heutigen Freiflächen war wesentlich prägend für den Steintorbereich. Die nach dem Abbruch entstandenen Parkplätze stellten lediglich eine Übergangslösung für diesen Bereich dar, so daß der Realisierung einer Bebauung mit Einzelhandel, Dienstleistung, Kino bzw. Discothek, Wohnen und Parken unbedingt Vorrang eingeräumt werden muß.

Durch die Verlagerung der Kemnastraße und der Planung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Tiefer Pfad/Hertener Straße und neuer Kemnastraße wird neben einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Steintor auch eine Verkehrsberuhigung der Hertener Straße bis zur Walleinmündung erreicht.

Insgesamt besteht jedoch eine gewisse Belastung des gesamten Bebauungsplanbereiches durch den anfallenden Verkehr zur und von der Innenstadt, die eine Überschreitung der zulässigen Tages- und Nachtzeitbelastungswerte zur Folge hat. Städtebaulich besteht keine Möglichkeit des aktiven Schallschutzes. Es bleibt die Maßnahme des passiven Schallschutzes. Dieser sieht den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II für erforderlich an (s. Punkt 8.2 - Lärmimmissionen). In Neubauten werden Fenster bereits als Standard eingebaut, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung den Fenstern der Schallschutzklasse II entsprechen. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan wird unter "Baulichen Vorkehrungen gegen Immissionen" darauf hingewiesen.

## 8.2 Lärmimmissionen

### Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 156/1 - Kemnastraße -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Peripherie der Innenstadt von Recklinghausen. Für ihn wurde eine schalltechnische Untersuchung, zur Beurteilung des Verkehrslärms durch Kraftfahrzeuge, durchgeführt.

Grundlage der Berechnungen waren die Verkehrserhebungswerte, aus dem Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Recklinghausen, für den Planbereich relevanten Erschließungsstraßen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte gemäß dem Regelwerk der DIN 18005 Teil 1, Ausgabe '87 - Schallschutz im Städtebau - für die Wohnbebauung der im Planbereich festgesetzten Nutzungen, WA, MI und MK.

Die schallschutztechnische Untersuchung hat ergeben, daß die Orientierungswerte für die o. g. Bereiche nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist aktiver Lärmschutz (Wall, Wand) nicht möglich, deshalb muß für die betreffenden Lärmpegelbereiche, Wohnbebauung an den Erschließungsstraßen, passiver Lärmschutz, in Form von Schallschutzfenstern nach VDI-Richtlinie 2719, vorgesehen werden. Des weiteren sind in den im B-Plan besonders gekennzeichneten MK-Bereichen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB festgesetzt, daß notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen sind. Soweit dieses nicht möglich ist, sind diese Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftereinrichtung auszustatten. Die Freiflächen bzw. die Außenwohnbereiche sind weitestgehend, gegen Verkehrslärm, durch die geschlossene Bebauung, abgeschirmt.

## 8.3 Schadstoffimmissionen

Im Hinblick auf die geplante Bebauung, in der u. a. Wohnnutzung angesiedelt werden soll, wird der lufthygienische Aspekt angesprochen.

Faßt man die Untersuchungsergebnisse der LIS zusammen, so kann man vorab festhalten, daß die gemessenen Immissionsbelastungen im B-Plan-Gebiet keinen Einfluß auf die geplante Nutzung haben.

### Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag

Der Grenzwert der Immissionsbelastungskenngröße liegt gem. TA-Luft 1986 bei  $0,35 \text{ g/m}^2/\text{Tag}$  und erreicht im

B-Plan-Gebiet I1V (Jahresmittelwert)  $0,1 \text{ g/m}^2/\text{Tag}$  (Diskontinuierliche Luftqualitätsmessungen Reihe A, 1991). Ebenso wird der I2V (maximaler Monatsmittelwert) Grenzwert von  $0,65 \text{ g/m}^2/\text{Tag}$  mit den gemessenen Werten von  $0,2 \text{ g/m}^2/\text{Tag}$  nicht überschritten.

#### Immissionsbelastung durch Blei

Gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte (1987 - 1991) sowie den Ergebnissen der Diskontinuierlichen Luftqualitätsmessungen Reihe A (1991), liegt die Blei-Belastung im B-Plan-Bereich bei ca.  $45 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$ . Der Grenzwert nach TA-Luft liegt bei  $250 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$  und wird daher nicht überschritten.

#### Immissionsbelastung durch Cadmium

Die Immissionskenngröße IV1 für Cadmium liegt im B-Plan-Gebiet bei  $0,8 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$ . Mit dieser Immissionsbelastung ist der Grenzwert der TA-Luft (1986) in Höhe von  $5 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$  signifikant unterschritten.

Da die im Schwebestaub enthaltenen Schermetalle hinsichtlich ihrer Persistenz und der damit verbundenen Toxizität für die Umwelthygiene allgemein nicht unbedeutend sind, werden sie nachfolgend nachrichtlich übernommen:

I1V	$8,0 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$ Nickel
	$0,8 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$ Beryllium
	$2,0 \text{ ug/m}^2/\text{Tag}$ Arsen.

Hinsichtlich der von der LIS gemessenen Blei- und BTX-Belastung ist davon auszugehen, daß im Bereich der Neubauplanung mit verkehrlichen Immissionsbelastungen zu rechnen ist. Infolge der Verkehrswegebündelung im innerstädtischen Bereich bleiben die Immissionsbelastungen jedoch nicht auf den B-Plan-Bereich beschränkt, sondern betreffen das gesamte Hauptstraßennetz im Innenstadtbereich.

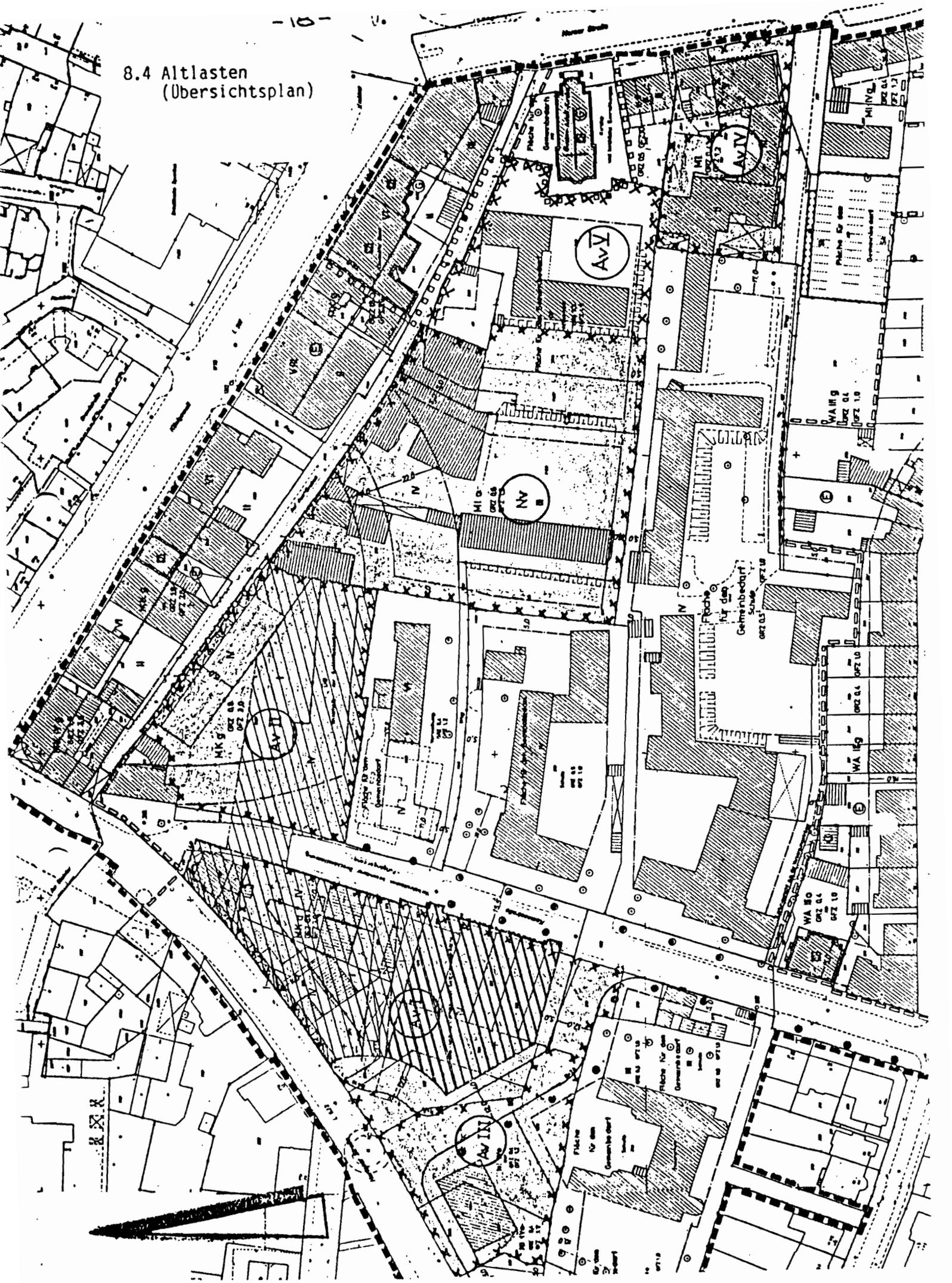
Aufgrund dessen ist vorgesehen, im Rahmen der FNP-Aktualisierung eine Immissionsmessungsreihe durchzuführen. Ausgehend von einem repräsentativen Zeitraum kann man eine statistisch repräsentative Datenbasis schaffen, um immissionsökologisch und klimaökologisch planungsrelevante Aussagen für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung treffen zu können.

