



Stadt Recklinghausen

Begründung

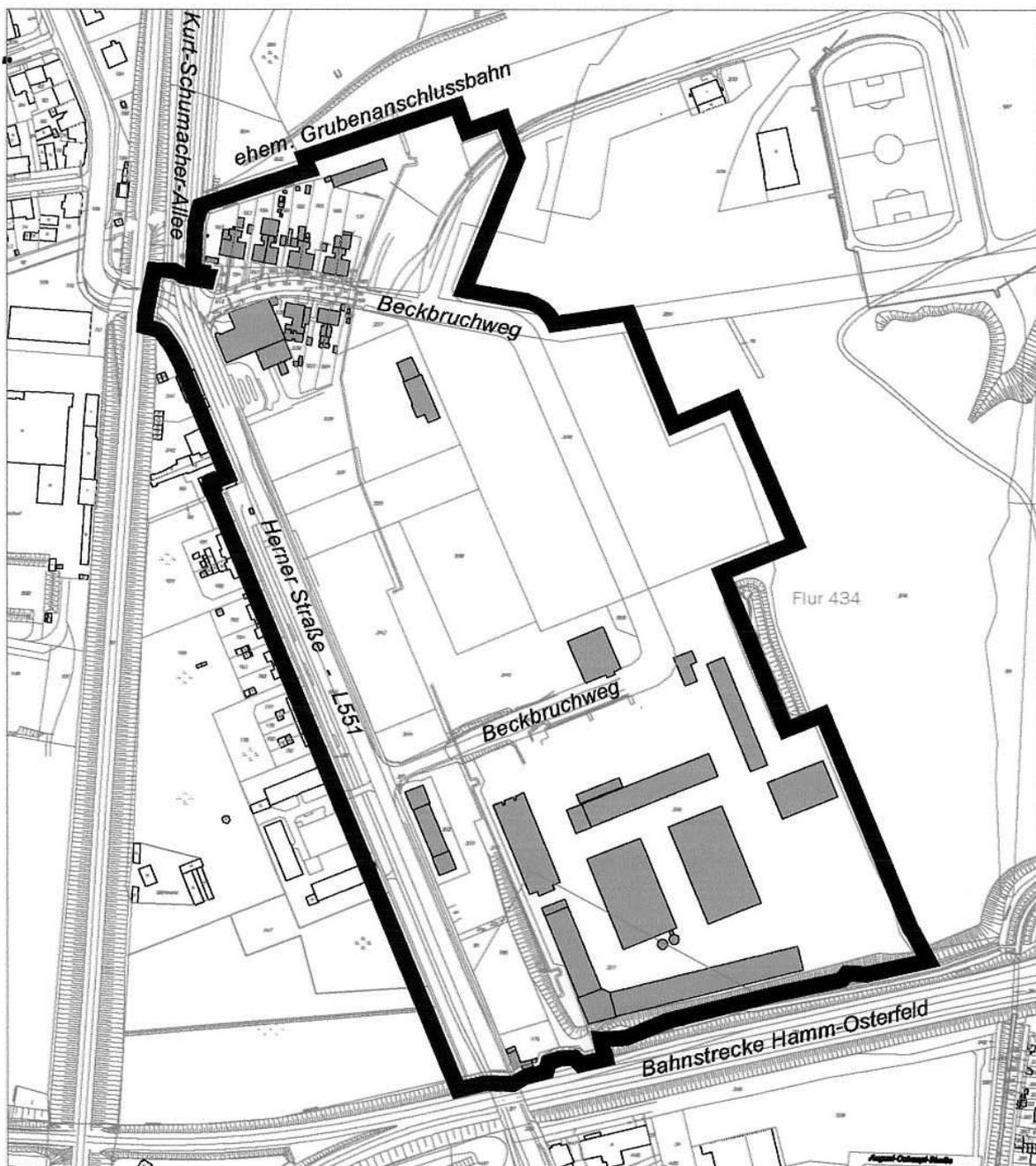
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 252 - Blumenthal - 2. Änderung

- Ostseite Herner Straße -

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.	Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen	3
2.1	Verhältnis zur Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan (Stand: März 2009)	3
2.3	Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.4	Einzelhandelskonzept (Stand: September 2007)	4
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	4
4.	Planverfahren	6
5.	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Verkehrerschließung	21
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Sonstige Planergänzungen bzw. Plananpassungen	22
6.	Umweltbelange	22
6.1	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	22
6.2	Landschaftsplan	23
6.3	Artenschutz	24
7.	Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB	24
8.	Textlicher Teil	25
9.	Hinweise	25
9.1	Kampfmittelbeseitigung	25
9.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	25
9.3	Satzungen	26
10	Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung	26
11.	Kosten und Finanzierung	26
12.	Flächenbilanz	26

Anhang: Textlicher Teil

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – erstreckt sich zwischen der Herner Straße im Westen, der ehemaligen Grubenanschlussbahn im Norden, dem Hellbach im Osten und der Bahnstrecke Hamm – Osterfeld im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – umfasst die im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen, die Verkehrsflächen sowie das nördlich des Beckbruchweges festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) und ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

Abgesehen von dem ehemaligen Weiterbildungszentrum der Zeche im Einmündungsbereich Beckbruchweg / Herner Straße, der ehemaligen Schaltzentrale, dem früheren Fördermaschinenhaus sowie dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Lokschuppen nördlich der Wohnhäuser am Beckbruchweg und dem ehemaligen Pferdestall an der Herner Straße wurden alle alten Betriebsgebäude der Zeche General Blumenthal 1/2/6 abgerissen.

Auf einem ca. 4 ha großen Teil des ehemaligen Zechengeländes wurde inzwischen der neue „Zentrale Bau- und Betriebshof“ der Stadt Recklinghausen errichtet und im August 2007 in Betrieb genommen.

Die übrigen als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bauflächen sind bisher noch unbebaut (Stand August 2010).

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 – 2. Änderung - stehen mit den Darstellungen des Regionalplanes - Emscher-Lippe - vom 12.11.2004 in Einklang, der das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt.

Die Bezirksplanungsbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 mit Schreiben vom 10.05.2004 bestätigt, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landesplanung grundsätzlich vereinbar sind, da diese die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisieren.

Einer erneuten Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde bedarf es gem. § 32 Abs. 6 LPlG daher nicht mehr.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand: März 2009)

Der Flächennutzungsplan stellt den Planänderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Aufgrund neuer stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt eingeleitet. Im Flächennutzungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stand März 2009) sind die Flächen zwischen der östlichen Planbereichsgrenze und der Herner Straße ebenfalls als gewerbliche Baufläche mit dem Symbol – Schacht stillgelegt/ verfüllt – sowie als Wohnbaufläche (nördlich des Beckbruchweges) dargestellt.

Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Her-

ner Straße - bestehen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal –.

2.4 Einzelhandelskonzept (Stand: September 2007)

Am 10.09.2007 hat der Rat das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist daher eine konzeptionelle Festlegung, die bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden muss. Ziel ist dabei, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten.

Abgeleitet aus dem Einzelhandelskonzept sind daher in Bebauungsplänen, die überwiegend die Sicherung von Gewerbe- und Industriestandorten zum Inhalt haben, Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten zu prüfen und ggf. notwendig, da

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen und
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (bis zur Grenze der Großflächigkeit) nur in den zentralen Versorgungsbereichen und in integrierten Wohnlagen zulässig ist,
- unter Anwendung der Ansiedlungskriterien bezogen auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgrund der Lage des Plangebietes (bis 500 m zum zentralen Versorgungsbereich) die Einzelhandelsansiedlung zu vermeiden
- und zentren- sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits vorhanden und die Nahversorgung dadurch ausreichend gesichert ist.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal - wurde am 04.07.2005 als Satzung beschlossen und ist seit dem 08.07.2005 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und trat am 11.04.2006 in Kraft.

Die Zurücksetzung der entlang der Straßenbegrenzungslinie Herner Straße festgesetzten Baulinie um 1.50 m sowie die Reduzierung der Mindesttraufhöhe der Straßenrandbebauung Herner Straße von 8,0 m auf 6,0 m waren Anlass für die 1. Planänderung im Bereich östlich der Herner Straße zwischen Beckbruchweg und Einmündung der neuen Erschließungsstraße. Die Änderung erfolgte auf Antrag eines Grundstückseigentümers und sollte eine den stadtgestalterischen Anforderungen entsprechende Bebauung ermöglichen. Das in diesem Zusammenhang beantragte und genehmigte Bauvorhaben (Werksarzt-Zentrum) wurde allerdings nicht realisiert.

Der nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im großen Umfang getätigte Verkauf ehemaliger Bergbauflächen durch die Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG) an private Investoren und Makler, der die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes erheblich erschwert hätte, macht – neben dem inzwischen erfolgten teilweisen Rückkauf der Grundstücke durch die Stadt (Stand: September 2009) - eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 erforderlich.

Weil als wesentliches Ziel des Bebauungsplanes dabei nach wie vor die Schaffung einer hierarchisch geordneten Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gewerbegebietes im Vordergrund steht, werden die entsprechenden Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung – Ostseite Herner Straße - noch einmal ergänzt bzw. präzisiert. Hierdurch kann die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere den sog. Ankergestaltern, die hinsichtlich guter Gestaltungsansätze als Vorbild wirken und nachhaltigen Einfluss auf die folgenden Entwicklungen haben, noch gezielter gesteuert bzw. gelenkt werden.

Bezogen auf den hohen stadtgestalterischen Anspruch in Verbindung mit der aus gestalterischer Sicht gebietsprägenden Lage der Grundstücke an der Ostseite der Herner Straße sowie unter Berücksichtigung der in der Planungswerkstatt „Zukunftspark Blumenthal“ entwickelten Leitbildidee, an der Herner Straße Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros in einer ansprechenden Architektur anzusiedeln, soll hier ein „adressbildendes“ Entree zu dem Gewerbepark bzw. zur Recklinghäuser Innenstadt entstehen.

Hierzu wird das Gewerbegebiet zwischen der Herner Straße und der Fernwärmeleitung nutzungsbezogen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert mit dem Ziel, hier nur Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. Geschäftsgebäude zuzulassen.

Wegen der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Recklinghäuser Innenstadt und auch weil Gewerbegebiete, insbesondere wenn diese innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zu gewachsenen Wohnquartieren liegen und auch verkehrstechnisch gut erreichbar sind, potenzielle Standorte für Einzelhandelsbetriebe darstellen, ist es erforderlich, auch hier mit den Mitteln der Bauleitplanung steuernd einzugreifen.

Ziel muss es sein, die für die Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie auch in einem eingeschränkten Umfang Dienstleistungsbetrieben - der eigentlichen Zielgruppe - bedeutsamen Flächen auf dem ehemaligen Bergbaustandort zu sichern und nicht ausschließlich oder überwiegend für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu opfern. Diese Zielgruppe ist häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Hinzu kommt, dass Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Baugebieten – wie z. B. in Misch- und Kerngebieten - zulässig sind, während produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht ohne Weiteres in diesen Gebieten angesiedelt werden. Gleichwohl sollen nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in einem begrenzten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden (s. weiter unten). Gedacht ist hierbei z. B. an Autohäuser, die aufgrund ihrer teilweise hochwertigen Architektursprache („Corporate Identity“) sich durchaus – unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes - in das anspruchsvolle stadtgestalterische Anforderungsprofil einfügen ließen.

Die Grundlage für die Steuerung bietet das „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ und die in diesem Zusammenhang erarbeitete „Recklinghäuser Sortimentsliste“. Mittels dieser Instrumente soll gewährleistet werden, dass die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsnutzungen an den hierfür vorgesehenen Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist (s. Pkt. 2.4 u. Pkt. 5.1.1).

Vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen Privatisierung der ehemaligen Zechenwohnhäuser südlich des Beckbruchweges (Hausnummern 8, 8b und 10) bedarf es auch hier einer städtebaulichen Neuordnung.

Diese Häuser wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 252 veräußert, ohne dass eine Nutzungsänderung von ehemals betriebsgebundenem Wohnen in allgemeines Wohnen stattgefunden hat. Die Folge ist, dass diese Wohnhäuser im GE-Gebiet nicht mehr zulässig sind und auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig. Gleichwohl genießen die Gebäude sowie die ausgeübte Nutzung Bestandsschutz.

Im Rahmen der Abwägung soll mit Blick auf die Eigentumsgewährleistung des Art. 14 Grundgesetz (GG) diesem (privaten) Belang durch die Festsetzung der Wohnhäuser gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Rechnung getragen werden.

Hiermit wird den Eigentümern der Wohnhäuser über den sich nur auf die bisherige Nutzung beschränkenden Bestandschutz hinaus die Möglichkeit gegeben i. S. eines „erweiterten Bestandschutzes“ unter bestimmten Voraussetzungen z. B. Erweiterungen, Änderungen, Modernisierungen bzw. Instandsetzungen vorzunehmen.

