STADT RECKLINGHAUSEN

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 206 - Herner Straße / Nahestraße -

Stand : August 2001

Inhaltsangabe: Seite/n

1.	Anlaß der Aufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Verfahrensschritte	3
4.	Ziele der Landesplanung	3
5.	Ziele der Stadtentwicklungsplanung	3 - 5
6.	Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben	5
6.1	Vorhandenes Planungsrecht	5
6.2	Baumschutzsatzung	5
6.3	Bodendenkmalpflege	5
6.4	Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen	5
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5 - 10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5 - 9
7.2	Bauweise	10
7.3	Verkehrsflächen / Grünflächen / Pflanzgebote	11
8.	Satzungen	12
9.	Entwässerung / Versorgung / Leitungsrechte	12
10.	Umweltbelange	13 - 17
10.1	Eingriff in Natur und Landschaft	13
10.2	Immissionen	13 - 15
10.3	Schadstoffimmissionen	15
10.4	Bodenkontamination	16
10.5	Kampfmittel	17
11.	Textlicher Teil des Bebauungsplanes	17 - 21
12.	Bodenordnende Maßnahmen	21
13.	Teilungsgenehmigung	21
14.	Entschädigung	21
15.	Flächenbilanz	21
16.	Kosten	22

1. Anlaß der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 206 wird mit dem Ziel aufgestellt, die weitere städtebauliche Entwicklung des Planbereiches so zu steuern, dass nachhaltige Auswirkungen insbesondere auf

- die infrastrukturelle Ausstattung des benachbarten Nebenzentrums Recklinghausen-Süd,
- den Verkehr,
- die Versorgung der Bevölkerung,
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- die städtebauliche Struktur

vermieden werden. Das Plangebiet hat sich in den letzten Jahren in Teilbereichen strukturell verändert. Einzelne Gewerbebetriebe gaben auf bzw. verlagerten ihren Betrieb an einen neuen Standort. Die nunmehr zur Disposition stehenden Flächen und Gebäude wurden wegen der Nähe zum bestehenden großflächigen Einzelhandel für andere ansiedlungswillige Einzelhandelsfirmen und Investoren interessant. Neben der planungsrechtlichen Steuerung dieser Flächennutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der großflächige Einzelhandel - bezogen auf die o.a. Entwicklungsziele - überplant.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen Bundesautobahn (A2), Vorfluter Hauptkanal, Berghäuser Straße und Herner Straße / Bochumer Straße (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe Titelseite dieser Begründung).

3. Verfahrensschritte / Verfahrensstand

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gern. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde im Zeitraum vom 11.09.1998 bis einschließlich 09.10.1998 durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung fand in der Weise statt, dass die Planuntertagen der FNP-Änderung Nr. 2.48 - Herner Straße! Nahestraße - und des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 206 in dem o.a. Zeitraum im Fachbereich 61 auslagen, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die öffentliche Auslegung der Planuntertagen beider Verfahren wurde parallel im Zeitraum vom 13.07. bis 13.08.2001 einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 2 BauGB an beiden Verfahren erstreckte sich über den Zeitraum vom 06.07. bis 20.08.2001 einschließlich.

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 als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) bezeichnet und inhaltlich als „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen“ beschrieben.

Der Planbereich liegt im Stadtteil Recklinghausen-Süd und ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen - Südstadt zugeordnet. Die Inhalte des Bebauungsplanes wie auch die der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die landesplanerische Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung der Stadt Recklinghausen, wie sie im GEP - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - dargestellt ist.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Aus den unter Punkt 1 - Anlaß der Aufstellung - aufgeführten Gründen ist die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der jeweiligen Nutzungsarten im Plangebiet erforderlich, zumal sich in diesem Bereich durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine bedeutende Agglomeration im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen entwickelt hat. Gerade der Stadtteil Recklinghausen-Süd ist im besonderen Maße von den nachwirkenden und z.T. noch vorhandenen Belastungen der

industriegeprägten Vergangenheit in den Bereichen Stadtentwicklung, Städtebau, Einzelhandel und Verkehr betroffen. Von daher wird das Hauptaugenmerk auf die Stärkung und den Ausbau des durch die Gemeinde festgelegten Siedlungsschwerpunktes (SSP) Recklinghausen Süd gelegt, der als eigentlicher Mittelpunkt die Funktion eines Versorgungszentrums für das südliche Stadtgebiet, dem bevölkerungsstärksten Raum im Stadtgefüge an der Bochumer Straße in Höhe Theodor-Körner-Straße / Am Neumarkt / Düppelstraße wahrnimmt.

In dieser Funktion verfügt das Stadtteilzentrum Süd über einen Einzugsbereich auf der Nahversorgungsebene von ca. 50.000 Einwohnern. Es ist der zentrale Nahversorgungsstandort im südlichen Stadtgebiet und trägt wesentlich zur wohnungsnahen Grundversorgung im Süden Recklinghausens bei. Darüber hinaus übernimmt er wichtige Ergänzungsfunktionen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Der Geschäftsbereich befindet sich überwiegend entlang der Bochumer Straße und ist gekennzeichnet durch einen dichten Besatz an kleinteiligem Facheinzelhandel. Ca. 90% der Betriebsstätten liegen im Gebiet des Stadtteilzentrums, die verbleibenden 10% im nördlich an den SSP Recklinghausen Süd angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 206 . Die zuletzt genannten Einzelhandelsbetriebe binden bereits jetzt auf einer Verkaufsfläche von 41% der gesamten Verkaufsfläche des Stadtteils Re-Süd ca. 37% des Umsatzes. Dies ist im wesentlichen auf die dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen.

In Anbetracht der erheblichen Probleme, die durch den Strukturwandel des Handels hin zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Stadtentwicklung auftreten, hat die Stadt Recklinghausen im Jahre 1998 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept durch die Firma ECON-CONSULT erstellen lassen. Ziel dieses Konzeptes ist es, im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW Leitlinien zur Entwicklung einer ausgewogenen verbrauchernahen Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet zu formulieren. Es dient daher als Entscheidungshilfe für Politik und Verwaltung bei aktuellen und zukünftigen Ansiedlungsgesuchen sowie bei der Erstellung von Bauleitplänen. Für das Stadtteilzentrum Recklinghausen- Süd beinhaltet es Hinweise darauf, wie es in seiner Funktion als eigenständiger Nahversorgungsstandort für das südliche Stadtgebiet gestärkt bzw. geschützt werden kann. Im Ergebnis bedingt dies die Abwehr bzw. die Einleitung von Maßnahmen gegen

- die massierten Einzelhandelsangebote in Großbetrieben im Bereich der Berghäuser Straße / Herner Straße und Kölner Straße bei ansonsten
- bestehender Gefahr einer Verödung des eigentlichen Stadtteilzentrums (Leerstand / Ausbleiben von Investitionen, u.a.).