## **8.4 Altlasten**

### **8.4.1 Allgemeine Problematik, Untersuchungen**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auch die Frage nach Bodenbelastungen im Plangebiet geprüft und festgestellt, daß mehrere kontaminationsverdächtige Standorte im Plangebiet liegen (siehe Übersichtsplan, Seite 18). Im Hinblick auf den Bodenbelastungsverdacht der Standorte wurden Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Die zur Beurteilung herangezogenen Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen werden im folgenden aufgeführt:

8.4 Altlasten  
(Übersichtsplan)



1. Erstbewertung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg, Herdecke, hinsichtlich chemischer Verunreinigungen des Grundstücks der Bieling Automobil GmbH, Auf dem Graben, vom 20.12.1991 im Auftrag der Bieling GmbH
2. Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. H. Nendza & Partner, Essen, für das Grundstück "Haus Abendsonne", Auf dem Graben, vom 07.01.1992, 04.08.1992 und 03.09.1992 im Auftrag der Diakonie
3. Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Hoffmann GmbH, Essen, zur ehemaligen Tankstelle Herner Str. 10 vom 23.03.1994 im Auftrag der Stadt Recklinghausen
4. Untersuchungsbericht, Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen, Fläche 4309/136, Steintor/Kemnastraße, Peter Jandausch, Bochum, 12.05.1992 für die Stadt Recklinghausen
5. Planungsgebiet Kemnastraße, Bericht zu Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemnastraße/ Hertener Straße in Recklinghausen, Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, 28.12.1993 für die Treuhandstelle GmbH Essen,
6. Planungsgebiet Kemnastraße, Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemnastraße/Hertener Straße in Recklinghausen, ehem. Tankstelle Werni, Prof.-Dr. K. Hoffmann, Essen, 15.02.1994, für die Treuhandstelle GmbH Essen
7. Gefährdungsabschätzung ehemalige Tankstelle Werni, Recklinghausen, Hertener Straße 19 - 21, Peter Jandausch, Bochum, 03.03.1994 für die Stadt Recklinghausen.
8. Sanierungsuntersuchung ehem. Tankstelle Werni an der Hertener Straße in Recklinghausen, Dr. Hoffmann GmbH, Essen, 06.06.1995 für die Stadt Recklinghausen
9. Stellungnahme und Entwurfsplanung über Sanierungsalternativen für die ehemalige Tankstelle Werni, Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Essen, 31.05.1996 für die Stadt Recklinghausen.

Die genannten Unterlagen, bzw. Gutachten sind Bestandteil der Begründung und hier als Anlagen beigefügt. Darüber hinaus sind sie beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung oder beim Amt für Umweltschutz der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten einzusehen.

Auf Grundlage der vorgenommenen Erstbewertung, Gefährdungsabschätzungen und der ergänzend durchgeführten Sanierungsuntersuchung wurden im Plangebiet folgende Bodenbelastungsbereiche bzw. Flächen mit konkretem Bodenbelastungsverdacht (z.T. Aufschüttungsflächen) ermittelt:

- AV I: Dreiecksfläche Hertener Straße/Kemnastraße
- AV II: ehem. Standort des Prosper-Hospitals östlich der Kemnastraße
- AV III: ehem. Tankstelle Werni, Hertener Str. 19 - 21
- AV IV: ehem. ESSO-Tankstelle an der Herner Str. 10
- AV V: Grundstück des Seniorenwohnheims "Haus Abendsonne" und
- NV: Betriebsgelände Bieling Automobil GmbH, Auf dem Graben

Die Übersicht über die gekennzeichneten Belastungsflächen ist auf der Bebauungsplangrundlage enthalten und dient der Kennzeichnung der Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Die durchgeführten Untersuchungen sollten folgende Punkte klären:

- Abschätzung des Gefährdungspotentials über die relevanten Wirkungspfade, Boden, Bodenluft und Grundwasser für bestehende und geplante Nutzungen,
- Ggf. erforderlichen ordnungsbehördlichen Handlungsbedarf aufzeigen sowie
- geeignete Sanierungs- und Maßnahmenvorschläge zur Gefahrenabwehr und der Gefahrenvorsorge gem. BauGB entwickeln.

#### **8.4.2 Gefährdungsabschätzung der einzelnen Teilflächen**

##### **8.4.2.1 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse**

AV I und AV II:

Gutachten des Büros Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, vom 28.12.1993 und vom 15.02.1994, zitiert unter Ziff. 5 und 6

- Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Das Untersuchungsgebiet untergliedert sich in die zwei Teilflächen ähnlicher Größe AV I und AV II (vgl. Lageplan).

Das westliche Teilgebiet AV I bildet eine etwa dreieckige Fläche zwischen der Hertener und der Kemnastraße, die an der Nordspitze des Gebietes zusammenlaufen. Diese Fläche erfuhr in der Vergangenheit eine Nutzung durch Wohnbebauung, eine Musikschule, Kleingewerbe (Bedachungen, Installation, Bau- und Brennstoffhandel) und Lagerflächen.

Die östliche Teilfläche AV II wird im Westen durch die Kemnastraße, im Norden durch die Straße "Auf dem Graben", im Osten durch das Autohaus Bieling Automobil GmbH und im Süden durch eine Schule begrenzt. Diese Teilfläche wurde seit Mitte des 19. Jahrhunderts ausschließlich durch das Prosper-Hospital genutzt, das seit der Grundsteinlegung für den Hauptbau ständig erweitert wurde. Das Hospital wurde abgerissen. Derzeit wird die östliche Teilfläche als Parkplatz genutzt.

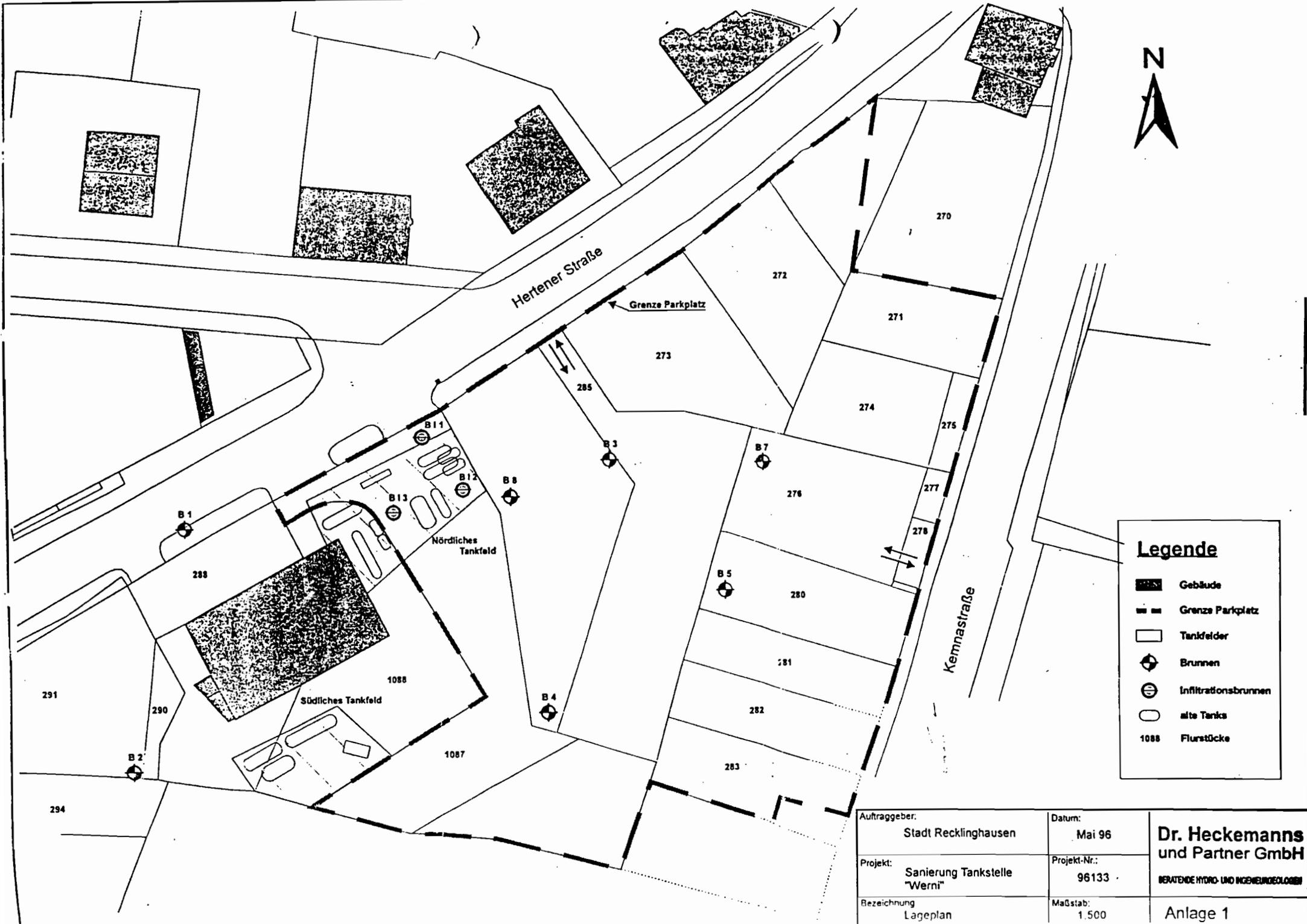
#### - Untersuchungsergebnisse

Zur Erfassung evtl. Kontaminationen erfolgte die Erstellung von Untergrund- und Grundwasseraufschlüssen sowie die Durchführung chemischer Analysen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben. Besondere altstandortspezifische Verdachtsmomente für die einzelnen Teilflächen waren nicht gegeben.

