

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 248 – Teilplan 2 -

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

1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

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

Sortimentsliste Recklinghausen – zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten Bastel-, Geschenkartikel Baby-/Kinderartikel Bekleidung aller Art Beleuchtungskörper, Lampen (Schnitt-)Blumen Briefmarken Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltwaren/ Bestecke Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke) Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitschriften Zoobedarf, lebende Tiere
--	--

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

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

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

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen im reinen Wohngebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet

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

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

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Unzulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe 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 Abstandsliste (Ifd. Nr. 192 bis 212) zum Abstandserlass 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 sich mit selbst hergestellten Produkten ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig.

1.7 Zulässige Gebäudehöhen

1.7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb des Kerngebietes die Höhe baulicher Anlagen auf ein Mindestmaß von 9 m und ein Höchstmaß von 16 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die Mittelachse (Fahrbahnmitte) der Verkehrsfläche der Osttangente (die Fahrbahnhöhen sind entsprechend mit „A“ und „B“ gekennzeichnet), wobei für die Ermittlung der Bezugshöhe die bis zur Verkehrsfläche verlängerte Mittelachse der Gebäude maßgeblich ist.

1.7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebietes die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche der Osttangente, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient der mit „C“ gekennzeichnete Bezugspunkt.

1.7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Kerngebietes und des Gewerbegebietes die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen 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 BauNVO wird für das Kerngebiet die Kettenbauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude mit der Mindestgebäudehöhe von 8 Metern 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 abschirmende 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 besonders gekennzeichneten Bereich des Kerngebietes folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- a) Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Erdgeschossenebene bezogen auf das Niveau der Erschließungsanlage,
- b) oberhalb der unter a) festgesetzten Erdgeschossenebene gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Kerngebiet i. S. von § 7 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0. Die Festsetzungen unter Pkt. 1.6 und 1.7 gelten entsprechend.

1.11 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für das Flurstück 781 festgesetzt, dass Gebäude (Glashäuser oder Wintergärten) bzw. Gebäudeteile (Klimafassaden, Kamine, Mauerpfeiler) die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 5 m überschreiten dürfen. Vor Gewährung der Ausnahme ist der Fachbereich 62/34 - Stadtentwässerung - zu beteiligen.

1.12 Lärmschutzmaßnahmen

1.12.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen, Büros, Unterrichtsräumen, Bibliotheken etc. und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros, die in der Lärmschutzzone III oder IV liegen und der Straße zugewandt sind, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten 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 ausgerichtet sein.

Bei den bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'_{wres} handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen.

Lärmschutzzone	Wohnungen, Unterrichtsräume, Bibliotheken etc.	Büros
	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr II	35	30
Lärmschutzzone Verkehr III	40	35
Lärmschutzzone Verkehr IV	45	40

1.12.2 Gem. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Errichtung mehrgeschossiger Parkbauten innerhalb des Kerngebietes die Ostfassade so auszuführen ist, dass diese lärmtechnisch die gleiche Wirkung entfaltet 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 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 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 Brandheide-Süd - Flur 467, Flurstück Nr. 16 - ausgeglichen wird.

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

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin mit Einwirkungen aus der Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

2.2 Bodenkontaminationen

Aufgrund der festgestellten erheblichen Bodenbelastungen wird die Fläche des ehemaligen städtischen Gaswerkes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als AF I gekennzeichnet. Bei durchdringenden Eingriffen in den Boden sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter gutachterlicher Begleitung besondere Maßnahmen zu ergreifen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

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

3.2 Bodenkontaminationen

- Im Untergrund des ehemaligen Gaswerksstandortes sind gaswerkstypische Belastungen vorhanden. Diese stehen einer weiteren Nutzung der Fläche als Parkplatz nicht entgegen. Bei tieferen Eingriffen in den Untergrund bedingen sie erhöhte, finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubes, Sicherungs- und ggf. Gründungsmaßnahmen. Wegen der an dem Gaswerksstandort vorhandenen Belastungssituation sind Eingriffe in den Untergrund, die unter den zum Jahresende 2005 vorhandenen Parkplatzaufbau reichen, in Abstimmung mit dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Recklinghausen gutachterlich zu begleiten.

- In der im gesamten Bebauungsplanbereich vorhandenen flächendeckenden Aufschüttung können örtlich Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Boden werden ggf. weitere projektbezogene Untersuchungen erforderlich. Es wird empfohlen, Art und Umfang der Untersuchungen mit dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Recklinghausen abzustimmen.
- Bei Bauvorhaben in den ausgewiesenen MK- und GE-Gebieten werden aufgrund der künstlichen Aufschüttungen und unterirdischer Relikte des Ringlokschuppens zusätzliche Maßnahmen zur setzungsarmen Gebäudegründung bzw. Abbruch- und Bodenaufbereitungsmaßnahmen erforderlich.
- Wegen der stark gewerblich-industriell geprägten Nutzungsgeschichte des Bebauungsplanbereiches ist vorsorglich von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen. Ebenso ist von der gezielten Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen innerhalb der künstlichen Aufschüttung im gesamten Bebauungsplanbereich abzusehen.