Eine Konzentration derartiger Betriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen innerstädtischen Versorgungsbezirke wirkt sich nachteilig auf die Innenentwicklung der Gemeinde und damit auf die im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung vorhandener mittelständischer Strukturen anzustrebenden städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Ein mittel- bis langfristiges städtebauliches Ziel muss es daher sein, die bislang vom Einzelhandel genutzten Flächen einer rein gewerblichen Nutzung zuzuführen. Eine weitergehende Entwicklung oder auch Neuorientierung im Bereich des großflächigen Einzelhandels wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes unterbunden.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Neuordnung des Bereiches zwischen der Berghäuser Straße und der ehemaligen Grubenanschlussbahn. Nach der Betriebsaufgabe eines Gewerbebetriebes hat sich dort 1997 auf einer Fläche von ca. 7800 qm ein SB-Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 700 qm angesiedelt. Für die verbleibende Fläche sind über eine Baulast zentren– und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. dem Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 ausgeschlossen worden. Hier, wie auch in den übrigen Gewerbegebieten, werden zukünftig ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben sowie anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche aufweisen, oder die auf Grund einer besonderen Atypik in Gewerbegebieten unterzubringen sind. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist

jedoch, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen. Die übrigen Nutzungen entlang der Berghäuser Straße (Bürohaus, Autoverkauf, Spielhalle, u.a.) sind bestandsbezogen überplant worden.

Die im östlichen Plangebiet entlang der Nahestraße bestehenden gemischten Nutzungen bedurften einer sehr speziellen planerischen Abwägung. Dieser Bereich wird geprägt durch Wohngebäude, einen Zweiradhandel und sonstiges nichtstörendes Gewerbe. Es ist daher planungsrechtlich sicherzustellen, dass im Hinblick auf die gebotene wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt.

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

6.1 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 29.09.1980 stellt den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Die Fläche nördlich der ehemaligen Grubenanschlussbahn – „Fläche für Bahnanlagen“ - zwischen Herner Straße und Nahestraße ist als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Südlich davon bis zur Berghäuser Straße schließt sich mit Ausnahme einer “gemischten Baufläche“ östlich der Bochumer Straße eine „gewerbliche Baufläche“ an.

Die Festsetzung der einzelnen Baugebiete im Bebauungsplan gemäß den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weicht von den Flächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) aus dem Jahre 1980 ab. Da der Umfang der Abweichungen die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt, wird eine FNP-Änderung nach den Vorschriften des BauGB für den genannten Planbereich im Parallelverfahren durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen.

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 Bodendenkmalpflege

Auf Grund der industriellen Vornutzung des Planbereiches und der daraus resultierenden Erfassung als Altlastenfläche sind Bodendenkmäler (kultur- geschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk o. ä., Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.4 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Steinkohle - Bergwerkfeldes "König-Ludwig 1 und Recklinghausen 3". Bergbauliche Einwirkungen aus dem Steinkohletiefbau der schon seit längerer Zeit stillgelegten Schachtanlagen sind für diesen Bereich nicht mehr zu erwarten. Der Bebauungsplanbereich liegt zudem auch außerhalb des Einwirkungsbereiches des aktiven Steinkohlebergbaus. Da Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Verhütung von Bergschäden nicht mehr erforderlich sind, kann auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich die Festlegung von Baugebietskategorien gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus den bestehenden Nutzungen (sog. Bestandsgebiete) sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen heraus. Dies führte dort zu Schwierigkeiten, wo die notwendigerweise typisierten Baugebietsvorschriften mit den in diesen Bestandsgebieten vorhandenen Nutzungsstrukturen nur unvollkommen in Übereinstimmung zu bringen sind. Im

Ergebnis führt diese planerische Abwägung der einzelnen Belange dazu, dass mehr oder weniger vorhandene Nutzungen künftig unzulässig bzw. auf den Bestandsschutz reduziert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt in ihren übrigen Teilen dennoch gewahrt.

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch großflächigen Einzelhandel auf einer Fläche von ca. 4,5 ha, von dem negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen. Hier befinden sich mehrere, räumlich zusammengefasste bzw. benachbarte, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie damit korrespondierende sonstige Einzelhandelsbetriebe. Dieser Bereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Teilflächen an der Nahestraße dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet worden sind. Die vorhandene Nutzungssituation erfordert zudem, wie in den übrigen Gewerbegebieten auch, den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch eine entsprechende Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Ein absoluter starrer Ausschluss der Einzelhandelsnutzung ist jedoch nicht vorgesehen. In diesem wie auch in den übrigen Gewerbegebieten können Einzelhandelstätigkeiten in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder auf Grund einer besonderen Atypik ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes würde hier keinen Spielraum für struktur- oder wirtschaftsbedingte Nutzungsänderungen zulassen und könnte als starre Festschreibung des einmal vorhandenen Bestandes und der einmal vorhandenen Nutzungsart nur über die langwierige Rechtssetzung durch Bauleitplanverfahren aktuellen Bedürfnissen durch Planänderung angepasst werden. Der festgesetzten, flexiblen, anlagenbezogenen Planung i. S. des § 1 Abs. 10 BauNVO ist daher angesichts der konkreten städtebaulichen Situation im Bereich der Recklinghäuser Südstadt eindeutig der Vorzug zu geben. Sie eröffnet auch die Chance städtebaulich sinnvoller Umstrukturierungen der Nutzungen im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzungen.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Situation erfüllt das Stadtteilzentrum Süd wichtige Funktionen im Bereich der Nahversorgung und als Versorgungszentrum für das südliche Stadtgebiet. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, das Stadtteilzentrum Bochumer Straße in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken und als konkurrenzfähiges Stadtteilzentrum weiter zu entwickeln. Voraussetzung hierzu ist die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die gewachsenen Strukturen, insbesondere auf die Funktionen des Stadtteilzentrums Süd.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Diese können u.a. die Umwelt, die Stadtentwicklung aber auch regionale und lokale Versorgungsstrukturen betreffen. Dies gilt demzufolge auch für die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Umfeld des großflächigen Einzelhandels im Bebauungsplanbereich. Eine Ausweitung oder Umstrukturierung der dort bereits bestehenden Verkaufsflächen würde zwangsläufig zu lasten des Stadtteilzentrums - Süd gehen. Einer verstärkten Kaufkraftbindung an diese großflächigen Strukturen stünde ein direkter Kaufkraftabzug im Geschäftsbereich entlang der Bochumer Straße gegenüber. Als absehbare Folgen sind Geschäftsaufgaben und Defizite in der Versorgung zu erwarten. In diesem Sinne kommt das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu dem Ergebnis, dass bestehende Nahversorgungseinrichtungen in ihrer Existenz gefährdet sind und nur geringe Chancen bestehen, die anzustrebende Angebotsausweisung im eigentlich SSP Recklinghausen - Süd zu realisieren. Vergleichbares gilt für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, die durch den zentralen Geschäftsbereich entlang der Bochumer Straße derzeit geleistet wird.