Die mit allen Sondierungen angetroffene künstliche Aufschüttung besitzt eine Mächtigkeit zwischen 0,25 m und 2,50 m. Die Aufschüttung besteht vorwiegend aus Kiessanden und Schluffen, die mit Bauschutt, Schlacke und Asche vermennt sind, sowie Waschbergen, die in einigen Sondierungen der östlichen Teilfläche angetroffen wurden.

Die Untersuchung der beiden Flächen ergab keine konkreten Hinweise auf eine signifikante Kontamination des Bodens, der Bodenluft oder des abstromigen Grundwassers.

Die Deponieklassenbestimmung zweier Mischproben, jeweils aus der östlichen bzw. westlichen Teilfläche, ergab Eluatgehalte, die die Richtwerte für eine Deponie der Klasse I innerhalb der Zone II und III von Trinkwasserschutzgebieten unterschreiten. Der Kontaminationsverdacht hat sich im Rahmen der hier durchgeführten Gefährdungsabschätzung nicht bestätigt. In Bezug auf die Bereiche Boden und Bodenluft sind weitere Maßnahmen wie Sicherung oder Sanierung nicht erforderlich. Da jedoch aufgrund der Vornutzung der Flächen lokale Bodenbelastungen trotz der durchgeführten (aber immer



**Legende**

-  Gebäude
-  Grenze Parkplatz
-  Tankfelder
-  Brunnen
-  Infiltrationsbrunnen
-  alte Tanks
-  1088 Flurstücke

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen	Datum: Mai 96	<b>Dr. Heckemanns und Partner GmbH</b> <small>BERATENDE HYDRO- UND UMGEBUNGSGEOLOGEN</small>
Projekt: Sanierung Tankstelle "Werni"	Projekt-Nr.: 96133	
Bezeichnung: Lageplan	Maßstab: 1:500	
		Anlage 1

nur stichprobenhaften) Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist für die Flächen AV I und AV II unter dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung folgende Festsetzung zu treffen:

- Vor dem Anbau von Nutzpflanzen oder der Einrichtung von Kinderspielplätzen sind die hierfür vorgesehenen Bereiche durch Bodengutachten zu prüfen.

Für den Bereich Grundwasser ist anzumerken, daß AV I mit seinem westlichen Randbereich in den belasteten Abstrom der vormaligen Tankstelle Werni hineinreicht. In diesem Teil des Grundstücks liegen auch 2 Sanierungsbrunnen, B 3 und B 6 (vgl. Lageplan), die zunächst als Sanierungsbrunnen und später als Überwachungsbrunnen für die festgestellte Belastung auf der Fläche AV III benötigt werden. Für diese Brunnen sind entsprechende Erhaltungsfestsetzungen zu treffen. Auch im Fall einer Überbauung muß der Erhalt und die Zugänglichkeit der v. g. Brunnen zum Zweck der Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen auf Anordnung der zuständigen Behörde gewährleistet und sichergestellt sein (s. Textl. Teil zum B-Plan - Hinweis Punkt 3.9 - Gutachten).

AV III (1) und AV III (2)- ehem. Tankstelle Werni

Erstbewertung durch den Dipl.-Geol. P. Jandausch, Bochum, vom 12.05.1992, zitiert unter Ziff. 4, Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. K. Hoffmann, Essen, vom 15.02.1994, zitiert unter Ziff. 6, Sanierungsuntersuchung durch das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen, vom 06.06.1995, zitiert unter Ziff. 8 sowie Stellungnahme und Entwurfsplanung über Sanierungsalternativen für die ehem. Tankstelle Werni durch Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Essen, vom 31.05.1996, zitiert unter Ziff. 9.

- Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Bei dem untersuchten Grundstück handelt es sich um den ehem. Standort einer Großtankstelle. Die Tankstellengebäude wurden abgerissen. Die früher an der Hertener Straße gelegene Tanktechnik (unterirdische Tanks) ist ausgebaut.

Über den Verbleib der ehemals im südlichen = rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Kraftstofftanks kann derzeit anhand der vorliegenden Untersuchungen keine Aussage gemacht werden. Das Gelände ist mit einer armierten Botondecke versiegelt, die trotz mehrfacher Versuche nicht durchbohrt werden konnte. Im westl. Grundstücksbereich steht heute ein mehrgeschossiges Bürogebäu-

de. Der restliche Teil der Fläche wird als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Drei Viertel der östlichen Fläche des ehem. Tankstellenstandortes sind in städtischem Besitz, das westlich gelegene Viertel ist im Besitz einer Gesellschaft.

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Tankstellenstandort war von einer Bodenbelastung durch tankstellenspezifische Stoffe auszugehen. Der Standort wurde daher einer umfassenden Gefährdungsabschätzung unterzogen.

#### - Untersuchungsergebnisse

Zur Erkundung des Untergrundes wurden 31 Rammkernsondierungen (max. Tiefe: 7,0 m) niedergebracht und rd. 40 Bodenproben auf die relevanten tankstellenspezifischen Substanzen analysiert. Der Erfassung evtl. Grundwasserverunreinigungen diene darüber hinaus die Errichtung von 5 Grundwassergütemeßstellen (Ausbaudurchmesser DN 125, max. Tiefe: 25 m). Die hieraus entnommenen Grundwasserproben wurden ebenfalls auf tankstellentypische Parameter untersucht.

Der oberflächennahe Untergrundaufbau des Tankstellengrundstücks zeigt eine künstliche Aufschüttung, die aus Bodenaushub, Bauschutt, Bergematerial, Kohleresten, Schotter, Asche und Schlacken besteht. Die Mächtigkeit der Aufschüttung schwankt durchschnittlich zwischen 1,0 und 3,0 m. Unter der Aufschüttung liegt Löß/Lößlehm in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,0 - 2,0 m. Darunter folgen bis ca. 22 m Tiefe Schichten des Recklinghäuser Sandmergels.

Neben den genannten Aschen- und Schlackenbeimengungen in der Auffüllung zeigten sich organoleptische Auffälligkeiten durch Öl- und Benzingerüche sowie Imprägnationen des Bodenmaterials mit Kraftstoffen. Diese treten flächenhaft im Bereich des nördlichen, an der Hertener Straße gelegenen Tankfeldes sowie der ehem. Zapfsäulenstandplätze auf. Die genannten organoleptischen Auffälligkeiten konzentrieren sich im nördlichen Tankfeld auf den Teufenbereich von ca. 2,0 m (Gründungssohle Tanks) bis ca. 6,0 m, während im südlichen Tankfeld lediglich eine Sondierung, die ebenfalls entsprechende Auffälligkeiten zeigte, eine Tiefe von mehr als 2,0 m erschloß. Vier weitere, im südlichen Tankfeld angesetzte Sondierbohrungen konnten aufgrund von Bohrhindernissen (Betonplatte und Mauerwerksreste) nicht tiefer als 0,9 - 1,5 m abgeteuft werden.

Die Analytik der Feststoffproben ergab für die Gesamtfläche des nördlichen Tankfeldes an der Hertener Straße Verunreinigungen von bis zu 15.000 mg Kohlenwasserstoffe pro kg Boden. Die Belastungen reichen lokal bis in Tiefen von mindestens 7,0 m bei einem Belastungsschwerpunkt im Teufenbereich von 1,0 - 6,0 m. Für den Bereich des südlichen Tankfeldes liegen entsprechende Analysen nur an einem Bohrpunkt vor. Über die räumliche Verteilung etwaiger Untergrundverunreinigungen liegen keine genaueren Kenntnisse vor, da die vorhandene Betondecke im Rahmen der Gefährdungsabschätzung trotz mehrfacher Versuche nicht zu durchhörtern war.