Bei der Vorschrift des § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Planung i. S. einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplanes verlassen wird und sich die Festsetzung konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen bezieht. Es handelt sich weiter um eine gesetzlich normierte Abwechens- bzw. Befreiungsregel für einzelne unzulässige Nutzungen ohne gleichzeitige Bindung an konkrete Befreiungsvoraussetzungen. Deren nähere Bestimmung liegt im Ermessen der Gemeinde;

sie kann die nähere Bestimmung über die Zulässigkeit im Bebauungsplan treffen (s. hier Textfestsetzung Nr. 1.2.7).

Da Anlagen für sportliche Zwecke i. S. von § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO regelmäßig erhebliche Flächenpotentiale in Anspruch nehmen, die für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorgesehen sind, ist es städtebaulich sinnvoll und auch vertretbar auch diese Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auszuschließen.

Des Weiteren werden in den GE-Gebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Der Gebietscharakter des hier festgesetzten Gewerbegebietes ist i.A. wenig geeignet für derartige Anlagen.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Feuerwehr und Tiefbau vom 30.03.2006 wurde im Rahmen der Beratungen zur Durchführung der Kanalbauarbeiten Herner Straße die Verwaltung beauftragt, aufgrund der städtebaulichen Bedeutung Vorschläge für die Gestaltung der Verkehrsfläche Herner Straße zwischen Werkstättenstraße und Beckbruchweg vorzulegen.

Nach dem inzwischen erfolgten Abriss der ursprünglich an der Ostseite der Herner Straße noch verbliebenen Verwaltungsgebäude der ehemaligen Zeche sowie der Nichtrealisierung des Bauvorhabens <Werksarzt-Zentrum> wurde von der Verwaltung ein entsprechendes Ausbaukonzept erarbeitet. Danach ist eine auch der städtebaulichen Bedeutung entsprechende Aufweitung des Straßenprofils um ca. 2,50 m vorgesehen.

Dieses Maß ergibt sich sowohl aus der Anlage einer zusätzlichen Linksabbiegespur als Bestandteil des neu auszubauenden Verkehrsknotenpunktes Herner Straße/ Einmündung Beckbruchweg als auch durch den Neubau eines kombinierten Rad- und Gehweges, dem Angebot von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum mit Blick auf die künftigen Nutzungen der Flächen unmittelbar östlich der Herner Straße sowie aus einer dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Herner Straße entsprechend gebündelten Grundstückerschließung.

Darüber hinaus liegt es im öffentlichen Interesse, die das Ortsbild prägenden und im Bebauungsplan festgesetzten Alleebäume im Bereich der Herner Straße zu erhalten. Aufgrund der starken Einschränkung des Lichtraumprofils ist es insbesondere durch Lkws an den vorhandenen Bäumen teilweise zu erheblichen Schäden gekommen. Der Straßenausbau muss daher auf Kosten gewerblicher Bauflächen erfolgen.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche Herner Straße auf der Ostseite um 2,50 m ist bis zur Brücke der Bahnlinie Hamm-Osterfeld vorgesehen.

Des Weiteren wird die Festsetzung der Verkehrsfläche Beckbruchweg („Ringerschließung“) der aktuellen Ausbauplanung angepasst und flächenmäßig reduziert. Die Baugrenzen werden dem zukünftigen Straßenverlauf angepasst.

4. Planverfahren

Mit Beschluss des Rates vom 23.04.2007 wurde das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – für einen Bereich zwischen der Westseite der Herner Straße, dem Beckbruchweg, der Fernwärmetrasse sowie der Bahnlinie Hamm-Osterfeld eingeleitet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 13 vom 07.05.2007 und in den Tageszeitungen.

Nach dem o. g. Aufstellungsbeschluss wurde in einer späteren Ratssitzung das „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ als konzeptionelle Festlegung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Sinne einer sonstigen städtebaulichen Planung bzw. als städtebauliches Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes dieser Belang zu berücksichtigen. Ziel ist es dabei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Hierzu müssen die Baugebiete innerhalb der Stadt auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes hin untersucht und je nach Erforderlichkeit bestehende Bebauungspläne ggf. geändert werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde deshalb zum Anlass genommen, den Geltungsbereich der 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – über den ursprünglich beschlossenen Rahmen (gewerbliche Bauflächen zwischen Herner Straße und Fernwärmetrasse) hinaus um die übrigen Gewerbeflächen und Verkehrsflächen zu erweitern.

Der entsprechend geänderte (erweiterte) Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 26.11.2007 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Recklinghausen Nr. 34 vom 04.12.2007.

In dem erweiterten Geltungsbereich müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen u.a. den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes angepasst und die Verkehrsflächen entsprechend dem überarbeiteten Ausbauplan – insbesondere im Querschnitt – angeglichen werden.

Um den betreffenden Bereich bis zum Abschluss des Planverfahrens vor unerwünschten Entwicklungen bewahren zu können und die Planung zu sichern, wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 18.02.2008 eine Veränderungssperre gem. § 14 i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 29.02.2008 in Kraft getreten und gilt für zwei Jahre. Durch die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Anrechnung der Zurückstellungsfrist von Bauvorhaben auf die Laufzeit einer Veränderungssperre wurde in der Ratssitzung vom 15.12.2008 die frühzeitige Verlängerung der Veränderungssperre bis zum 28.02.2011 beschlossen. Da die Anrechnungsregel grundstücksbezogen gilt, endet die Laufzeit der verlängerten Veränderungssperre innerhalb des Plangebietes für die Flurstücke 227, 229, 231, 235 und 238 im Mai 2010.

Das Instrument der Veränderungssperre bietet die Möglichkeit, planerisch unerwünschte Vorhaben und Veränderungen im Bebauungsplanänderungsbereich zu unterbinden, um somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Da schon die ersten planerischen Überlegungen bzw. die Konkretisierung planungsrechtlicher Festsetzungen erkennen ließen, dass sich durch die Planänderung der sich aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal - ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB ist der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die Planunterlagen wurden deshalb gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2010 bis 19.05.2010 einschließlich während der Dienststunden im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sein können, Stellungnahmen eingeholt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal - 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – ist vorgesehen, das zulässige Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Gemeinde durch zusätzliche – insbesondere – textliche Festsetzungen zu erweitern.

Bisher waren zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan Nr. 252 keine weiteren detaillierten Festsetzungen notwendig. Nach den zwischenzeitlich vollzogenen Eigentümerwechseln und dem hierauf erfolgten teilweisen Rückkauf der Flächen durch die Stadt ist jedoch deutlich geworden, dass nunmehr eine zusätzliche nutzungsbezogene Gliederung insbesondere der im Bebauungsplan zwischen der Herner Straße und der Fernwärmeleitung ausgewiesenen Gewerbeflächen (mit „GE 1“ gekennzeichnet) dringend erforderlich ist. Nur so sind die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes - abgeleitet aus den in der Planungswerkstatt „Zukunftspark Blumenthal“ entwickelten Leitbildern - umsetzbar.