Da im Bereich der bestehenden großflächigen Einzelhandelsstrukturen weiterhin von einem hohen Ansiedlungsdruck ausgegangen werden muss, ist dort eine verstärkte Kaufkraftbindung mit den beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Süd und möglicherweise auch der Innenstadt zu befürchten, sofern diese Entwicklung nicht durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Im Hinblick auf die Erreichung

der formulierten Ziele, insbesondere zum Schutz und zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Süd, steht die mittel- bis langfristige Rückführung dieser Flächen für gewerbliche Nutzungen im Vordergrund.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen bleiben unter Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO jedoch weiterhin zulässig. Der Bestand an Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels wird in der vorhandenen Größenordnung festgeschrieben (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.1) Hierdurch wird eine am Bestand orientierte Planung für den Bestand ermöglicht und die Planungs- und Investitionssicherheit für die Betriebe erreicht. Für die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen wird eine Verkaufsflächenobergrenze von zukünftig 2.500 qm festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2). Eine grundsätzlicher Ausschluss dieser Nutzungen könnte Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB auslösen. Auf der anderen Seite werden hierdurch Nutzungsänderungen in rein gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Zur Bestandsübersicht werden die im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom Juli 1998 ermittelten Verkaufsflächen und die in der Zwischenzeit erfolgten Umstrukturierungen herangezogen. Der Bestand an großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw- kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben auf dieser Fläche umfasst aktuell folgende Verkaufsflächen:

Lebensmittel u.a.	ca. 6.250	m²	keine Angaben über Anteil zentrenrelevanter Sortimente
Schuhe	ca. 250	m²	insgesamt zentrenrelevante Sortimente
Getränke	ca. 1.300	m²	insgesamt nahversorgungsrelevant
Modemarkt	ca. 3.150	m²	insgesamt zentrenrelevante Sortimente
Garten-Center	ca. 2.250	m²	keine Angaben zum Anteil zentrenrelevanter Sortimente
Konzessionäre	ca. 600	m²	anteilig zentren- bzw. nahversorgungsrelevant
Verkaufsfläche	**ca.13.800**	**m²**	**mindestens 3.400 m² zentrenrelevante Sortimente.**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt für das mit "A" gekennzeichnete Gewerbegebiet eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses von 1990 (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 / MBl.NW. S. 744; SMBl. NW. 283). Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei den in der Liste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.5).
Innerhalb der im Plan dargestellten 100 m Linie sind wegen der angrenzenden Wohnnutzungen nur Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Im übrigen Teilbereich des Gewerbegebietes sind die in der Abstandsliste aufgeführten und diesen ähnliche Betriebe und Anlagen gemäß den erforderlichen Abständen zulässig (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.6).

Auf der Westseite des Bebauungsplangebietes befindet sich direkt an der Herner Straße eine Tankstelle mit angegliederter Waschstraße, die über die beampelte Ein- und Ausfahrt des zurückliegenden Einzelhandelsbereich angefahren wird. Die südlich der Aus- und Einfahrt liegenden Flächen wurden ursprünglich ebenfalls gewerblich genutzt. Mittlerweile wird diese Fläche für Kundenstellplätze genutzt. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes in diesem Abschnitt der Herner Straße - analog des südlich anschließenden Gewerbegebietes entlang der Bochumer Straße - nachvollziehbar. Zum einen wird die Tankstelle mit der Waschstraße in ihrem Bestand und im Hinblick auf mögliche Erweiterungs- und Umbauabsichten gesichert, zum anderen ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten für die noch unbebauten Flächen südlich der Ein- und Ausfahrt.

Das Areal zwischen der Berghäuser Straße und der ehemaligen Grubenanschlussbahn stellt sich heute überwiegend als gewerblich genutzter Bereich dar. An der Bochumer Straße befindet sich eine Tankstelle mit angegliedertem Getränkemarkt und einer Waschstraße. Im Eckbereich an der Berghäuser Straße besteht ein aus zwei Gebäuden bestehender Wohn-

und Bürohauskomplex (1WE). Im Anschluss daran hat sich auf einer vormals von einem Kranbetrieb genutzten Fläche von ca. 7800 qm ein SB-Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 700 qm angesiedelt. Für die verbleibende Grundstücksfläche (ca. 2200 qm) sind über eine Baulast zentren– und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. dem Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 ausgeschlossen worden. Östlich anschließend befinden sich zwei Spielhallen, die von der Größenordnung und der Anzahl der aufgestellten Spielgeräte her als mischgebietstypisch gelten und in ihrem Bestand geschützt sind. In diesem Gebäudekomplex befindet sich die zweite Wohnung in diesem Planungsabschnitt.

Von der Gebietstypik her ist das vorstehend beschriebene Gebiet eher einem Gewerbe- als einem Mischgebiet zuzuordnen, zumal der Wohnungsanteil mit nur zwei Wohnungen untergeordnet ist. Dennoch besitzen diese Wohnungen, wie auch die Wohnungen südlich der Berghäuser Straße, gegenüber den in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen einen gewissen Schutzanspruch. Aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme heraus werden in diesem Gebiet und z.T. auch in dem nördlich sich anschließenden Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.7). Zudem werden Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind, in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen oder bordellähnlichen Betrieben in den Gewerbegebieten ist notwendig, um den gewohnten Charakter der Baugebiete zu bewahren und unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden. Darüber hinaus sind diese Nutzungen mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Berghäuser Straße und der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme unzuträglich (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.8).

Im Hinblick auf die vorstehenden Entwicklungsziele und bei Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sind auch in den mit „“B“, „“C“ und “D“ gekennzeichnetem Gewerbegebieten die Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Damit die bereits bestehenden negativen Auswirkungen des angrenzenden großflächigen Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Süd nicht noch verstärkt werden, werden auch hier zukünftig nur ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und andere 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 (siehe textlicher Teil Nr.1.1.3).

Der Bereich westlich der Nahestraße weist dagegen typische Merkmale eines Mischgebietes auf. Die Eigenart des Mischgebietes (MI-Gebiet) als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Neben dem an sich nicht wesentlich störenden Zweiradhandel (Berghäuser Straße 5 b) und einer zur Zeit nicht genutzten gewerblichen Halle mit Büroräumen (Nahestraße 7) befinden sich auf einer Fläche von 8000 qm insgesamt 4 Wohnhäuser mit 10 Wohnungen. Gegenüber der gewerblich genutzten Fläche von derzeit 3500 qm besitzt das Wohnen in diesem Bereich unabhängig von dem östlich anschließenden großflächigen Einzelhandelskomplex, eine nicht nur untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf die Gebietseinstufung und damit den Schutzstatus.