Neben Mineralölkohlenwasserstoffen zeigen die Bodenverunreinigungen eine für Tankstellen typische Belastung mit BTEX-Aromaten, die in Konzentrationen von bis zu ca. 200 mg/kg auftreten und lokal tiefer als die Mineralölkohlenwasserstoffe in den Untergrund eingedrungen sind. Die angebroffenen Bodenverunreinigungen beschränken sich räumlich allgemein auf die Standplätze ehem. Tanks und Zapfsäulen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der ehem. Tankstelle etwa 9,0 - 10,0 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft hier etwa von Westen nach Osten.

Die aus dem Abstrombrunnen des nördlichen Tankfeldes entnommene Grundwasserprobe zeigt eine standortspezifische Belastung des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe (ca. 1,7 mg/l), BTEX (bis 1.500 µg/l) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK (ca. 5 µg/l). Die übrigen beiden Abstrombrunnen zeigen ähnliche Konzentrationen wie der Grundwasseranstrom.

Aus den Untersuchungsergebnissen der Gefährdungsabschätzungen leitet sich ein konkreter Sanierungsbedarf für das Grundwasser im nordöstlichen Abstrom des nördlichen Tankfeldes ab.

- Sanierungsuntersuchung (Gutachten Dr. Hoffmann GmbH vom 06.06.1995, zitiert unter Ziff. 8)

Für den Bereich des nördlichen Tankfeldes wurde in 1995 eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Ziele dieser Untersuchungen waren:

\* weitere Eingrenzung des Schadensherdes,

- \* Festlegung des Sanierungsbereiches
- \* Vorauswahl geeigneter Sanierungsverfahren,
- \* Machbarkeitsstudie (z. B. Durchführung eines Pumpversuchs als Eignungstest für eine hydraulische Sanierung),
- \* Kostenvergleich der geeigneten Sanierungsalternativen und
- \* ein fachgutachterlicher Vorschlag zur Standortsanierung.

Die Sanierungsuntersuchung brachte folgendes Ergebnis:

Nach den Kriterien: tech. Machbarkeit, Wirksamkeit und Kosten sowie in Abhängigkeit von der aktuellen und geplanten Nutzung ergeben sich zur Sanierung des Tankstellenstandortes folgende Alternativen:

#### Alternative 1

Als Maßnahme bei Fortsetzung der aktuellen Nutzung und "mildestes Mittel" zur Sanierung des Tankstellengeländes eine hydraulische Sicherung/Dekontamination im Sinne einer reinen Gefahrenabwehr für das Grundwasser durch

- \* Abpumpen des verunreinigten Grundwassers im Abstrom des Tankstellenareals,
- \* Reinigung und Ableitung des geförderten Wassers,
- \* Oberflächenversiegelung durch Verkehrsflächen (Parkplatz).

#### Alternative 2

Als Maßnahme bei Umnutzung des Tankstellenareals (Baumaßnahme wie Tiefgarage, Straße/Kanal) Dekontamination bzw. Teildekontamination des Verunreinigungsschwerpunktes durch Bodenaushub bis in Tiefen von ca. 6 m durch

- \* konventionellen Aushub in offener Baugrube,
- \* Großlochbohrungen,
- \* Entfernung bereits verunreinigten Grundwassers durch eine zeitlich befristete

Grundwasserförderung und -reinigung aus vorhandenen abstromigen Sanierungsbrunnen.

- Ordnungsrechtliche und planungsrechtliche Aspekte

Das Sanierungserfordernis für die festgestellten Belastungen begründet sich aus einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit, hier für das in hohem Maße schützenswerte Rechtsgut "Grundwasser". Die Prüfung bezüglich der Störer hat ergeben, daß die Verursacher, bzw. Verhaltensstörer, von seiten der zuständigen Sonderordnungsbehörde, hier: Kreis Recklinghausen in seiner Eigenschaft als Untere Wasserbehörde, nicht mehr in Anspruch genommen werden können. Als Grundstückseigentümerin ist die Stadt Recklinghausen Zustandsstörerin gem. § 18 OBG. Ca. drei Viertel des Belastungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt. Rd. ein Viertel der Fläche gehört einer gemeinnützigen Stiftung. Diese hat jedoch im Anhörungsverfahren gem. § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz vor Erlass einer Ordnungsverfügung gegenüber der Sonderordnungsbehörde per Gutachten nachgewiesen, daß die Belastungen ihres Grundstücks nicht im Nahbereich des Grundwassers liegen. Somit gibt es keinen Beweis dafür, daß diese Verunreinigungen zur bestehenden Grundwasserbelastung beitragen bzw. beigetragen haben oder gar eine Gefahr für dieses Schutzgut darstellen. Somit kommt letztendlich im Rahmen der Störerauswahl nur noch die Stadt Recklinghausen als Hauptgrundstückseigentümerin des nördlichen Tankfeldes in Betracht.

Das gutachterlich und ordnungsbehördlich dokumentierte Sanierungserfordernis beeinflusst direkt das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Berücksichtigung der Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei Bauleitplänen ist im gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.02.1992 (SMBL.NW. S. 23 11) geregelt. Hiernach hat die Planungsbehörde u.a. folgende Grundsätze zu beachten.

- Bei einem Bebauungsplan sind das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes besonders zu beachten. Für die Beurteilung von Boden-

belastungen und der von ihnen ausgehenden oder zu erwartenden Einwirkungen ist deshalb nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt, maßgeblich.

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die aufgrund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrung im weitesten, nicht nur technischen Sinne) muß technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluß in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder sonstige öffentliche-rechtliche Sicherungen (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag) sichergestellt ist, daß von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.
- Es ist ferner zu berücksichtigen, daß durch den Vollzug des Bebauungsplans nicht eventuell später erforderliche Maßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) erschwert werden.
- Die Abwägung kann auch zu dem Ergebnis führen, daß eine Planung, deren Realisierung in keinem vernünftigen Kosten- und Nutzenverhältnis steht, eingestellt wird oder eine weniger schutzbedürftige Nutzung ausgewiesen wird.

Auf Grundlage der Sanierungsuntersuchung wurde daher in Abstimmung mit der zuständigen Sonderordnungsbehörde Kreis Recklinghausen

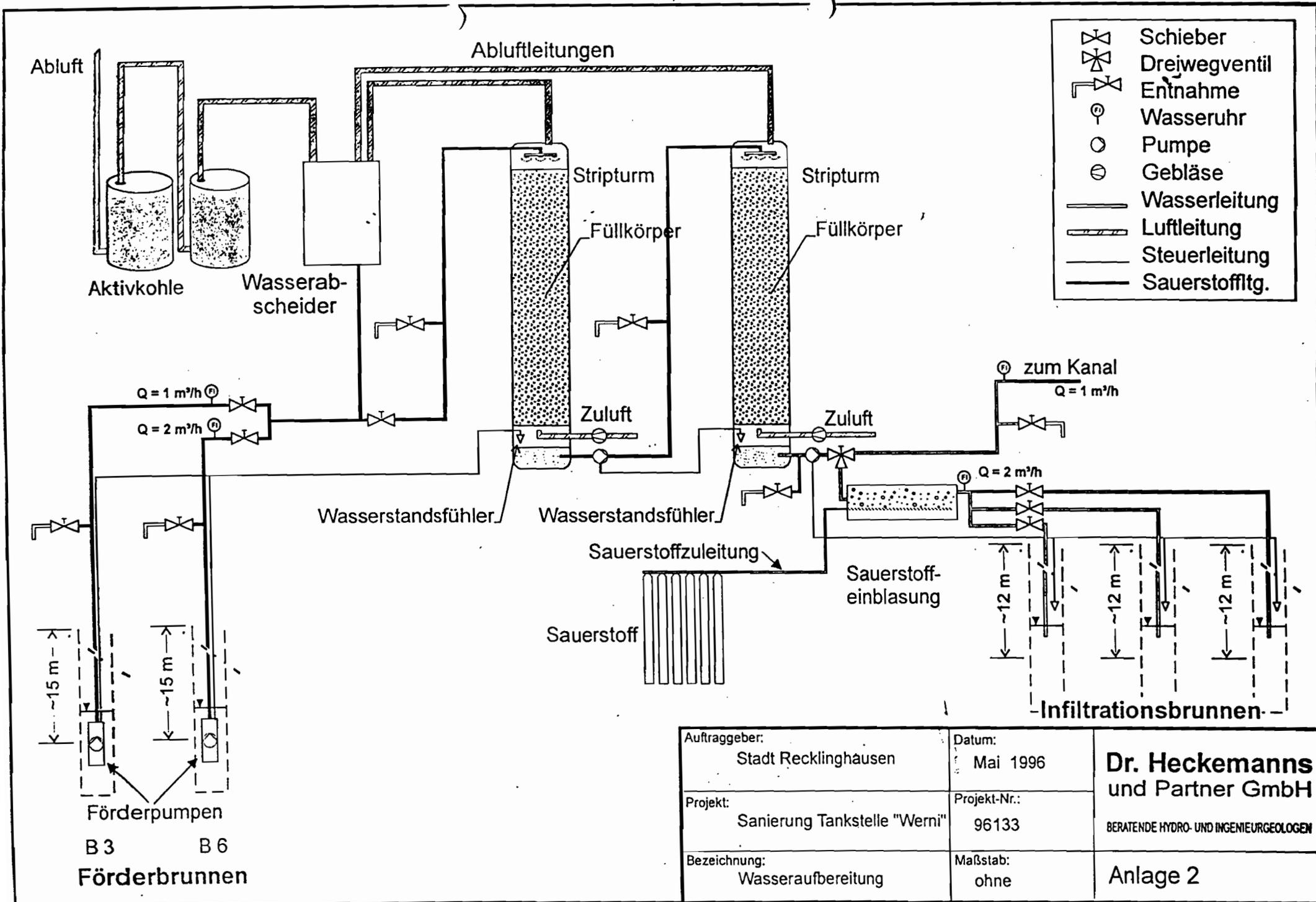
und dem Staatl. Umweltamt Herten der Gutach-  
tervorschlag zur Gefahrenabwehr weiterent-  
wickelt und folgende Sanierungsalternative  
zur Standortsanierung erarbeitet (Stellung-  
nahme und Entwurfsplanung über Sanierungsal-  
ternative für die ehem. Tankstelle Werni von  
Dr. Heckemanns und Partner GmbH vom  
31.05.1996, zitiert unter Ziff. 9):