Im Vordergrund steht dabei die Leitbildidee, entlang der Herner Straße durch die Bebauung mit Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden in einer ansprechenden Architektur ein „adressbildendes“ Entree zum Gewerbepark bzw. zur Recklinghäuser Innenstadt zu schaffen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in dieser exponierten Lage jede Bebauung grundsätzlich einen über das Plangebiet hinaus wirkenden städtebaulichen Stellenwert hat.

Dabei haben einzelne Bauanträge bzw. Anfragen für die betreffenden Grundstücke bereits gezeigt, dass diese dem hohen städtebaulichen Anspruch nicht gerecht werden und eine bauliche Entwicklung in Gang kommen könnte, die nicht den von der Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal - verfolgten städtebaulichen Zielen entspricht.

Es müssen deshalb über die bisherigen Ausweisungen im Bebauungsplan hinaus Festsetzungen getroffen werden, die eine detaillierte und damit „leitbildkonforme“ Gliederung der gewerblichen Nutzung garantieren. Ziel ist es damit neue Betriebsansiedlungen im o.g. Sinne zu steuern bzw. zu lenken. Diese (im Wesentlichen) nutzungsbezogenen Festsetzungen (gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) erfolgen als Ergänzung des textlichen Teils des Bebauungsplanes.

Wie bereits unter Pkt. 3 und 4 erläutert, ist auf der Grundlage des „Einzelhandelskonzeptes 2007 der Stadt Recklinghausen“ (Stand: September 2007) die Anpassung der Festsetzungen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten erforderlich, um dem öffentlichen Belang „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu entsprechen. Dies erfolgt ebenfalls durch Textfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Aufgrund der Tatsache, dass die ehemaligen Zechenwohnhäuser südlich des Beckbruchweges inzwischen – entgegen den ursprünglichen Planabsichten – privatisiert wurden, und damit zu allgemeinen Wohnzwecken genutzt werden, soll im Zuge der 2. Änderung den drei betreffenden Wohnhäusern durch Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandschutz eingeräumt werden.

Die als GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiete werden hinsichtlich einer sinnvollen planerischen Konfliktbewältigung deshalb – abgesehen von dem ausdrücklich nur für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehenen Teil - so gegliedert, dass hier nur Betriebe und Anlagen i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnnutzungen westlich der Herner Straße sowie nördlich und südlich des Beckbruchweges bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt sind, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Betriebe und Anlagen sowie der Darstellung von Entwicklungsspielräumen von der Möglichkeit einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht. In den mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebieten können daher gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 bis 221) zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen.

Diese Festsetzungen entsprechen somit den Anforderungen an die Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Der geplante Ausbau des Verkehrsknotens Herner Straße/ Einmündung Beckbruchweg und die damit einhergehende gesicherte und geordnete Verkehrserschließung des „Zentralen Bau- und Betriebshofes“ sowie der sonstigen Gewerbeflächen macht den Teilausbau der Herner Straße sowie die endgültige Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten inneren Erschließungsstraße Beckbruchweg notwendig.

Die Verkehrsfläche Herner Straße wird um 2.50 m verbreitert, um einen zusätzlichen Parkstreifen sowie einen kombinierten Rad- und Fußweg zu schaffen. Entsprechend müssen die an der Ostseite der Herner Straße gelegenen Gewerbegrundstücke um das gleiche Maß reduziert und die parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesene Baulinie entsprechend zurückgesetzt werden.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche der inneren Ringschließung (Beckbruchweg) wird auf der Grundlage der inzwischen vorliegenden Ausbauplanung in ihrem Querschnitt angepasst

und dementsprechend in Teilbereichen reduziert. Die parallel zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzten Baugrenzen werden an den endgültigen Straßenverlauf angeglichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

5.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – ist aufgrund der Vorprägung durch die gewerblich-industrielle Nutzung als Schachanlage des Steinkohlenbergbaus gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) festgesetzt, das gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Basis des „Abstandserlasses“ des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen unter Immissionsschutzgesichtspunkten horizontal gegliedert wurde.

Da der „Abstandserlass“ inzwischen aktualisiert wurde (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007), sind die entsprechenden textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst worden (s. Pkt. 5.6 und die Anlage dieser Begründung).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ist darüber hinaus eine weitere Differenzierung der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, ohne dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstyps <Gewerbegebiet> in Frage zu stellen.

Begründet ist diese zusätzliche Differenzierung - wie bereits unter Punkt 3 der Begründung dargelegt – durch die Tatsache, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes - abgesehen von dem städtischen Grundstück mit dem neuen „Zentralen Bau- und Betriebshof“ (ZBH) – in großem Umfang Verkäufe ehemaliger Bergbauflächen durch die Montan-Grundstücksgesellschaft (MGG) an private Investoren und Makler getätigt worden sind. Obwohl ein Teil der Flächen im Randbereich der Herner Straße durch die Stadt inzwischen (Stand: September 2009) zurück erworben werden konnten, ist dabei anhand einiger Bauanträge und Anfragen für die betreffenden Grundstücke deutlich geworden, dass hier eine bauliche Entwicklung in Gang kommen kann, die nicht mit den von der Gemeinde bei Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Zielen korrespondiert.

Vor dem Hintergrund der in der Planungswerkstatt „Zukunftspark Blumenthal“ entwickelten Leitbilder und aufgrund der zentralen, exponierten Lage des Plangebietes im stadträumlichen Zusammenhang sind insbesondere hinsichtlich des Standortes zwischen der Herner Straße und der Fernwärmeleitung besondere Anforderungen an die hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu stellen.

Das Plangebiet eignet sich hervorragend zur Aufnahme von Gewerbebetrieben, die hohe Ansprüche an Standortimage und Adressbildung stellen und eine gute Verkehrsanbindung benötigen.

Im Rahmen der 2. Änderung wird deshalb zusätzlich zu den genannten Festsetzungen für das GE-Gebiet zwischen der Herner Straße und der Fernwärmeleitung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nutzungsbezogen festgesetzt, dass in dem mit Schraffur gekennzeichneten Teil ausschließlich Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zugelassen sind. Diese eignen sich aufgrund ihrer i. d. R. höheren Ansprüchen genügenden Architektur eher dazu, ein „adressbildendes“ Entree zum Gewerbepark bzw. zur Recklinghäuser Innenstadt zu schaffen, als die überwiegend rein funktional gestalteten gewerblichen Zweckbauten.