Dem mit “E“ gekennzeichneten Mischgebiet zugeordnet wird auch die westlich des geplanten Wendehammers liegende Stellplatzfläche, die bislang nur wenig von den Kunden des großflächigen Einzelhandels auf dem benachbarten Gelände angenommen wird. Hierdurch werden zum einem die bestehenden Nutzungen entlang der Nahestraße sinnvoll ergänzt, zum anderen werden für das südlich angrenzende gewerblich genutzte Grundstück bzw. die Neuansiedlung eines nichtstörenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebes Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuwirken, das in diesem relativ kleinen Bereich das qualitative und quantitative gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht wird. Dieses Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt

einerseits die wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet andererseits aber auch, das zum Schutz des bestehenden Wohnens in diesem Gebiet bestimmte allgemein zulässige Nutzungsarten durch eine textliche Festsetzung für unzulässig erklärt werden, ohne das sich die Gebietstypik vom Grundsatz her ändert. So sind die nach § 6 (2) Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO zulässigen Anlagen und Betriebe in diesem Mischgebiet unzulässig (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.9). Zudem werden im Hinblick auf den Schutzanspruch der Wohnbebauung Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller einzustufen sind, sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Dies bedeutet jedoch nicht unmittelbar eine Festschreibung der bestehenden Situation. Der Ausschluss ergibt sich gerade aus den mit diesen Nutzungen einher gehenden Störungen der Wohnruhe speziell in den Abend- und Nachtstunden an Werktagen und insbesondere an den Wochenenden, an denen die Arbeit in den Gewerbebetrieben an sich ruht (siehe textl. Teil Nr. 1.1.10 bzw. 11).

Die Unzulässigkeit der vorstehenden Nutzungen ergibt sich nicht nur aus dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnungen, sondern auch durch die verkehrliche Situation. Die Nahestraße eignet sich als Sackgasse mit einer Ausbaubreite von ca. 5,0 m Fahrbahn und ca. 2,5 m Bürgersteig nicht für einen auf Kundenverkehr orientierten Einzelhandel oder auch für Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und bordellartige Betriebe mit anteiligem überörtlichen Besucherverkehr.

Das **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO liegt im Hinblick auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte. Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Werte zur GRZ und GFZ an der bestehenden bebauten Situation in den einzelnen Gebieten bzw. an der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche.

Neben der flächenmäßigen Beschränkung der baulichen Entwicklung durch die GRZ und die Baugrenzen wird für das mit “A“ gekennzeichnete Gewerbegebiet zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist die auch in diesem Planbereich städtebaulich gebotene Steuerung der Höhenentwicklung, um eine Verunstaltung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Gebäudehöhenentwicklungen zu verhindern. Grundsätzlich orientiert sich die angegebene maximale Gebäudehöhe am Bestand, lässt darüber hinaus aber Entwicklungsspielräume zu. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche - Herner Straße - und Grundstück, die sogenannte Straßenbegrenzungslinie, festgelegt (siehe textlicher Teil Nr. 1.2.2). Von dieser Beschränkung ausgenommen werden Anlagen der Außenwerbung wie z.B. Werbeschilder, Werbemasten o.ä., die als Vorhaben i. S. von § 29 BauGB einzustufen sind. Diese Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine separate Satzung gem. Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i.V.m. § 86 – Örtliche Bauvorschriften der Bauordnung NRW in Bezug auf ihre Art, Größe und den Aufstellungs- bzw. Anbringungsort reglementiert.

Auch für die Gewerbegebiete an der Herner Straße / Bochumer Straße bzw. Berghäuser Straße bietet sich die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 bzw. 10,0 m an. Dies bewirkt eine flexible Ausnutzungsmöglichkeit der überbaubaren Flächen in Bezug auf Geschosshöhen und der eigentlichen Geschossigkeit, ohne das das Ortsbild durch überhohe Gebäude (Silos, Hochregallager, o.ä.) beeinträchtigt wird. Die mit “B“ und “C“ gekennzeichneten Gewerbegebiete an der Herner Straße bzw. Bochumer Straße werden derzeit geprägt durch die eingeschossige Bebauung der Tankstellen mit den Pkw – Waschhallen, großflächigen eingeschossigen Gebäuden, einem Kundenparkplatz und einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Eckbereich Bochumer Straße/Berghäuser Straße. Um auch diesen Gebieten eine gewisse Entwicklung für die Zukunft zu ermöglichen, wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m festgelegt. Dies entspricht in etwa der vorhandenen Bebauung entlang der Bochumer Straße und lässt aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit zu, den Straßenraum in diesem Abschnitt baulich zu fassen (siehe textlicher Teil Nr. 1.2.1).

Im nördlich der Berghäuser Straße liegenden und mit “D“ gekennzeichneten Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gründen entlang der Straße eine maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Südseite der Berghäuser Straße ist in diesem Abschnitt durchweg mit zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut, die z.T. aus der Gründerzeit stammen und von daher nicht unwesentlich das Straßenbild prägen. Um in diesem Bereich ein zumindest befriedigendes innerstädtisches Straßen- bzw. Ortsbild zu erzielen, sind auch auf der Nordseite der Berghäuser Straße bis zu 10,0 m hohe Gebäude möglich bzw. wünschenswert (siehe textlicher Teil Nr. 1.2.2). Der auf dieser Seite bereits realisierte Verbrauchermarkt ist zumindest entlang der Straße von der Wirkung her zweigeschossig. Die vorstehende städtebauliche Zielsetzung wird zudem unterstützt durch die bestehenden zweigeschossigen Gebäude Bochumer Straße 1 und Berghäuser Straße 1b, den ehemaligen Verwaltungs- und Betriebsgebäuden eines Gewerbebetriebes, und dem Haus Nr. 1c, einem Wohn- und Geschäftsgebäude.
Für das Mischgebiet westlich der Nahestraße wird aus dem Bestand heraus eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird dadurch eine gewisse Entwicklung bzw. eine über den Bestand hinausgehende Erweiterung auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

7.2 Bauweise

Die Bauweise ist in den einzelnen Baugebieten der vorhandenen Bebauung nach als offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das mit “A“ gekennzeichnete Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet, da die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Regelung über die erforderlichen Grenzabstände / Abstandsflächen gemäß Bauordnung des Landes Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) eine städtebaulich geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger flexiblen Ausnutzung des Grundstückes gewährleisten.