Hydraulische Sicherung/Dekontamination des  
nördlichen Tankfeldes, kombiniert mit eine  
aktiven hydraulisch-mikrobiellen in-situ  
Bodenwäsche des Grundwasserschwankungsbe-  
reichs, bestehend aus:

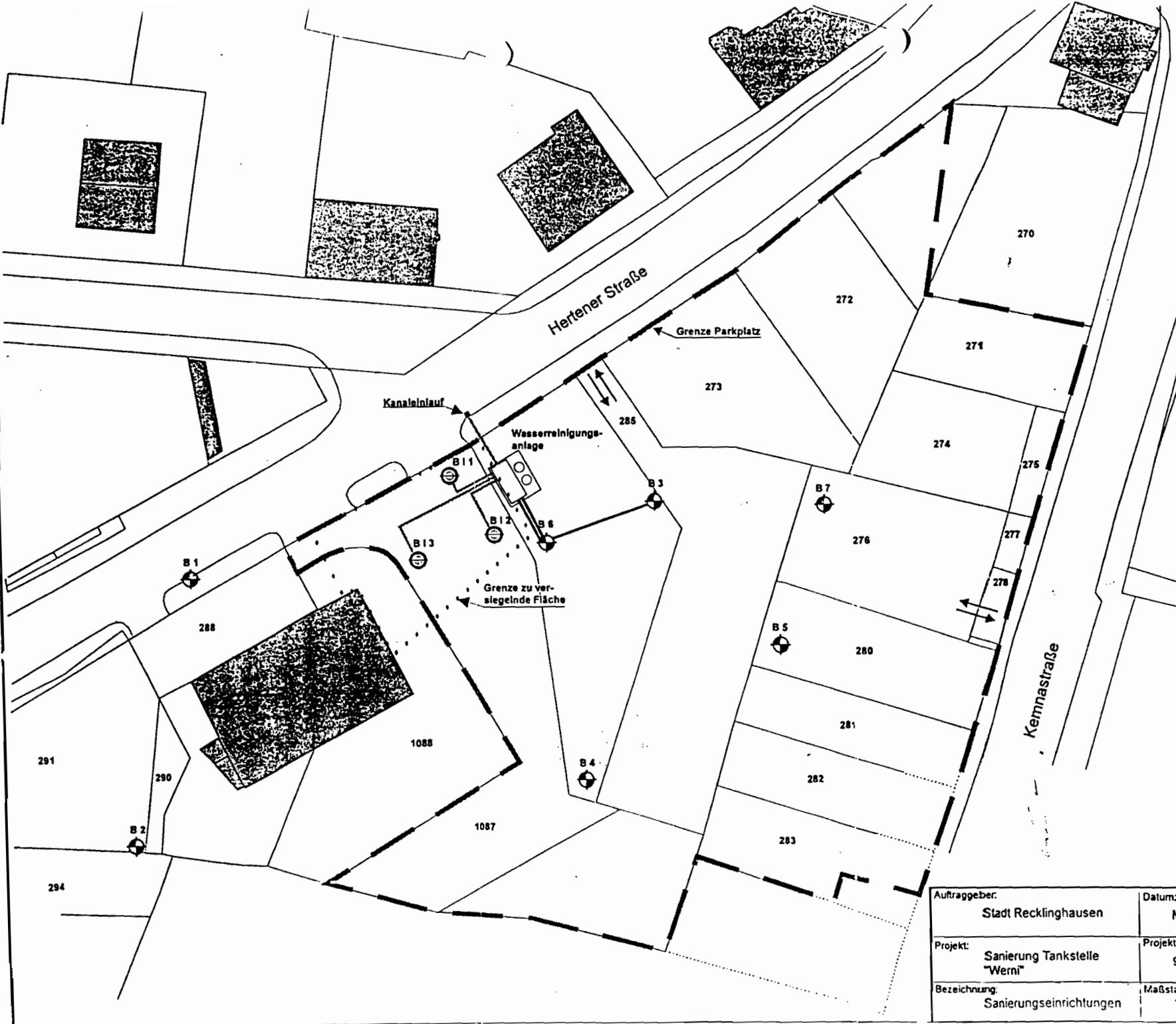
- \* Grundwasserförderung aus den beiden  
vorhandenen Sanierungsbrunnen B3 und B6  
mit ca. 3 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von  
24 Monaten
- \* Reinigung des geförderten Wassers mit-  
tels kombinierter  
Strip-/Adsorptionsanlage
- \* Abfahren eines Abschlages von ca. 1 m<sup>3</sup>/h  
in den Kanal zur Aufrechterhaltung eines  
hydraulischen Trichters im Sanierungsge-  
biet
- \* Anreicherung von 2 m<sup>3</sup>/h gereinigten  
Wassers mit technischem Sauerstoff auf  
ca. 40 mg/l gelösten Sauerstoff sowie
- \* Infiltration der ca. 2 m<sup>3</sup>/h über 3  
unvollkommene Infiltrationsbrunnen mit  
einer Filterstrecke von ca. 12 m unter  
GOK bis 7 m unter GOK im Schadensschwer-  
punkt.

Diese Art der Sanierung ist eine weitest-  
gehend nutzungsunabhängige Maßnahme der  
Gefahrenabwehr, jedoch durchaus mit der  
vorgesehenen Nutzung des nördlichen Tankfel-  
des: Verkehrsfläche (verlegte Kemnastra-  
ße/Kreisverkehr) vereinbar. Lediglich die  
Sanierungsbrunnen B3 und B6 (vgl. Lageplan)  
liegen am Rande der angrenzenden Baufläche  
und müßten per textlicher Festsetzung dauer-  
haft gesichert werden (vgl. Ausführungen zu  
AV I).

Da durch die hydraulische Dekontamination und  
Bodenwäsche die noch im Boden vorhandenen  
Belastungen nicht vollständig entfernt wer-  
den, ist zusätzlich zu dieser Sanierung die  
Oberfläche zu versiegeln. Die Straßenfläche



Auftraggeber: Stadt Recklinghausen	Datum: Mai 1996	<b>Dr. Heckemanns und Partner GmbH</b> <small>BERATENDE HYDRO- UND INGENIEURGEOLOGEN</small>
Projekt: Sanierung Tankstelle "Werni"	Projekt-Nr.: 96133	
Bezeichnung: Wasseraufbereitung	Maßstab: ohne	Anlage 2



**Legende**

- Gebäude
- Grenze Parkplatz
- Brunnen
- Infiltrationsbrunnen
- 1088 Flurstücke
- Leitung Rohwasser
- Leitung Reinwasser
- Grenze Versiegelung

Auftraggeber: <b>Stadt Recklinghausen</b>	Datum: <b>Mai 96</b>	<b>Dr. Heckemanns und Partner GmbH</b>  <small>BERATENDE HYDRO- UND INGENIEURGEOLGEN</small>
Projekt: <b>Sanierung Tankstelle "Werni"</b>	Projekt-Nr.: <b>96133</b>	
Bezeichnung: <b>Sanierungseinrichtungen</b>	Maßstab: <b>1:500</b>	
		<b>Anlage 3</b>

ist geeignet, diese Anforderungen zu erfüllen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat der Stadt Recklinghausen Ende August 1996 einen Zuwendungsbescheid für die v.g. Maßnahmen erteilt. Unter der Voraussetzung, daß der Fachausschuß (hier: Ausschuß für Naherholung und Grünflächen am 07.11.96) der v.g. Sanierungsalternative zustimmt und die Verwaltung mit dem unverzüglichen Maßnahmenbeginn beauftragt, kann die Sanierung als rechtlich abgesichert gelten.