Andere gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO regelzulässige Nutzungen sind nach der Rechtsvorschrift des § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen (vergl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S. 121). Weder Lagerplätze, Lagerhäuser noch Tankstellen oder Anlagen für sportliche Zwecke, wie Tennishallen etc. sind in Anbetracht der zielführenden Festsetzung <nur Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude zulässig> und des hiermit verbundenen städtebaulichen Qualitätsanspruches erwünscht. (s. hierzu im Weiteren die Begründung unter Pkt. 5.2)

Gewerbebetriebe aller Art, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe (bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 qm), die kein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: Septem-

ber 2007) anbieten, können hingegen ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Betriebe und Anlagen werden in Gewerbegebieten häufig im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden errichtet und betrieben und ergänzen im Sinne einer Nebennutzung die städtebaulich gewünschten Hauptnutzungen. (s. hierzu weiter unten)

Grundsätzlich besteht kein zwingendes städtebauliches Erfordernis für eine Steuerung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet. Gleichwohl soll aber das mit Schraffur gekennzeichnete GE 1-Gebiet vorwiegend einer Büro- und Verwaltungsnutzung bzw. für Dienstleistungszwecke vorgehalten werden. Es ist deshalb vorgesehen nur solche nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zuzulassen, die aufgrund ihrer teilweise hochwertigen Architektursprache („Corporate Identity“) sich durchaus – unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes - in das anspruchsvolle stadtgestalterische Anforderungsprofil einfügen ließen, wie z. B. Autohäuser bzw. Einrichtungshäuser (Möbel).

Im Grundsatz stehen diese Neufestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung - Ostseite Herner Straße – im Einklang mit einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 (Az.: 4 NB 8.90), wonach es der Rechtsvorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB entspricht, wenn „die Gemeinde bestimmte Ansiedlungswünsche zum Anlass nimmt, aus städtebaulichen Gründen eine von ihr nicht gewollte bauliche Entwicklung in einem bestimmten Bereich durch Schaffung entgegenstehenden Baurechts künftig zu unterbinden, indem sie eine anderweitige, die unerwünschte Entwicklung verhindernde positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion der betreffenden Flächen in ihrem städtebaulichen Gesamtkonzept trifft“ (zit. n. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, S. 91). Entscheidend ist dabei, dass die planerische Ausweisung für eine bestimmte Fläche „eine positive planerische Aussage“ zum Inhalt hat und „sich nicht auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen beschränkt“ (zit. n. o.g. BVerwG-Urteil).

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden in dem mit Schraffur gekennzeichneten Teil auf der Ostseite der Herner Straße ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Mit dieser Gliederung des Baugebietes werden artverwandte oder sich ergänzende Nutzungen räumlich zusammengefasst und damit bestimmte Funktionen zur Verbesserung der Gebietsstruktur konzentriert. Darüber hinaus werden hierdurch – i. S. des „innergebietslichen Nachbarschutzes“ – Nutzungen, Betriebe oder Anlagen innerhalb des Gebiets voneinander geschützt.

Auch mit Blick auf die vor gebietsübergreifende Immissionen zu schützende Wohnnutzung westlich der Herner Straße und am Beckbruchweg wird durch diese nutzungsbezogene Festsetzung die Ansiedlung weniger störender oder belästigender Anlagen von Gewerbebetrieben bzw. nur von Dienstleistungsbetrieben gesteuert.

Weiterhin Bestand hat in diesem Zusammenhang die bereits im Bebauungsplan Nr. 252 getroffene Festsetzung, die gewerbliche Nutzung in den mit „GE 1“ gekennzeichneten Bereichen auf „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO) zu beschränken (vergl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S. 127f); allerdings ergänzt um die Ausnahmeregelung, wonach Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 bis 221) zugelassen werden können, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen (s. Textfestsetzung Nr. 1.2.3).

Trotz des durch diese Festsetzung bewirkten Ausschlusses von Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes behält das mit „GE 1“ gekennzeichnete Gebiet seinen Charakter als Gewerbegebiet, das insbesondere in dem mit Schraffur gekennzeichneten Teil als Standort für Dienstleistungsbetriebe einem wesentlichen Segment der gewerblichen Nutzung vorbehalten ist. (vgl. BVerwG-Beschluss v. 8.11.2004 – 4 BN 39.04)

Die v. g. Regelung entspricht somit dem in § 1 Abs. 1 und 3 BauGB vorgezeichneten städtebaulichen Ziel, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet aus

Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 bezogen ist es erklärtes Ziel der planenden Gemeinde, das Gewerbegebiet mit den Mitteln der Bauleitplanung hinsichtlich der Nutzungen weiter zu gliedern. An einem attraktiven Standort (zentrumstern, an der Herner Straße als eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Recklinghäuser Innenstadt) sollen hochwertige Gewerbeflächen gesichert und entwickelt werden.

Verwaltungsgebäude dienen häufig der Unterbringung der Unternehmensleitung gewerblicher Betriebe (als Sitz des Unternehmens, der Hauptverwaltung) oder als selbständige Gebäude für Bürotätigkeiten jedweder Art. Insofern ist gerade diese Art der Nutzung geeignet, den hohen Gestaltungsansprüchen an das Baugebiet Rechnung zu tragen. So interpretieren einige Nutzer das Gebäude und seine Gestaltung als wichtige Visitenkarte ihres Unternehmens und legen entsprechend viel Wert auf ein hochwertiges Erscheinungsbild.

„Geschäfts- und Bürogebäude können, ohne dass die dort verrichteten Tätigkeiten unterschieden zu werden brauchen, auch durch freiberuflich Tätige und ähnliche Berufe nach § 13 BauNVO, Fachverbände und dergl. in Anspruch genommen werden.“ Sie „dienen u. a. der Aufnahme von Geschäfts- und Büroräumen für den Betrieb von Banken, Versicherungsunternehmen, von Ausstellungsräumen (...), von Büro- und Praxisräumen für alle Berufe i. S. des § 13, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Handelsvertreter, Makler, beratende Berufe jeglicher Art, als Sitz von Fachverbänden und (Handels-)Organisationen im weitesten Sinne (...)“ (zit. n. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S. 732 u. 520).

Mit Blick auf den denkmalschutzrechtlichen Erhaltungswert des Gebäudes soll der ehemalige Pferdestall (Herner Straße 89/ 91) ebenfalls im zuvor genannten Sinne umgenutzt werden.