Bei der Festlegung der überbaubaren bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet worden, da die Festsetzung von Baugrenzen für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken bzw. in den einzelnen Baugebieten ausreichend ist. Grundsätzlich sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, wie sie sich aus dem Bestand, der festgesetzten Bauweise sowie den Maßzahlen zur GRZ und GFZ ergeben. In den bereits bebauten Gebieten entlang der Berghäuser Straße und der Nahestraße überdecken die Baugrenzen die Grundstücksflächen in der Form, dass zusätzliche Erweiterungs- bzw. Baumöglichkeiten über den eigentlichen Gebäudebestand hinaus entstehen. Die einzelnen Bautiefen in den GE – Gebieten bzw. in dem MI – Gebiet orientieren sich durchweg an der jeweiligen Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung.
In den mit GE “A“ und GE “B“ bezeichneten Gewerbegebieten ist die nördliche Baugrenze so festgesetzt, das ein Abstand von 40,0 m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn A2 eingehalten wird. Bei dem Mischgebiet an der Nahestraße wurde die nördliche Baugrenze ebenfalls entsprechend angeordnet. Dieser Abstand beruht auf § 9 Abs. 1 Femstraßengesetz (FStrG). Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Bei den Gewerbegebieten wird eine Ausnahme im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenzen für bestimmte Bauteile (Kragplatten, Eingangsüberdachungen, Anlieferungsrampen und deren Oberdachung) zugelassen, um den Bauherren bzw. Architekten bei der äußeren Gestaltung der Baukörper einen gewissen Spielraum zu ermöglichen (siehe textlicher Teil Nr. 1.3). Für das Mischgebiet an der Nahestraße ist diese Ausnahmeregelung entbehrlich, da für dieses Gebiet die überbaubare Fläche großzügig bemessen worden ist.

In einigen Baugebieten überdecken die Baugrenzen z.T. großkronigen Baumbestand, der dem Regelungsumfang der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen vom 03.06.1986 unterliegt. Bei Baumaßnahmen sind von daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen und ist über Ausnahmen und Befreiungen (§ 6 der Satzung) von den Verboten der Satzung zu entscheiden.

7.3 Verkehrsflächen / Grünflächen / Pflanzgebote

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im wesentlichen über die Herner Straße (L511) bzw. Bochumer Straße, die das Gebiet auf der westlichen Seite tangieren. Diese sogenannte Hauptradialstraße prägt gemeinsam mit der nördlich des Plangebiets verlaufenden Trasse der Bundesautobahn A2 ganz wesentlich die Verkehrssituation in diesem Bereich. Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Buslinie 205 gewährleistet, die über die Herner Straße / Bochumer Straße mit dem Haltepunkt im Bereich Berghäuser Straße / Kölner Straße verläuft. Die Taktzeit für die Buslinie beträgt in der Hauptverkehrszeit z. Zt. 10 Minuten.

Auf der Südseite des Bebauungsplangebietes verläuft die Berghäuser Straße, die als Basisstraße u.a. auch die östlichen Stadtteile (König-Ludwig / Röllinghausen) mit den westlichen Stadtteilen bzw. dem Stadtteil Süd verbindet. Die auf der Ostseite des Plangebietes bestehende Nahestraße besitzt als Sackgasse eine reine Erschließungsfunktion für die angrenzenden gemischt genutzten Grundstücke. Darüber hinaus erfolgt über diese Straße - im Nahbereich der Einmündung in die Berghäuser Straße - anteilig (ca. 30 %) auch die Erschließung des sich anschließenden Einzelhandelskomplexes. Parallel zur Nahestraße verläuft über dem verrohrten Hauptkanal der Nord-Süd-Radverbindungsweg, der im Bereich der Berghäuser Straße den in Ost-West-Richtung verlaufenden bzw. geplanten Radweg kreuzt.

Aus der vorstehend beschriebenen und an sich sehr guten Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz resultiert folgerichtig auch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Für die einzelnen Straßen können zum jetzigen Zeitpunkt folgende DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke über 24 Stunden) festgestellt werden:

- Berghäuser Straße 11.000 Kfz/d
- Herner Straße (nördlich Berghäuser Straße) 25.000 Kfz/d
- Herner Straße (südlich Berghäuser Straße) 12.000 Kfz/d
- Autobahn A2 (von AS Henrichenburg nach AS Re-Süd) 62.644 Kfz/d
- Autobahn A2 (von AS Re-Süd nach AK Recklinghausen) 83.140 Kfz/d

(AS = Anschlussstelle / AK = Autobahnkreuz)

(Bezüglich der Berechnung und Auswertung der Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wird auf Punkt 10.2 Immissionen verwiesen.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden Straßenflächen der Herner Straße / Bochumer Straße und der Nahestraße sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Das nördliche Ende der Nahestraße wurde zur Aufnahme eines Wendehammers mit einem Durchmesser von 21,50 m für Lastkraftfahrzeuge, Müllfahrzeuge, u.a. um ca. 14 m nach Westen hin erweitert.

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Herner Straße bzw. Bochumer Straße und des Kundenverkehrs zu dem großflächigen Einzelhandel und zu dem gegenüberliegenden Baumarkt ist der beampelte Kreuzungspunkt Herner Straße/Bochumer Straße, Berghäuser Straße, Kölner Straße um eine vorgeschaltete Ampelanlage im Zufahrtsbereich dieser beiden Grundstücksflächen ergänzt worden. Zusätzlich wurden im Rahmen der Kanalbautätigkeiten in der Herner Straße bzw. Bochumer Straße Abbiegespuren zu den beiden Grundstücken eingerichtet. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche speziell zu dem Gelände des großflächigen Einzelhandels und zu der Tankstelle mit der Waschhalle sind verkehrstechnisch somit festgelegt. Dies gilt sinngemäß auch für das südlich sich anschließende und mit “B“ gekennzeichnete Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan sind diese Bereiche dem Straßenausbau entsprechend als Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Für die verbleibenden Grundstücksbereiche entlang der Verkehrsfläche sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Zwischen den mit “A“ und “B“ bezeichneten Gewerbegebieten und den mit “C“ und “D“ bezeichneten Gewerbegebieten an der Berghäuser Straße verläuft die Trasse der ehemaligen Grubenanschlussbahn, die bis Ende 1990 die Zeche König-Ludwig 1 / 2 mit dem Übergabe-bahnhof Grullbad verbunden hat. Diese für Güter vom und zum Gleisnetz der Bahn AG genutzte Transportstrecke ist danach zwischen der Alten Grenzstraße und dem Schimmelsheider Weg rekultiviert und z.T. als Rad- und Fußweg ausgebaut worden. Im Zuge

dieser Maßnahme wurden auch die beiden Brückenbauwerke über die Overbergstraße und die Alte Grenzstraße abgebrochen und verschrottet. Die Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgte mit Ablauf des 15.09.1993.

Diese Trasse mit einer Breite von ca. 14 m ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **Grünfläche, öffentlich** mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist entsprechend dem Radverkehrskonzept der Stadt Recklinghausen die Anlegung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der Bestandteil der Querverbindung zwischen der Alten Grenzstraße und der Hochstraße sein soll. Aus städtebaulicher Sicht bildet diese Grünfläche eine Pufferzone zwischen den nördlichen angrenzenden Nutzungen mit den damit einhergehenden Fahrzeugbewegungen auf den Parkplatzflächen und den südlich sich anschließenden gewerblichen Bauflächen.