- Risikopotential in Bezug auf die im Boden verbleibenden Schadstoffe

Aufgrund der Lagerungstiefe und gering durchlässigen Überlagerungsschichten geht der Gutachter in Bezug auf die bestehende bzw. geplante Nutzung nicht von einer Gesundheitsgefährdung durch Ausgasungen der in erhöhten Konzentrationen nachgewiesenen leichtflüchtigen Aromaten (BTEX) aus. Allerdings könnten bei Erdaushubmaßnahmen in diesem Bereich gefährdende Ausgasungen auftreten. Über dies sei bei Eingriffen in den Boden grundsätzlich mit kontaminiertem Aushubmaterial zu rechnen, das ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Er schlägt daher vor, durchzuführende Aushubmaßnahmen im Rahmen der geplanten Nutzung gutachterlich zu begleiten und analytisch zu kontrollieren. Darüber hinaus seien die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einzuhalten. Somit sind für den Bereich der AV III (1) und AV III (2) folgende Festsetzungen zu treffen:

- Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.
- Vor Baumaßnahmen sind die Untergrundverhältnisse durch Bodengutachten zu prüfen.
- Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vorort gutachterlich zu begleiten und unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen für das "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

- In die hier zu errichtende Gebäude sind in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen gasdämmende Einrichtungen/Gasdrainagen einzubauen.
- Sensible Bereiche wie Kinderspielplätze sind über einer Grabesperre mit einer Abdeckung von mind. 40 cm unbelasteten Bodens zu versehen.
- Nicht überbaute oder abgedeckte Bereiche sind durch Verkehrsflächen bzw. bindige Deckschichten zu versiegeln.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche Tankbehälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entleeren, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.

#### AV IV - ehem. ESSO-Tankstelle an der Herner Str. 10

Gutachten des Büros Dr. Hoffmann GmbH, Essen, vom 23.03.1994 (zitiert unter Ziff. 3)

- Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Das Grundstück Herner Str. 10 wurde zwischen 1928 und ca. 1980 gewerblich durch einen Autohandel mit angeschlossener Werkstatt sowie eine Tankstelle genutzt. Die Tankstelle war seit 1929 in Betrieb und verfügte über drei unterirdische Tanks mit insgesamt 14.000 l Inhalt. Die alten Gebäude des Kfz-Handels und der Tankstelle wurden ca. 1980 abgerissen. Das Grundstück ist heutzutage zum größten Teil mit einer Seniorenwohnlage überbaut.

Da im Bereich von Tankstellen sowie Kfz-Werkstätten, in denen mit Betriebsstoffen, mit Schmierstoffen usw. umgegangen wurde, Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine Gefährdungsabschätzung des Grundstücks durch die Stadt Recklinghausen in Auftrag gegeben.

- Untersuchungsergebnisse

Die auf dem Grundstück in Zusammenhang mit der Gefährdungsabschätzung niedergebrachten Bohrungen ergaben im Bereich der Tankgruben eine bis über 3,0 mächtige künstliche Aufschüttung aus Sanden,

Schluffen, Bauschutt und Schlacken. Darunter liegen die Schichten des Recklinghäuser Sandmergels.

Es wurden weder organoleptische Auffälligkeiten des Probenmaterials noch Auffälligkeiten bei der chemischen Analytik der Feststoffproben festgestellt. Auch die entnommenen Bodenluftproben zeigten lediglich Spuren tankstellenspezifischer Parameter, die in ihrer Größenordnung den Hintergrundbelastungen in städtischen Ballungsgebieten entsprechen.

Nach gutachterlicher Aussage ist kein Schadstoffpotential und somit auch kein Risiko für Schutzgüter über die Wirkungspfade Feststoff/Boden, Bodenluft/Ausgasungen und Grundwasser gegeben.

Einschränkende Festsetzungen sind für das Grundstück Herner Straße 10 somit nicht erforderlich.

#### **AV V - Grundstück des Seniorenwohnheimes "Haus Abendsonne"**

Berichte des Erdbaulaboratoriums Essen vom 07.01.1992, 04.08.1992 und 03.09.1992, zitiert unter Ziff. 2

##### - Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Das untersuchte Grundstück war vor seiner Nutzung als Standort eines Seniorenwohnheimes mit einer Kfz-Werkstatt des Autohauses Bieling bebaut. Aufgrund dieser Tatsache waren werkstattsspezifische Kontaminationen des Untergrundes nicht auszuschließen.

##### - Untersuchungsergebnis

Auf dem Grundstück liegt eine bis 1,0 m mächtige künstliche Aufschüttung, die aus natürlichen Bodenarten wie Mutterboden und Lößlehm mit Beimengungen von Ziegel- und Schlackenresten besteht. Darunter folgt Lößlehm bzw. der Recklinghäuser Sandmergel.

In der Aufschüttung wurden lokal erhöhte Werte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) analysiert. Das betreffende Aufschüttungsmaterial wurde nach gutachterlicher Empfehlung und in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Recklinghausen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde unter dem Bauvorhaben eingebaut.

In den B-Plan ist als Festsetzung für diesen Bereich aufzunehmen:

- Der Anbau von Nutzpflanzen ist nur dann zulässig, wenn die Nutzgartenfläche durch einen Bodenauftrag mit nachweislich unbelastetem Oberboden in einer Mindestdicke von 50 cm abgedeckt wird.
- Spielbereiche sind mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.
- Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

**NV - Betriebsgelände Bieling Automobil GmbH, Auf dem Graben**

Bericht des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg, Herdecke, vom 20.12.1991

- Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Seit mehreren Jahrzehnten ist auf der gekennzeichneten Fläche der Kfz-Betrieb Autohaus Bieling ansässig.

Auf dem Gelände befinden sich neben mehreren Betriebs- und Bürogebäuden eine Parkfläche für Pkw, mehrere Heizöllagertanks sowie ein Kraftstofflagertank. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Grundstücks als Standort eines Kfz-Betriebes ist von branchenspezifischen Belastungen des Bodens auszugehen.

- Untersuchungsergebnis

Die stichprobenhafte Erstbewertung des Grundstücks ergab eine bis 0,9 m mächtige künstliche Auffüllung aus Wege- und Parkplatzbefestigung sowie mit Asche, Schlacken und Bauschuttresten durchsetzten natürlichen Boden wie Sand und Schluff. Bereichsweise wurde eine bis 0,5 m mächtige Mutterbodenschicht angetroffen. Unter dem Mutterboden und den Auffüllungen liegt sandiger Schluff.

Bis 3,0 m Tiefe wurde im Dezember 1991 kein Stau- oder Grundwasser angetroffen.

Die Analyse der im Bereich der Parkfläche und des Heizöltanks entnommenen Feststoffproben ergab leicht erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, Phenolen und PAK. In den genannten Grundstücksbereichen sind Betriebsgebäude sowie befestigte Zufahrtswege und Parkflächen vorhanden, so daß hier kein Direktkontakt mit dem kontaminierten Boden möglich ist. Ein Schadstoffaustrag ins Grundwasser ist nach dem Ergebnis der bisher durchgeführten Untersuchungen nicht zu vermuten.

Folgende Festsetzungen sind als Grundlage für Nebenbestimmungen nach Baurecht in den B-Plan aufzunehmen:

- Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.
- Spielbereiche sind mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.
- Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind Ergänzungsuntersuchungen für die betroffenen Bereiche durchzuführen.
- Im Zuge von Abbruchmaßnahmen sind
  - die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde unter Vorlage eines vorhabenspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes zu beteiligen,
  - die Abbruch- und Separierarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sowie zu dokumentieren,
  - in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwertung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien zu entscheiden.
- Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen sind Erd- bzw. Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche, Tankbehälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entleeren, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssig-

keiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter guachterlicher Begleitung auszubauen.

Über die für AV I bis AV V bzw. NV vorgesehenen Festsetzungen hinaus, sollte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende textliche Festsetzung bzw. Hinweis gelten:

- Die Nutzung des Grundwassers aus dem 1. Stockwerk zu Trink,- bzw. Brauchwasserzwecken ist nicht zulässig.

#### **8.4.3 Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung**

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altlastenflächen im Bebauungsplangebiet kann abgeleitet werden, daß eine akute Gefährdung für die bestehende Nutzung nicht gegeben ist. Nur im Bereich der AV III im Bereich des ehem. Tankstellengeländes ist ein Grundwasserschaden eingetreten, aus dem sich ein Sanierungsbedarf für das Schutzgut Grundwasser ableitet. Für diese erforderliche Sanierung wurde von seiten der Stadt Recklinghausen eine Sanierungsalternative ausgearbeitet und entsprechende Fördermittel beim Land Nordrhein-Westfalen beantragt. Der entsprechende Bewilligungsbescheid liegt vor. Diese Sanierung ist technisch und finanziell möglich.

Die rechtliche Absicherung der Sanierung ist gegeben, da der zuständige Ausschuß für Umweltschutz, Naherholung und Grünflächen der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 07. November 1996 der verwaltungsseitig vorgeschlagenen Sanierung zugestimmt hat. Die Maßnahmendurchführung hat bereits begonnen. Entsprechende Finanzmittel stehen zur Verfügung.

Die Sanierung ist mit der ausgewiesenen Nutzung: Verkehrsfläche vereinbar. Durch die Sanierungsbrunnen B1 bis B7 wird einschränkend in die benachbarte Baufläche eingegriffen. Dies ist jedoch im Hinblick auf das Sanierungserfordernis für das Schutzgut Grundwasser vertretbar.