Aufgrund der exponierten Lage des v.g. Grundstücks sowie der übrigen Grundstücke zwischen der Bahnlinie und der Einmündung Beckbruchweg ist die beabsichtigte nutzungsbezogene Gliederung der mit GE1 und Schraffur gekennzeichneten Gewerbegebiete östlich der Herner Straße städtebaulich gerechtfertigt. Die derzeitige Nutzung dieser (privaten) Grundstücke als Kfz-Werkstatt (Industriedenkmal: ehemaliger Pferdestall) und Gebrauchtwagenhandel ist nicht mit dem städtebaulichen Leitbild bzw. den planerischen Zielen der Gemeinde vereinbar. Ausgenommen hiervon ist das Gewerbegrundstück Herner Straße 93, das aufgrund seiner räumlichen Begrenztheit für eine weitergehende nutzungsbezogene Gliederung ungeeignet ist.

In Anbetracht der dargelegten Ziele und Zwecke der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches dringend geboten.

In diesem Sinne trifft der Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung - Ostseite Herner Straße – zwischen Herner Straße und Fernwärmeleitung folgende textliche Festsetzung:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten „GE 1“-Gebieten nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Störende oder belästigende Fabrikations- und Produktionsanlagen sind hingegen – soweit es die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Gliederung zulassen - ausschließlich in den „GE 2“- bis „GE 4“-Gebieten zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Das Erfordernis einer Ausnahmeregelung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (und für die in der folgenden Textfestsetzung genannten spezifischen Einzelhandelsbetriebe) ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich hierbei um ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ handelt, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regelmäßig zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Hotels dienen der zeitlich beschränkten Unterbringung von Personen, um von dort aus im Regelfall bestimmten Geschäften nachzu-

gehen. Die Besonderheit der Ansiedlung eines Hotels im GE-Gebiet liegt in seiner andersartigen Aufgabenstruktur und Verhältnis zu anderen Gewerbebetrieben. Ein Grund für die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes im Gewerbegebiet kann u. a. darin liegen, dass es sich hierbei z. B. um eine Gästehaus mit Tagungsbereich für ein größeres oder mehrere Unternehmen handelt. (vergl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S. 730/731) In diesem Sinne erfüllt ein Hotel o. ä. die Funktion eines Dienstleistungsbetriebes und entspricht damit den städtebaulichen Zielvorgaben.

Da das Gewerbegebiet in bestimmter Weise gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert ist, kommt als möglicher Standort für Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur das mit „GE1“ gekennzeichnete Gewerbegebiet infrage. Die Tatsache, dass es sich bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes um Dienstleistungsbetriebe handelt, die unmittelbare Nähe zu den sonstigen Gewerbebetrieben bzw. als Teil der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die exponierte Lage an der Herner Straße und das erfahrungsgemäß geringe Störpotential dieser Betriebsarten begründen die Ausnahmeregelung gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den mit „GE1“ gekennzeichneten Gewerbegebieten.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit Schraffur \ \ \ \ \ gekennzeichneten „GE 1“-Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm), soweit diese kein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) anbieten, ausnahmsweise zulässig sind.

Einzelhandel

„Da auch Läden nach dem üblichen Sprachverständnis ‚Geschäfte‘ sind, bestehen keine Bedenken, dass Geschäfts- und Bürogebäude im Erdgeschoss beispielsweise auch Läden“ (i. S. v. Verkaufsstellen) „enthalten, mithin gemischt genutzt werden (...)“ (zit. n. s. o., S. 463). Größere Einzelhandelsbetriebe, wie Warenhäuser, als ‚Geschäftsgebäude‘ hingegen sind nicht zulässig.

Um städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden, bedarf es vor diesem Hintergrund und wegen der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Recklinghäuser Innenstadt hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einer detaillierten Steuerung. Die Grundlage hierfür bietet das „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ (Stand: September 2007) und die in diesem Zusammenhang erarbeitete „Recklinghäuser Sortimentsliste“:

Sortimentsliste Recklinghausen
Zentrenrelevante Hauptsortimente
(Neu- und Gebrauchtwaren)
auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

- | | |
|--|---|
| · Abgepasste Teppiche und Läufer | · Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle |
| · Antiquitäten | · Leder – und Kürschnerwaren |
| · Bastel-, Geschenkartikel | · Musikalien |
| · Bekleidung aller Art | · Nähmaschinen |
| · Beleuchtungskörper, Lampen | · Nahrungs-/Genussmittel |
| · Blumen | · Optik und Akustik |
| · Briefmarken | · Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf |
| · Bücher | · Pharmazeutika |
| · Campingartikel | · Reformwaren |
| · Computer, Kommunikationselektronik | · Sanitätswaren |
| · Drogeriewaren | · Schmuck, Gold- und Silberwaren |
| · Elektrogeräte | · Schuhe und Zubehör |
| · Fahrräder und Zubehör | · Spielwaren |
| · Foto, Video | · Sportartikel einschl. Sportgeräte |
| · Gardinen und Zubehör | · Tonträger |
| · Glas, Porzellan, Keramik | · Uhren |
| · Haus-, Heimtextilien, Stoffe | · Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| · Haushaltswaren, Bestecke | · Waffen, Jagdbedarf |
| · Kosmetika und Parfümerieartikel | · Wasch- und Putzmittel |
| · Kunstgewerbe/Bilder und –Rahmen | · Zeitschriften |
| | · Zoobedarf/lebende Kleintiere |

Mittels dieses Instruments soll gewährleistet werden, dass die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsnutzungen an den hierfür vorgesehenen Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden ist.

Wie bereits unter Pkt. 2.4 dieser Begründung ausgeführt, ist das „Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen“ eine konzeptionelle Festlegung, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als vom Rat der Stadt beschlossene sonstige städtebauliche Planung bzw. als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Ziel ist es dabei i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Die Basis für eine gezielte räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist ein Zentrenmodell, das die spezifischen örtlichen Gegebenheiten einbezieht und die Wirksamkeit der städtebaulichen Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterstützt. Die hierarchisch klassifizierten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Stadtteilzentrum Süd sowie die im Stadtgebiet verteilten Grund- und Nahversorgungszentren sichern überwiegend eine wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Regelung weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auch außerhalb der Einzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche, sind im Einzelhandelskonzept Recklinghausen Grundsätze formuliert, die den Schutz der Zentren im Focus haben, gleichwohl aber eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung ermöglichen. Unterstützung bietet die auf die örtliche Situation abgestimmte o. g. „Sortimentsliste Recklinghausen“ (Stand: September 2007). In ihr werden die im Einzelhandel vertretenen Hauptsortimente nach ihrer Zentrenrelevanz differenziert. Die Sortimentsliste ist erforderlich, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) die (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen steuern zu können.

Bei dem Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, ähnlich dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (§ 34 BauGB). Eine Legaldefinition des Begriffs kann es daher nicht geben.