Da in den Gewerbegebieten, abweichend vom sonstigen produzierenden Gewerbe, mit hohem Kundenaufkommen und höherem Stellplatzbedarf zu rechnen ist, muss hier durch Begrünung der sonst vollständig versiegelten Parkflächen eine Aufwertung insbesondere im Sinne der Verbesserung des Ortsbildes bzw. des äußeren Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete im allgemeinen vorgenommen werden. Bei zwei Bauvorhaben im Bereich der Herner Straße bzw. Berghäuser Straße sind bereits im Vorgriff auf die zukünftigen Festsetzungen bei der Anlegung von jeweils 4 ebenerdigen Stellplätzen je ein hochstämmiger Laubbaum angepflanzt worden. Der Bebauungsplan beinhaltet in seinem textlichen Teil (Nr. 1.5) ein entsprechendes Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

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 – wie z.B. Werbesatzung – hingewiesen wird, gilt der entsprechende abgedruckte Verweis auf das Ortsrecht auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

9. Entwässerung / Versorgung / Leitungsrechte

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 Herner Straße/ Bochumer Straße und Berghäuser Straße sind Mischwasserkanäle. Darüber hinaus verläuft auf der Ostseite des Plangebietes der Hauptentwässerungskanal Recklinghausen in Nord-Süd-Richtung, an dem das Gelände der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die bebauten Grundstücke an der Nahestraße direkt angeschlossen ist.
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. Diese Vorschrift ist für das Bebauungsplangebiet nicht anzuwenden, da alle Grundstücke bereits bebaut sind bzw. das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen den vorhandenen Mischwasserkanälen in den angrenzenden Straßen bzw. direkt dem Hauptkanal zugeführt wird.

Die **Versorgung** des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Anschlüssen der Telekommunikation u.a. ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Herner Straße / Bochumer Straße, Nahestraße und Berghäuser Straße gesichert. Die Verkehrsflächen innerhalb des Neubaugebietes sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen aufzunehmen.
Eine planungsrechtliche Sicherung von möglicherweise vorhandenen bzw. geplanten Leitungen der Versorgungsträger wie z.B. VEW, Gelsenwasser AG, u.s.w., die der Versorgung dienen, wird auf privaten Grundstücken nicht vorgenommen, da diese sog.- **Leitungsrechte** - auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen (dingliche Lasten / Grundbucheintragungen, o.ä.) gesichert sind bzw. werden können. Leitungen von Versorgungsträgern innerhalb von Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen, die sich im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, unterliegen dem Konzessionsvertrag zwischen den jeweiligen Trägern und der Stadt.

10. Umweltbelange

10.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB u.a. auch die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Demgemäss gelten auch die Vorgaben des § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): “Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Vor dem Hintergrund und unter Würdigung der derzeitigen Gegebenheiten und Funktionen auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet und den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass mit dem Bauleitplanverfahren keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes einhergehen. Von daher konnten die „Umweltschützenden Belange in der Abwägung“ gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 1 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben bzw. bedurften keiner weiteren Behandlung.

10.2 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist seitens der Stadt Recklinghausen eine „ Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet und in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 206 - Herner Straße / Nahestraße -“ in Auftrag gegeben worden. Zur Beurteilung der an den bestehenden und geplanten Bebauung auftretenden Geräuschimmissionen wurden 4 Immissionspunkte ausgewählt, die jeweils für ihre Umgebung auf Grund ihrer Lage repräsentativ sind. Außerdem wurde die Geräuschsituation flächenhaft in Lärmkarten dargestellt. Das Gutachten trifft Aussagen über die im Bebauungsplanbereich bestehenden und zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die jeweiligen Nutzungen bzw. durch den Verkehr und gibt Empfehlungen hinsichtlich der festzusetzenden Maßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6 – Immissionsschutzmaßnahmen).

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf , das im gesamten Plangebiet die „schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überschritten werden. Der Straßenverkehrslärm ist in allen Fällen so hoch, dass er die gesamte Geräuschsituation prägt. Im Anhang des Gutachtens ist eine entsprechende Lärmkarte mit den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 enthalten. Das Plangebiet ist von daher als lärmvorbelastet einzustufen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte regelmäßig nicht einhalten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Grundrisse, d.h. Orientierung der besonderen schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin, bzw. Baukörperanordnung erreicht. Da das Plangebiet im Wesentlichen entwickelt ist, kann dementsprechend nur bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen für passiven Schallschutz gesorgt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können nur bauliche und technische Maßnahmen sein. Die Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanbereich, d.h. die Errichtung von Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwälle oder –wände, zur Verminderung der Geräuschimmissionen ist städtebaulich und stadtgestalterisch sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu vertreten.

Weil die Herstellung von aktiven Schallschutzanlagen nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist, verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen, die geeignete Mittel zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind. Durch passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener und geeigneter Weise gewährleistet. Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen sind je nach geplanter Nutzung erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile, insbesondere der Fenster zu stellen.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der nachstehenden Tabelle 6 der VDI – Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrunde zu legen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Raumart	**Mitteilungspegel**
1 Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2 Wohnräume tagsüber	
1.2 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissentschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass die Gebäude im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, nämlich im Rahmen des Planverfahrens wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind. Dazu gehören vor allem die nach DIN 2719, Punkt 6.4, genannten Parameter

- von Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in qm und
- äquivalente Absorptionsfläche* des Raumes in qm.
  (* In der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche)

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar.

Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III oder IV festgesetzt würden, obwohl die o.g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen. Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung Nr. 1.6 den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d.h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird. Die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmassnahmen im Einzelfall kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller erbracht werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -.

Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern jedoch den geschlossenen Zustand voraussetzt, sind zumindest bei den Schlafräumen Fenstersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu verwenden. Diese Festsetzung hat speziell für das Mischgebiet an der Nahestraße Bedeutung, da die hier bestehenden und städtebaulich auch gewollten Wohnnutzungen einen besonderen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr, und hier insbesondere dem Verkehr auf der BAB A2, besitzen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmmaß von 30 – 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird. Bei Berücksichtigung dieses Sachverhaltes lässt sich auch die Zumutbarkeit der Mehrkosten für den Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen in Schlafräumen begründen.