In Bezug auf die im Boden verbleibenden Schadstoffe werden gesonderte textliche Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, Risiken und Gefahren für die derzeitige und zukünftige Nutzung auszuschließen.

In sofern kann der Bebauungsplan auch vor Abschluß der Sanierung - ihre rechtliche Absicherung vorausgesetzt (vgl. oben) - inkraft treten. Die Sanierungsdurchfüh-

rung und die Aufstellung des Bebauungsplanes können parallel bzw. zeitgleich erfolgen. Die Sanierung wird auf die technischen Anforderungen des Straßenbaus abgestellt, so daß keine gegenseitige Behinderung eintritt oder die Sanierung durch den Vollzug des Bebauungsplanes (hier Straßenbau) beeinflußt oder gar behindert würde. Die Sanierung in der vorgeschlagenen Form ist eine geeignete und erforderliche Maßnahme der Gefahrenabwehr und steht somit auch kostenseitig in einem angemessenen Verhältnis zur vorgesehenen Planung.

Einer möglichen Gefährdung für die zukünftigen Nutzungen wird durch die weiteren Festsetzungen für die einzelnen gekennzeichneten Teilflächen und die Festsetzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgebeugt. Der Vollzug dieser Festsetzungen erfolgt über Maßnahmen nach Bauordnungsrecht. Somit ist sichergestellt, daß sie im Zuge von Nutzungsänderungen oder Neubaumaßnahmen auch vollzogen werden.

#### 8.4.4 AV-Flächen außerhalb des Planbereiches

Bei den Altlastenverdachtsflächen 4309/70/71, die außerhalb des Planbereiches des B-Planes Kemnastraße liegen, handelt es sich zum einen um den Standort des ehemaligen TÜV und zum anderen um die vormaligen Fahrzeugwerke Recklinghausen mit Gebäuden bzw. Anlagen zur Kfz-Reparatur und Tankstelle. Zum v.g. Grundstück liegt eine Boden/Baugrunduntersuchung aus 1988 zum Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftszentrum Recklinghausen, Tiefer Pfad/Hertener Strasse" vor. Nach den hier durchgeführten drei Rammkernsondierungen und Bodenluftuntersuchungen ergaben sich für den Grundstücksbereich keine Auffälligkeiten. Insbesondere Reste von Mineralölkohlenwasserstoffen seien nicht gefunden worden, ist im Gutachten ausgeführt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich bei der v.g. Untersuchung nicht um eine systematische Risikoabschätzung sondern eher um eine grob stichpunktartige Untersuchung handelt. Die hier getroffenen gutachterlichen Aussagen sind somit zu relativieren.

Aus den Ausführungen des Baugrundgutachtens ergibt sich jedoch auch, dass im Bereich des Bauvorhabens zur Schaffung eines geeigneten Baugrundes ein umfassender Bodenaustausch bis Unterkante Auffüllung erforderlich war. Da das Gelände heute großflächig bebaut und versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass die v.g. Bodenaustauschmaßnahmen im Zuge der Gebäudegründung durchgeführt worden sind. Etwaige, hier ggf. vorhandene Bodenbelastungen, die im Zuge der v.g. Untersuchung evtl. nicht erfasst wurden, wären durch die v.g. gründungstechnischen Maßnahmen beseitigt worden. Zudem ist durch die heute vorhandene Überbauung und Versiegelung des Geländes der Eintrag von Niederschlagswässern

weitestgehend minimiert, so dass aktuell eine etwaige Schadstoffmobilisierung über den Sickerwasserpfad ausgeschlossen werden kann. Einziger Hinweis auf mögliche betriebsspezifische Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich der ehemaligen Fahrzeugwerke nördlich der Hertener Straße, ergeben sich durch die Grundwasseruntersuchungen im Anstrombereich der Tankstelle Werni, die im Zuge der ersten Gefährdungsabschätzung 1994 durchgeführt wurden. Hier lag der Wert für die MKW-Konzentration bei 0,26 mg/l. Dies sind Gehalte, die um ein Vielfaches unter denen im direkten Abstrom des nördlichen Tankfeldes (Hauptbelastungsbereich) der ehemaligen Tankstelle Werni liegen. Dieses Meßergebnis hat sich jedoch in der 2. Meßkampagne im Jahre 1995 nicht bestätigt. Hier lagen die MKW-Werte im Brunnen B1 ununterhalb der Nachweisgrenze von 0,1 mg/l. Auch leichtflüchtige Aromaten konnten 1995 in diesem Brunnen nicht nachgewiesen werden.

Somit ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen der Flächen Nr. 70 und 71 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kemnastrasse.

**9. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 156/1 - Kemnastraße**

- 1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung**
- 1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**
  - 1.1.1 Für alle Gebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei Neu- und Umbauten von Gebäuden an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 entsprechen.
  - 1.2 Einschränkungen im MK-Gebiet**
    - 1.2.1 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops, Spielhallen und Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen gem. § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.
    - 1.2.2 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO allgemein zulässigen und die gem. § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.
  - 1.3 Zulässigkeit von Wohnungen**
    - 1.3.1 Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
  - 1.4 Gliederung der Nutzung in MK-Gebieten**
    - 1.4.1 Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 8 BauNVO sind auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Straße "Auf dem Graben" nur Einrichtungen zulässig, die funktionsmäßig im Zusammenhang mit gleichen Nutzungen der unmittelbar am Königswall liegenden Bebauung stehen.
  - 1.5 Einschränkungen im MI-Gebiet**
    - 1.5.1 In den als MI-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.
    - 1.5.2 In den als MI-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

## **1.6 Erhöhung der Geschoßfläche (GFZ)**

- 1.6.1 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO wird für das MK-Gebiet südlich der Straße - Auf dem Graben - festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche, bezogen auf den HP = 75,5 über NN der vorh. Straße - Auf dem Graben - hergestellt werden, erhöht.
- 1.6.2 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO wird für die MK- und MI-Gebiete (ausgenommen Punkt 1.6.1) festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht.

## **1.7 Garagen und Stellplätze**

- 1.7.1 In den MK-Gebieten, in denen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Garagen unterhalb des Niveaus der Kemnastraße) zu errichten sind, sind gem. § 31 BauGB Garagen bzw. Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig.

## **1.8 Altlasten**

- 1.8.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahme festgesetzt:
- 1.8.1.1 Die Nutzung des Grundwassers ist aus dem 1. Stockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken nicht zulässig.
- 1.8.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV I und AV II folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 1.8.2.1 Vor dem Anbau von Nutzpflanzen oder der Einrichtung von Kinderspielplätzen sind die hierfür vorgesehenen Bereiche durch Bodengutachten zu prüfen.
- 1.8.2.2 Die Sanierungsbrunnen B 1 bis B 7 sind zu erhalten. Die Grundwasserprobenahmen auf Anordnung der zuständigen Behörde sind zu dulden. Sollten die Brunnen im Zuge von Baumaßnahmen dennoch zerstört werden, hat der Verursacher auf eigene Kosten eine gleichwertige/ -artige Ersatzmeßstelle einzurichten.
- 1.8.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV III (1) und AV III (2) folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 1.8.3.1 Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.
- 1.8.3.2 Vor Baumaßnahmen sind die Untergrundverhältnisse durch Bodengutachten zu prüfen.

- 1.8.3.3 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vorort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.
  - 1.8.3.4 In die hier zu errichtenden Gebäude sind in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen gasdämmende Einrichtungen/Gasdrainagen einzubauen.
  - 1.8.3.5 Sensible Bereiche wie Kinderspielplätze sind über einer Grabesperre mit einer Abdeckung von mind. 40 cm unbelasteten Bodens zu versehen.
  - 1.8.3.6 Nicht überbaute oder abgedeckte Bereiche sind durch Verkehrsflächen bzw. bindige Deckschichten zu versiegeln.
  - 1.8.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV III (2) folgende Maßnahmen festgesetzt:
    - 1.8.4.1 Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche, Tankbehälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entleeren, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter gutachterlicher Begleitung auszubauen
  - 1.8.5 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für die Altlastenverdachtsfläche AV V folgende Maßnahmen festgesetzt:
    - 1.8.5.1 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nur dann zulässig, wenn die Nutzgartenfläche durch einen Bodenauftrag mit nachweislich unbelastetem Oberboden in einer Mindestdicke von 50 cm abgedeckt wird.
    - 1.8.5.2 Spielbereiche sind mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.
    - 1.8.5.3 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.
- 1.9 Neulasten**
- 1.9.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die Neulastenverdachtsfläche NV folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1.9.1.1 Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.
- 1.9.1.2 Spielbereiche sind mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.
- 1.9.1.3 Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind Ergänzungsuntersuchungen für die betroffenen Bereiche durchzuführen.
- 1.9.1.4 Im Zuge von Abbruchmaßnahmen sind
- die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde unter Vorlage eines vorhabensspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes zu beteiligen,
  - die Abbruch- und Separierungsarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sowie zu dokumentieren,
  - in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien zu entscheiden.
- 1.9.1.5 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.
- 1.9.1.6 Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche Tankbehälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entleeren, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.
- 1.9.1.7 Die Nutzung des Grundwassers ist aus dem 1. Stockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken nicht zulässig.