Durch bereits erfolgte Rechtsprechung (vor allem: OVG NRW, 07.12.2006, 7 A 964/05) und Begründungen zur kürzlich durchgeführten Novellierung des BauGB (vgl. BT-Drucks. 15/2250) lassen sich allerdings funktionale Merkmale ableiten, die es ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche in Recklinghausen zu identifizieren und im o. g. Sinne zu hierarchisieren.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen, denen eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt. Die Bereiche umfassen in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen. Der Begriff „zentral“ ist dabei funktional und nicht geografisch zu verstehen.

Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann (so: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007).

Merkmale /Eigenschaften eines zentralen Versorgungsbereiches sind die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen, sozialen Leistungen, Wohnen und die Erreichbarkeit dieser Versorgungsfunktionen auch mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes.

Um nicht durch ein Überhandnehmen von Einzelhandelsbetrieben die Eigenart des Gewerbegebietes in Frage zu stellen, werden im Bebauungsplan Nr. 252 in allen Teilbereichen („GE 1“ bis „GE 4“) des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ anbieten, gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

Die städtebauliche Rechtfertigung für diese Ausschlussfestsetzung ergibt sich aus dem oben genannten Planziel (s. Pkt. 3 dieser Begründung), das in Rede stehende Gewerbegebiet für Produktions-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind.

Der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes steht dabei nicht entgegen, dass der untergeordnete „Annexhandel“ (auch) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über eine Ausnahmeregelung von dieser Ausschlussregelung ausgenommen wird.

Zu dem sog. Annexhandel gehören Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbsthergestellten und -verarbeiteten Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden.

Das heißt, dass der „Annexhandel“ im zuvor genannten Sinne gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Dabei muss dieser „Annexhandel“ im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im „GE 1“- „GE 2“- „GE 3“- „GE 4“-Gebiet ansässigen produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und dessen Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche untergeordnet sein.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist damit begründet, dass in jedem einzelnen Fall geprüft werden soll, ob die beantragte Nutzung (hier: sog. Annexhandel) mit der festgelegten standortangemessenen Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets (hier: in erster Linie Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben) verträglich ist und sich als sog. Nebennutzung den Hauptnutzungen unterordnet.

Aus diesen Festsetzungen folgt im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe, die kein zentrenrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) anbieten, in den Gewerbegebieten bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm) regelmäßig zulässig sind. Außer in dem mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten Bereich des „GE 1“-Gebietes zwischen der Herner Straße und der Fernwärmeleitung, in dem nur Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. Geschäftsgebäude zulässig sind und für derartige Einzelhandelsbetriebe eine Ausnahmeregelung gilt (s. o. unter Pkt. 5.1.1 dieser Begründung).

Aus dem zuvor dargelegten Sachverhalt folgt, dass die bisher gültigen Textfestsetzungen Nr. 1.1.5 und Nr. 1.2.4 aufgehoben und durch folgende Textfestsetzungen ersetzt werden:

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ anbieten, nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (sog. Annexhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) ausnahmsweise zulässig sind.

Die Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (sog. Annexhandel) dürfen sich nur mit selbsthergestellten und –verarbeiteten Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden.

Voraussetzung ist, dass die Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im „GE 1“- „GE 2“- „GE 3“- oder „GE 4“-Gebiet ansässigen produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und hinsichtlich der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet sind.

Anlagen für sportliche Zwecke

Bei Anlagen für sportliche Zwecke kann es sich sowohl um Gemeinbedarfsanlagen, wie eingemeindeeigenes, jedermann zugängliches Schwimmbad handeln, als auch um gewerblich betriebene Sportanlagen, etwa eine Tennis- oder Squashhalle und um Sportanlagen, die einem Sportverein gehören und auch nur von den Mitgliedern genutzt werden dürfen. Darüber hinaus können Anlagen für sportliche Zwecke auch auf nicht kommerzieller Grundlage bestehen. In keinem Fall handelt es sich um Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

Wie bereits zum Ausschluss des Einzelhandels ausgeführt, sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben bzw. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden aber auch Dienstleistungsbetrieben dienen.

Da Anlagen für sportliche Zwecke i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oft erhebliche Flächenpotentiale in Anspruch nehmen, die für die Ansiedlung der zuvor genannten Betriebsarten vorgesehen sind, ist es städtebaulich sinnvoll und auch vertretbar, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO diese Anlagen auszuschließen. Diese Regelung schließt allerdings nur die durch einen Verein/ Klub betriebenen Sportanlagen aus. Gewerblich betriebene Tennishallen z. B. mit stundenweise zu mietenden Plätzen oder Hallen für Squash-Sport werden hingegen hiervon nicht erfasst (vergl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S.733). Diese Anlagen entsprechen der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes und somit der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Die Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke umfasst deshalb nicht die gewerblich betriebenen Anlagen.

Die entsprechende textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sind.

Werbeanlagen

Aufgrund der zuvor beschriebenen Festsetzungen (nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) sind in den mit „GE 1“ und Schraffur / / / / gekennzeichneten Gewerbegebieten auch Werbeanlagen der Außenwerbung, welche bauliche Anlagen i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB sind und Fremdwerbung zum Gegenstand haben, als bauplanerisch eigenständige Hauptnutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) ausgeschlossen. „Derartige Anschlagtafeln, Säulen, Werbeautomaten und sonstige Werbeflächen als Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung stellen nach dem Grundsatz des Bundesverwaltungsgerichtes vom 3.12.1992 eine eigenständige Hauptnutzung dar.“ (zit. n. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl., S. 949) Wird diese Werbeanlage als selbständige Anlage errichtet, unterliegt sie in ihrer erkennbaren Funktion einer bauplanerischen Zuordnung. „Diese Funktion weist die Anlage als Fremdwerbung im System der BauNVO, was die Art der baulichen Nutzung angeht, als gewerbliche Nutzung aus“ (...) und kann dem entsprechend „als ein Fall gewerblicher Nutzung über bauplanerische Festsetzungen nach BauNVO entweder zugelassen oder ausgeschlossen werden.“ (zit. n. s. o., S. 949)

Die hohen qualitativen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung der Straßenrandbebauung östlich der Herner Straße begründen den Ausschluss derartiger Werbeanlagen.

Zulässig hingegen sind Werbeanlagen, wenn sie die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO erfüllen. Hiermit sind Werbeanlagen als untergeordnete Nebenanlagen bzw. Einrichtungen gemeint, die in ihrer funktionalen Zuordnung dem Nutzungszweck

eines in den Gewerbegebieten gelegenen Grundstücks oder den entsprechenden Gewerbegebieten selbst dienen. Hierzu gehören u. a. auch Sammelhinweisschilder für mehrere Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes.

