



Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauVO I. V. mit der BauVO

1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

1.1.1
Gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, dass in dem Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der nachfolgend aufgeführten Sortimentliste Recklinghausen unzulässig sind:

Antiquitäten	Leder- und Kürschnerwaren
Ballett, Geschenkartikel	Makulatur
Baby-Kinderartikel	Nährmaschinen
Bedienung aller Art	Nahrungsmittel (ohne Getränke)
Beleuchtungsgeräte, Lampen	Optik und Akustik
(Schnitt-)Blumen	Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
Briefmarken	Pharmazeutika
Büchereien	Reformwaren
Campingartikel	Sanitärwaren
Computer, Kommunikationselektronik	Schmuck, Gold- und Silberwaren
Drogeriewaren	Schuhe und Zubehör
Elektronikgeräte, Elektrokleingeräte	Spielwaren
Fahrräder und Zubehör	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Foto, Video	Tontäpfer
Gardinen und Zubehör	Uhren
Glas, Porzellan, Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Waffen, Jagdbedarf
Haarshilfsmittel, Besenke	Wasch- und Putzmittel
Kosmetika und Parfümerieartikel	Zetochiffen
Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen	Zooartikel, lebende Tiere
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	

1.1.2
Gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, dass in dem Kerngebiet folgende Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauVO unzulässig sind:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (Gewerbeordnung) (GewO)
- Betriebe mit Sexdarstellungen bzw. zur Vorführung pornographischer Filme

1.1.3
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass in dem Kerngebiet die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen im reinen Wohngebiet
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet

1.3.1
Gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

1.3.2
Gem. § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauVO zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet
Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 8 Abs. 1 BauVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Unzulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet
Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der nachfolgend aufgeführten Sortimentliste Recklinghausen unzulässig sind:

1.6 Ausnahmen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet

1.6.1
Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der in § 1 Abs. 1 (2) bis (2)2) zum Abstandsbescheid 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den „nicht wesentlich störenden“ Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.6.2
Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe der Branchen Autozubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die mit selbst hergestellten Produkten ganz oder teilweise auch an Endverbraucher werden, zulässig.

1.7 Zulässige Gebäudehöhen

1.7.1
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauVO I. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauVO wird innerhalb des Kerngebietes die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmündliche Nebenanlagen, technische Betriebsanlagen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 3,0 m überschritten werden darf.

1.7.2
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauVO I. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauVO wird innerhalb des Kerngebietes die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche der Ostangabe, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die mit „C“ gekennzeichnete Baulinie.

1.7.3
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I. V. mit § 16 Abs. 6 BauVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Kerngebietes und des Gewerbegebietes die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmündliche Nebenanlagen, technische Betriebsanlagen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 3,0 m überschritten werden darf.

1.8 Bauweise

1.8.1
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO wird für das Kerngebiet die Kettenbauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude mit der Verkehrsfläche der Ostangabe in geschlossener Bauweise an der westlichen Baugrenze zu errichten. Oberhalb der Mindestgebäudehöhe sind die Gebäude ebenfalls an der westlichen Baugrenze zu errichten, es ist jedoch die offene Bauweise zulässig.

1.8.2
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Abweichung von der Kettenbauweise zulässig, wenn die abweichende Wirkung der Bebauung auf die Wohnnutzungen am Ossenbergweg und der Westerwaldstraße nicht reduziert wird. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Abweichung bezieht sich ausschließlich auf die geschlossene Bauweise.

1.9 Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der planfestgestellten Bahnanlagen
Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Ausbau der Verkehrsfläche im Bereich der planfestgestellten Bahnanlagen erst erfolgen kann, wenn die betreffenden Flächen (violett schraffierter Bereich) durch Entwidmung den Status als Bahnanlagen verloren haben.

1.10 Unterschiedliche Nutzung übereinanderliegender Geschosse
Gem. § 9 Abs. 3 BauGB werden für den besondere gekennzeichneten Bereich des Kerngebietes folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Erdgeschosszone bezogen auf das Niveau der Erschließungsanlage.
- oberhalb der unter a) festgesetzten Erdgeschosszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Kerngebiet i. S. von § 7 BauVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0. Die Festsetzungen unter a), b) und 1,7 gelten entsprechend.

1.11 Ausnahmen für Baugrenzen
Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO wird für das Flurstück 781 festgesetzt, dass Gebäude (Gehäuse oder Wintergärten) bzw. Gebäudeteile (Klimafassaden, Karinne, Maueranker) die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 5 m überschreiten dürfen. Vor Gewährung der Ausnahme ist der Fachbereich 62/34 - Stadtentwicklung zu beteiligen.

1.12 Lärmschutzmaßnahme

1.12.1
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen, Büros, Unterrichtsräumen, Bibliotheken etc. und die Dächer über dem dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros, die in der Lärmschutzzone II oder IV liegen und der Straße zugewandt sind, müssen zusätzlich mit einer schalldämmten Belüftung versehen sein. In den Gebäuden, die mit einer Fassade in der Lärmschutzzone IV liegen, müssen mindestens ein Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu einer von der Straße abgewandten Gebäudeseite ausgehend sein.