Bei Betrachtung der im Bebauungsplanbereich bestehen Betriebe kann dagegen festgehalten werden, dass sowohl durch die Einzelhandelsbetriebe als auch die Tankstellen Tags und nachts keine lmmissionskonflikte verursacht werden. Die für die planungsrechtliche Beurteilung herangezogenen und anlagenbezogenen Richtwerte der TA-Lärm werden tagsüber und nachts in allen Fällen unterschritten. Die von den Gutachtern in der ungünstigen Nachtstunde errechnete geringfügige Pegelüberschreitungen durch die Tankstelle an der Bochumer Straße, bezogen auf das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Bochumer Straße 1, beruhte auf die seinerzeitig beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes.
Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich nunmehr als Gewerbegebiet (GE “C“) fest. Grundsätzlich ist hinsichtlich des Störgrades der Tankstelle zu beachten, dass im Gutachten die Kundenzahlen recht hoch angesetzt wurden, derzeitig das angrenzende Wohn- und Bürogebäude überwiegend gewerblich genutzt wird und in dieser Nachtzeit die Verkehrspegel durch öffentliche Straßen erheblich höher liegen. Insofern ist nicht von einem abwägungsrelevanten Konfliktpotential in diesem und in dem übrigen Planbereich auszugehen.
Der Wohnungsanteil ist in den mit “C“ und “D“ gekennzeichneten Gewerbegebieten nördlich der Berghäuser Straße mit nur zwei Wohnungen untergeordnet. Dennoch besitzen diese Wohnungen, wie auch die Wohnungen südlich der Berghäuser Straße und westlich der Nahestraße, gegenüber den in Gewerbe- und Mischgebieten zulässigen Nutzungen einen gewissen Schutzanspruch. Aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme heraus werden in diesen Gewerbegebieten, in dem Mischgebiet an der Nahestraße und z.T. auch in dem nördlich bzw. westlich sich anschließenden Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (siehe textlicher Teil Nr. 1.1.7). Innerhalb der Gewerbegebiete sind zukünftig nur noch solche Wohnungen ausnahmsweise zulässig, die den Anforderungen des §8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) entsprechen.

10.3 Schadstoffimmissionen

Seit dem 29.06.1993 gibt es die neue "Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten" bzw. lufthygienischen Belastungsgebieten im Sinne des § 44 (1) und (2) BImSchG. Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus werden in diesen Belastungsgebieten sowohl Art und Umfang der Luftbelastungen sowie deren Entstehung und Ausbreitung fortlaufend festgestellt. Die Auswertung der Luftbelastungssituation erfolgt in sog. Luftreinhalteplänen.

Der am 29.6.1993 in geänderter Form in Kraft getretenen "Untersuchungsgebietsverordnung" ist zu entnehmen, daß Recklinghausen - bisher zugehörig dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet-Mitte - kein Belastungsgebiet gemäß BImSchG mehr ist. Infolgedessen besteht für Recklinghausen keine gesetzliche Verpflichtung mehr, die o.g. Messungen kontinuierlich

durchzuführen. Stattdessen ist Recklinghausen einem als "Sektor 6" bezeichnetem Gebiet zugeordnet worden. Großräumig erfasst dieser Sektor die Fläche der Bezirksregierung Münster. In diesem "Sektor 6" werden freiwillige und stichprobenhafte Immissionsmessungen durchgeführt, die in einem Luftgüteüberwachungsbericht veröffentlicht werden. Dieser Bericht ist wiederum Bestandteil des Luftreinhalteplanes.

10.4 Bodenkontamination

Allgemeine Problematik, Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch die Frage nach Altlasten bzw. erheblichen Bodenbelastungen geprüft und festgestellt, dass sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in direkter Nachbarschaft Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Zur Aufbereitung der Nutzungsgeschichte des Bebauungsplanbereiches seit Ende des 19. Jahrhunderts und Einschätzung des Vorhandenseins potentieller Belastungen ist im Auftrag der Stadt Recklinghausen folgende beprobungslose Erstbewertung erstellt worden:

- Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen: Verdachtsfläche St-Nr. 74 „Herner Straße/Nahestraße“
  Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen, 30.4.1992

Die vorstehende Erstbewertung zu den Altlastenverdachtsflächen ist Bestandteil der Begründung. Sie sind beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabstimmung während der Dienstzeit einzusehen. Zur konkreten Klärung der Belastungssituation der Bereiche Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden darüber hinaus im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren seit 1993 innerhalb des Bebauungsplanbereiches insgesamt 9 privat beauftragte Altlasten-/Bodengutachten erstellt.

Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Von den in den einzelnen Untersuchungen bzw. Gutachten ermittelten Kenntnissen zur Nutzungsgeschichte und Untergrundsituation innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches kann abgeleitet werden, dass eine Gefährdung weder für bestehende noch für die geplanten Nutzungen gegeben ist. Die vorliegenden Gutachten haben auch keine Untergrundverunreinigungen gezeigt, die noch Maßnahmen im Sinne einer Sanierung oder Sicherung erfordern oder die der Umsetzung der Planungen der Stadt Recklinghausen entgegenstehen.

Dies gilt auch für die das Bebauungsplangebiet durchschneidende Gleistrasse der ehemaligen der Grubenbahn König-Ludwig. In diesem Abschnitt der Bahnlinie waren keine Be- oder Entladestationen vorhanden, die Anlaß für eine begründete Vermutung von verstärkten Schadstoffeinträgen in den Untergrund geben könnten. Die Gleistrasse ist zudem auch nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Bei den Untersuchungen der direkt südlich angrenzenden Fläche Nr. 4409/448 (ehem. Sägewerk) sind keine Hinweise auf Untergrundkontaminationen im Bereich der Gleistrasse festgestellt worden. Auf Grund der derzeitigen Kenntnis ist nicht davon auszugehen, dass die mittlerweile begrünte Gleistrasse für den Bebauungsplan relevante Kontaminationen aufweist.

Trotz der vorhandenen Gefährdungsabschätzungen kann im Bereich von Auffüllungen das Antreffen bisher unbekannter Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Einer möglichen Gefährdung von geplanten Nutzungen wird durch ein Hinweis im textlichen Teil (Nr. 2.1 - Bodenkontamination) des Bebauungsplanes vorgebeugt. Auf den im Bebauungsplanbereich gelegenen Altlastenverdachtsflächen sind danach im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen erforderlich. Über die Art und den Umfang erforderlicher Untersuchungen wird nach Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall entschieden. Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen bei Nutzungsänderungen oder Neubaumaßnahmen ist somit über die BauO NRW gesichert. Die Vorgehensweise, die Maßnahmen vor Baubeginn oder im Zuge von baulichen Aktivitäten durchzuführen, trägt den Kenntnissen über das Baugebiet Rechnung.

10.5 Kampfmittel

Den vorhandenen Luftbildern ist für den Bereich des Bebauungsplanes nur geringfügige Kampfmittelbeeinflussung zu entnehmen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind nicht auszuwerten. 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 – dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan enthält hierzu im textlichen Teil unter der Nr. 2.2 – Kampfmittelbeseitigung einen entsprechenden Hinweis.

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 206 – Nahestraße -

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

1.1 Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungen

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

Vom vorgenannten Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO sowie § 1 (10) BauNVO die unter Punkt 1.1.1.1 bis 1.1.1.5 aufgeführten Einzelhandelsnutzungen (abschließende Auflistung). Diese bleiben nach Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung zulässig.