1.10 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß mit ▲▲▲ gekennzeichneten MK-Gebieten die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden müssen. Soweit dieses nicht möglich ist, sind diese Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftereinrichtung auszustatten.

**2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44623 Herne, Shamrockring 1, Kontakt aufzunehmen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

#### **3.2 Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

#### **3.3 Schonung von Bäumen und Sträuchern**

Die Bereiche der Baumscheiben oder Pflanzinseln innerhalb der Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind, um ein Befahren zu verhindern, durch Holzpflocke zu sichern.

#### **3.4 Erhaltungssatzung**

3.4.1 Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich "Untere Paulusstraße" vom 06.03.1985 ist zu beachten.

3.4.2 Die Erhaltungssatzung Recklinghausen-Altstadt vom 23.01.1991 ist für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zu beachten.

#### **3.5 Gestaltungssatzung**

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des historischen Stadtkerns vom 30.09.1980 ist für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zu beachten.

#### **3.6 Werbesatzung**

Die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt vom 11.04.1996 ist für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zu beachten.

#### **3.7 Sanierungsgebiet**

Der Bebauungsplanbereich liegt im Bereich der Satzung der Stadt Recklinghausen vom 10.12.1992 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadterneuerung Recklinghausen-Altstadt".

### 3.8 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Kampfmittelvorkommen werden nicht völlig ausgeschlossen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen nicht möglich. Erforderliche Ramm- oder Bohrarbeiten sind zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Staatl. Kampfmittelräumdienst - Domplatz 1 - 3, 48128 Münster, anzuzeigen. Sofern bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die v. g. Behörde zu verständigen.

### 3.9 Altlastenverdachtsfläche AV I und AV II

Für die mit AV I und AV II gekennzeichneten Flächen wird unter Bezugnahme auf das unter 3.10.5 genannte Gutachten auf folgende Sachverhalte hingewiesen, die im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

- Da es sich bei beiden Flächen um Anschüttungen handelt, ist das Vorhandensein lokaler Belastungen nicht auszuschließen. In solchen Fällen ist die gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten erforderlich.
- Auf AV I und AV II kann die ungesättigte Bodenzone (AV I bis ca. 8 m unter GOK, AV II bis ca. 4 m unter GOK) für Tiefbaumaßnahmen uneingeschränkt in Anspruch genommen werden. Bei Eingriffen in die gesättigte grundwasserführende Bodenzone sind insbesondere im Abstrom der Tankstelle Werni ggfls. vorhabenbezogene Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Über die Verwertung bzw. Verwendung anfallender Aushubmaterialien ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu entscheiden.

### 3.10 Gutachten

Folgende Gutachten sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Amt für Umweltschutz oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- 3.10.1 Erstbewertung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg, Herdecke, hinsichtlich chemischer Verunreinigungen des Grundstücks der Bieling Automobil GmbH, Auf dem Graben, vom 20.12.1991 im Auftrag der Bieling GmbH.

- 3.10.2 Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. H. Nendza & Partner, Essen, für das Grundstück "Haus Abendsonne", Auf dem Graben, vom 07.01.1992, 04.08.1992 und 03.09.1992 im Auftrag der Diakonie.
  - 3.10.3 Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Hoffmann GmbH, Essen, zur ehemaligen Tankstelle Herner Straße 10 vom 23.03.1994 im Auftrag der Stadt Recklinghausen.
  - 3.10.4 Untersuchungsbericht, Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen Fläche 4309/136, Steintor/Kemnastraße, Peter Jandausch, Bochum, 12.05.1992 für die Stadt Recklinghausen
  - 3.10.5. Planungsgebiet Kemnastraße, Bericht zu Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemnastraße/Hertener Straße in Recklinghausen, Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, 28.12.1993 für die Treuhandstelle GmbH Essen
  - 3.10.6 Planungsgebiet Kemnastraße, Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemnastraße/Hertener Straße in Recklinghausen, ehem. Tankstelle Werni, Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, 15.02.1994, für die Treuhandstelle GmbH Essen
  - 3.10.7 Gefährdungsabschätzung ehem. Tankstelle Werni, Recklinghausen, Hertener Str. 19 - 21, Peter Jandausch, Bochum, 03.03.1994 für die Stadt Recklinghausen
  - 3.10.8 Sanierungsuntersuchung ehem. Tankstelle Werni an der Hertener Straße in Recklinghausen, Dr. Hoffmann GmbH, Essen, 06.06.1995 für die Stadt Recklinghausen
  - 3.10.9 Stellungnahme und Entwurfsplanung über Sanierungsalternativen für die ehemalige Tankstelle Werni, Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Essen, 31.05.1996 für die Stadt Recklinghausen
  - 3.10.10 Die ausführlichen Berechnungen zu Punkt 8.2 der Begründung sind im Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten einsehbar.
10. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB

Bei der Verwirklichung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht, zu erwarten.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse stehen der Realisierung des Bebauungsplans entgegen. Um die Rechtsverhältnisse der Grundstücke dem Bebauungsplan und sonstigen baurechtlichen Vorschriften anzupassen, ist eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 - 79) vorgesehen. Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstücksaustauschverfahren, für das folgende Prinzipien gelten:

- Die Grundstücke für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (z. B. Straßen, Wege, Grünflächen) sind von allen Grundeigentümern zu gleichen Anteilen aufzubringen;
- Die Substanz (der Wert) des Grundeigentums wird grundsätzlich nicht vermindert, sondern bleibt für den jeweiligen Inhaber erhalten;
- die Umlegung steht nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Grundeigentümer
- das Eigentumsrecht an einem Grundstück setzt sich ungebrochen an einem verwandelten Grundstück fort, und zwar durch Beschluß nach öffentlichem Recht.

Die Umlegung stellt zwar einen hoheitlichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, das Eigentum bleibt jedoch nach dem Grundsatz der dinglichen Surrogation erhalten; es geht zu keinem Zeitpunkt des Umlegungsverfahrens unter. Umlegung wahrt die Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes im Gegensatz zur Enteignung, bei der sich fremdes selbständiges Interesse gegenüber dem Eigentümer abzielt. Umlegung dient den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer, indem sie die plangerechte zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

12.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 156 - Teilplan 1 - Kemnastraße -						
1.) Fläche des Plangebietes					14,1709	ha 100,00 %
2.) Mischgebiete (MI)					1,5621	ha 11,02 %
3.) Kerngebiete (MK)					1,8917	ha 13,35 %
4.) Allgemeine Wohngebiete (WA)					3,6913	ha 26,05 %
5.) Fläche für Versorgungsanlagen Umformerstation					0,0162	ha 0,11 %
6.) Fläche für den Gemeinbedarf					4,7788	ha 33,73 %
davon:	Kirche		0,6691	ha		
	kirchliche Einrichtungen		0,4636	ha		
	Altenheim		0,5222	ha		
	Verwaltung		0,2999	ha		
	Schule		2,824	ha		
	Insgesamt:		4,7788	ha		
7.) Verkehrsflächen					2,2308	ha 15,74 %
davon:	Fußgängerzone		0,2296	ha		
	Straßenfläche		2,0012	ha		
	Insgesamt:		2,2308	ha		
Aufgestellt und berechnet:						
Amt für Vermessung						
und Stadterneuerung						
Recklinghausen, den 15.12.1994						
						
Gruber						
Verm.-Techn.						

13. Kosten

Überschläglich werden der Stadt Recklinghausen folgende Kosten entstehen:

- Sanierung der Tankstelle Werni (hydraulische Sicherung in Verbindung mit einer Dekontamination durch eine in-situ-Bodenwäsche		595.000,-- DM =====
- Umgestaltung Kemnastr./Anpassung der Hertener Str. Kreisverkehr	2.072.000,-- DM	
- rückwärtige Erschließung Paulusstraße (gepl. Str.)	88.000,-- DM	
		2.160.000,-- DM =====
- Anpflanzung von Straßenbäumen		330.000,-- DM
- Kanalisationsanlagen		270.000,-- DM =====
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.355.000,-- DM</b>

14. Vorgesehene Finanzierung:

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen werden spätestens nach deren endgültiger Herstellung an die Eigentümer/Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke weitergegeben. Insoweit erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB. Kosten für nicht-beitragsfähige Erschließungsanlagen die durch die Grundstücksentwässerung bedingten Kanalbaukosten können nicht auf die Anlieger umgelegt werden. Allerdings erhebt die Stadt einmalige Kanalanschlußbeiträge.

Landeszuschüsse für die Sanierung sind laut Bewilligungsbescheid vom 27.08.1996 zu erwarten. Für zuschussfähige Ausgaben in Höhe von 558.000,- DM beträgt der Fördersatz 80 %, so daß der Eigenanteil der Stadt Recklinghausen 149.000,- DM beträgt.

Recklinghausen, den 03.09.1997  
Der Stadtdirektor  
I. A.



Schlegtendal  
Dipl.-Ing.