Bei den bewerteten Schalldämm-Maßen $R_{w,ext}$ handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen.

Lärmschutzzone	Wohnräume, Unterrichtsräume, Bibliotheken etc.	Büros
Lärmschutzzone Verkehr II	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)
	30	30
Lärmschutzzone Verkehr III	30	30
Lärmschutzzone Verkehr IV	45	40

1.12.2
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Errichtung mehrgeschossiger Parkhäuser innerhalb des Kerngebietes so auszuführen ist, dass diese lärmtechnisch die gleiche Wirkung entfalten wie eine geschlossene Wand.

1.13 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Parkplätze und der Rad- und Fußweg Ossenbergweg in Luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster) herzustellen, soweit erhebliche Bodenbelastungen dem nicht entgegenstehen.

1.14 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen
Auf den Parkplätzen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je sechs angefangene Stellplätze ein hochstammiger, einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16-18 cm (in ein Meter Höhe) fachgerecht zu pflanzen.

1.15 Ausgleichsmaßnahmen
Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im städtischen Ausgleichsflächenpool Brandweide-Süd - Fur 467, Flurstück Nr. 16 - ausgeglichen wird.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueffekte
Nach Mitteilung des Bergbauamtes sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin mit Einwirkungen aus der Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbauartiger Planungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau-Verband aufzunehmen.

2.2 Bodenkontaminationen
Aufgrund der festgestellten erheblichen Bodenbelastungen wird die Fläche des ehemaligen städtischen Gaswerkes gem. § 9 Abs. 3 BauGB als AF 1 gekennzeichnet. Bei durchgeführten Eingriffen in den Boden sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung besondere Maßnahmen zu ergreifen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung
Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelverteilungen erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, insbesondere bei notwendigen Räum- und Bodnarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung, rechtzeitig – noch im Planungsstadium – mit dem Städtischen Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr Verbindung aufzunehmen.

3.2 Bodenkontaminationen

- Im Untergrund des ehemaligen Gaswerkstandortes sind gaswerkstypische Belastungen vorhanden. Diese stellen eine weitere Nutzung der Fläche als Parkplatz nicht entgegen. Bei tiefen Eingriffen in den Untergrund bedingen sie erhöhte finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallender Bodenabfälle, Sicherungs- und ggf. Gründungsmaßnahmen. Wegen der an dem Gaswerkstandort vorhandenen Belastungssituation sind Eingriffe in den Untergrund, die unter dem Jahresende 2005 vorhandenen Parkplatzaufbau stehen, in Abstimmung mit dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Recklinghausen gleichfalls zu begleiten.
- In der im gesamten Bebauungsplanbereich vorhandenen fachdeckenden Aufschüttung können örtlich Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Boden werden ggf. weitere projektspezifische Untersuchungen erforderlich. Es wird empfohlen, Art und Umfang der Untersuchungen mit dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Recklinghausen abzustimmen.
- Bei Bauvorhaben in den ausgewiesenen MI- und GE-Gebieten werden aufgrund der künstlichen Aufschüttungen und unidirektionaler Reize des Ringlokschuppens zusätzliche Maßnahmen zur setzungsarmen Gebäudegründung bzw. Abbruch- und Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich.
- Wegen der stark gewerke-industriell geprägten Nutzungsgeschichte des Bebauungsplanbereiches ist vorzuzugewiesen, dass Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusiechen. Ebenso ist auf der gezielten Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungslagen innerhalb der künstlichen Aufschüttung im gesamten Bebauungsplanbereich abzusiechen.

Planungstabelle

Die Planunterlage - Stadtkarte Maßstab 1:1000 mit dem Stand vom 14.04.2005 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO.	Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanVO.	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2006 bis 01.03.2006, ersatzlos, BauGB durchgeführt.
Recklinghausen, den 30.01.2006 Bürgermeister IA	Recklinghausen, den 30.01.2006 Bürgermeister IA	Recklinghausen, den 30.01.2006 Bürgermeister IA	Recklinghausen, den 02.03.2006 Bürgermeister IA
Stadl, Obervermessungsstellen	Stadl, Oberbautechnik	Stadl, Oberbautechnik	Stadl, Oberbautechnik
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 07.06.2006 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Anzeiger für die Stadt Recklinghausen Nr. 10 vom 16.06.06 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Erstellen der Genehmigung bekanntgemacht worden.	Für die städtebauliche Planung	Baukernamt
Recklinghausen, den 13.06.2006 Bürgermeister	Recklinghausen, den 19.06.2006 Bürgermeister IA	IA	IV
Planfahnder	Stadl, Oberbautechnik	Stadl, Bauleitung	Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Landesbauordnung Nordrhein-Westfal (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.09.2004 (GV.NRW, S.259)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 56)

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

Maßstab 1 : 1000