1.1.1.1 In dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet ist ein Baumarkt / Gartencenter mit folgender Sortimentsbegrenzung zulässig :

- Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
- Kleineisenwaren, Beschläge
- Farben, Lacke, Leime, Tapeten
- Holzplatten, Leisen, Kunststoffe
- Bauelemente, Baumaterialien
- Heizungen und Sanitär
- Innenausbau
- Gartenartikel
- Elektromaterialien (ohne Wohnraum - leuchten)
- Werken, Basteln, Hobby
- Pflanzen und Zubehör
- Kücheneinzelmöbel
- Gardinenleisten und Zubehör
- Autozubehör
- Gartenmöbel

Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 2.250 qm nicht überschreiten.

1.1.1.2 In dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe – Schuh- und Modemarkt - zulässig. Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 3.400 qm nicht überschreiten.

1.1.1.3 In dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes - Lebensmittelmarkt - und der vorgelagerten konsumnahen Dienstleistungen – Frisör, Reisebüro, Lotto-Totto-Annahme, Bäckerei, Wurst-Shop, Schlüsseldienst, Reinigungsannahme, Woll-Laden. - zulässig. Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 6.850 qm nicht überschreiten.

1.1.1.4 In dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet ist Möbeleinzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 (3) BauNVO).

1.1.1.5 In dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe des KFZ-Handels und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen ausnahmsweise 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.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO wird in dem mit „“A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet für die nachfolgend aufgelisteten nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente eine Obergrenze von insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche festgesetzt:

a) Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
b) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse ohne Briefmarken, Briefmarkenzubehör
c) Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör
d) Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör, Damenbekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren, Schuhe und Lederwaren
e) Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte und Zubehör, elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Wäschetrockner u. –schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Schaltkästen, Sonnenbänke) Computer
f) feinmechanische und optische Erzeugnisse ohne Computer
g) Haustextilien, Heimtextilien, Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff ohne Möbel für Garten und Camping, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
h) Musikinstrumente und Musikalien
i) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
k) Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Kosmetische Erzeugnisse, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
l) Teppiche (ohne Teppichboden)
m) Blumen
n) Campingartikel
o) Fahrräder und Zubehör, Mofas
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit “B“, “C“ und “D“ gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind hier nur Betriebe des KFZ-Handels 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.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO sind in den mit “B“ und “C“ gekennzeichneten Gewerbegebieten bauliche Änderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bebauungsplanbereich zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt für das mit “A“ gekennzeichnete Gewerbegebiet eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses von 1990 (Rd. Erl. .d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 / MBl.NW. S. 744; SMBl. NW. 283). Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei den in der Liste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in dem mit “A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet innerhalb des im Plan dargestellten Abstandes von 100 m zur nächsten Wohnbebauung an der Nahestraße bzw. Berghäuser Straße nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit “C“ und “D“ gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit “A“, “B“, “C“ und “D“ gekennzeichneten Gewerbegebieten Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind, und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem mit “E“ gekennzeichneten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.1.10 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem mit “E“ gekennzeichneten Mischgebiet Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind, unzulässig.

1.1.11 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem mit “E“ gekennzeichneten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.2 Beschränkung der 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 “B“ und “C“ gekennzeichneten Gewerbegebiete eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche - Herner Straße bzw. Bochumer Straße - und Grundstück - die sog. Straßenbegrenzungslinie -anzunehmen.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung wie z.B. Werbeschilder, Werbemasten und Fahnen.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit “A“ und “D“ gekennzeichneten Gewerbegebiete eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche – Berghäuser Straße – bzw. Herner Straße und Grundstück - die sog. Straßenbegrenzungslinie - anzunehmen.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung wie z.B. Werbeschilder, Werbemasten und Fahnen.

1.3 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten Kragplatten sowie Überdachungen von Eingängen und Anlieferungsbereichen (Rampen o.ä.) die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten dürfen. Jedoch sind 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten und in dem mit "E" gekennzeichnetem Mischgebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen aufgrund der Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Zusätzlich müssen an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) Zwangsentlüftungsanlagen eingebaut werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anzuwenden, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart	Mitteilungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

1.5 Pflanz- und Erhaltungsgebot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird für die mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebiete festgesetzt, dass bei der Anlegung von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen für die Anordnung von jeweils vier Stellplätzen je ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 25 cm betragen muss.

2. Hinweise

2.1. Bodenkontamination

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen erforderlich. Über die Art und den Umfang von Untersuchungen wird nach Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren entschieden.

2.2 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.

2.3 Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Stellungnahmen liegen beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

1. Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet und in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Berghäuser Straße, Herner Straße, Nahestraße, Autobahn“ der Stadt Recklinghausen vom 14.01.2000
   ACCON Köln GmbH – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
2. Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen: Verdachtsfläche St-Nr. 74 „Herner Straße/Nahestraße“; vom 30.04.1992
   Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse stehen der Realisierung des ohnehin bestandsorientierten Bebauungsplanes nicht entgegen. Eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB §§ 45 – 79) ist insofern nicht notwendig.

13. Teilungsgenehmigung

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Für den Bebauungsplan Nr. 206 – Herner Straße / Nahestraße – wird eine entsprechende Teilungssatzung dem Rat der Stadt Recklinghausen zur Beschlussfassung vorgelegt.

14. Entschädigung

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen löst, sofern sich diese Flächen nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 BauGB bzw. Übernahmeansprüche nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB aus.

15. Flächenbilanz

1.	Gesamtfläche	8.86 ha	
2.	Gewerbegebiete	6.00 ha	67,7 %
3.	Mischgebiet	1.01 ha	11,4 %
4.	Grünfläche, öffentlich -Parkanlage	0.40 ha	4,5 %
5.	Verkehrsflächen	1.45 ha	16,4 %
		8.86 ha	100,0 %

16. Kosten

Bei der Realisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen Kosten durch den Erwerb von Grundstücksflächen für den Straßenausbau und den Straßenausbau selbst. Folgende Kosten sind überschlägig ermittelt worden:

Verkehrsflächen		490.000,- DM
Straßenausbau	340.000,- DM	
Grunderwerb	150.000,- DM	
Grünfläche, öffentlich - Parkanlage -		160.000,- DM
Grünflächen	108.000,- DM	
Geh- und Radweg	52.000,- DM	
Gesamtkosten ca.		650.000,- DM

Die Kosten für den Grunderwerb können durch den möglichen Verkauf von Grundstücksflächen teilweise kompensiert werden. Genauere Angaben hierzu können erst gemacht werden, wenn die Grundstücksverhandlungen abgeschlossen sind.

Recklinghausen, 27.August 2001
Bürgermeister
I.A.

R a p i e n