Wohnhäuser am Beckbruchweg 8, 8b und 10 (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes privatisierten Wohnhäuser nördlich des Beckbruchweges sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – durch die Ausweisung als WA-Gebiet planungsrechtlich gesichert.

Die Wohnhäuser südlich des Beckbruchweges (Hausnummern 8, 8b und 10, Flur 434, Flurstücke 238, 523 und 524) sind durch die GE-Gebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 252 überplant. Demnach ist hier gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zulässig.

Diese Häuser wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 252 zu allgemeinen Wohnzwecken veräußert, ohne dass eine Nutzungsänderung von ehemals betriebsgebundenem Wohnen in allgemeines Wohnen beantragt und genehmigt wurde. Die Folge ist, dass die Wohnhäuser aufgrund der GE-Gebietsfestsetzung nicht mehr zulässig sind und auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig. Gleichwohl genießen diese Gebäude sowie die ausgeübte Nutzung Bestandsschutz.

Im Rahmen der Abwägung soll diesem (privaten) Interesse der betroffenen Grundeigentümer durch die Festsetzung der Wohnhäuser gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Rechnung getragen werden.

Den Eigentümern wird mit Blick auf die Eigentumsgewährleistung des Art. 14 GG über den sich nur auf die Nutzung beschränkenden Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit gegeben, i. S. eines „erweiterten Bestandsschutzes“ ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen Erweiterungen und Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen vorzunehmen. Erweiterungen im Sinne der Rechtsvorschrift sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung bezieht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Innern der Anlage). Hierzu gehören auch Modernisierungen und Instandsetzungen. Die festgesetzten Maßnahmen sowie die von den Festsetzungen erfassten baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung eindeutig bestimmt.

Durch die „Herabzonung“ des angrenzenden GE 1-Gebietes (hier sind im Sinne von § 6 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude grundsätzlich und gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch Anlagen der Abstandsklasse VII <Ifd. Nr. 200 bis 221> ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen) sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich hinsichtlich der Geräuschimmissionen um einen vorbelasteten Bereich handelt, der die Erhöhung des Immissionsrichtwertes für die Wohnhäuser um 5 dB(A) (= Mischgebietswert) begründet, ist die Festsetzung dieser sonst unzulässigen Wohnhäuser südlich des Beckbruchweges gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Gewerbegebiet („GE 1“) im Sinne der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung auch mit den öffentlichen Belangen und somit mit dem angestrebten städtebaulichen Ordnungsbild vereinbar.

Gleichwohl soll die Festsetzung lärmschützender Maßnahmen für die Wohnbebauung in dem WA-Gebiet nördlich des Beckbruchweges analog auch auf die hier in Rede stehenden Wohnhäuser angewendet werden. Das heißt konkret, dass im Falle der Erweiterung oder Änderung des Wohnhauses Beckbruchweg Nr. 8 die Vorschriften aus der Textfestsetzung Nr. 1.7 bzgl. des Lärmpegelbereiches IV und für die Wohnhäuser Beckbruchweg Nr. 8b und 10 die des Lärmpegelbereiches III zur Anwendung kommen.

Bei Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO gilt das aus den Vorschriften des § 1 Abs. 6 BauGB sich zwingend ergebende Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass die gebietsfremde bzw. unzulässige allgemeine Wohnnutzung, soweit sie nicht bereits gebietsverträglich ist, durch Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO gebietsverträglich gestaltet wird. Laut Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/ Fieseler,

11. Auflage, § 1 Abs. 10, Rd.-Nrn. 136, 137 können es „immer nur solche vorhandenen Nutzungen sein, die von ihrer Umgebung bisher bereits im Wesentlichen akzeptiert worden sind und nur aus mehr oder weniger formalen Gesichtspunkten <festgeschrieben> werden.“(...) „Auf keinen Fall darf ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden.“

Da es sich um ehemalige Zechenhäuser handelt, die – wie ein historischer Lageplan erkennen lässt - offensichtlich vor 1902 im Zusammenhang mit der früheren Schachanlage errichtet wurden und im Kontext zu den Zechendoppelhäusern nördlich des Beckbruchweges zu sehen sind (WA-Gebiet), war dieser Standort i. S. einer Gemengelage schon immer gekennzeichnet durch eine räumlich enge Verbindung zwischen gewerblich-industrieller Nutzung und Wohnen.

Die entsprechende textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung und Änderung der Wohngebäude Beckbruchweg Nr. 8, 8b und 10 durch Anbau, Umbau und Ausbau zum Zwecke der allgemeinen Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung und Änderung ist nur im Rahmen der vorhandenen Wohngebäudehöhe und –breite und bis zu einer Gebäudetiefe von 16.0 m zulässig.

Darüber hinaus sind bei Erweiterung und Änderung des Wohngebäudes Beckbruchweg Nr.8 die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 bzgl. des Lärmpegelbereiches IV und bei Erweiterung und Änderung der Wohngebäude Beckbruchweg Nr.8b und 10 die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 bzgl. des Lärmpegelbereiches III anzuwenden.

Die Nutzungsänderung der Wohngebäude entsprechend der in dem festgesetzten GE 1-Gebiet zulässigen Nutzungen bedarf keiner „näheren Bestimmung“ und ist regelzulässig.

Die in Rede stehenden Wohnhäuser nehmen nur einen geringen Prozentteil der Gesamtfläche des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes in Anspruch. Damit entspricht diese Festsetzung auch dem systematischen Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben muss.

Die Festsetzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO sind in ihrem Bestand von der im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen baulichen Anlagen (hier: Wohnhäuser Beckbruchweg 8, 8b und 10) abhängig, denn hierauf beziehen sie sich. Wird die Anlage (Wohnhaus) beseitigt, entfällt die planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung oder Änderung.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind keine Unterart der Gewerbebetriebe, sondern stellen einen eigenständigen planungsrechtlichen Nutzungsbegriff dar und sind in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierunter fallen u.a. sowohl die kerngebiets-typischen und nicht-kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als auch die Diskotheken. Bei kerngebietstypischen Vergnügungsstätten handelt es sich aufgrund ihrer Größe regelmäßig um „zentrale Dienstleistungsbetriebe für den Unterhaltungssektor“, die einen größeren Einzugsbereich haben.

Vergnügungsstätten stehen in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Wie bereits in dem Kapitel zu <Gewerbegebiete> ausgeführt, sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie allgemeinen Dienstleistungsbetrieben bzw. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden dienen.

Bislang befinden sich im Plangebiet keine Vergnügungsstätten. Gleichwohl ist es erforderlich zur Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten allgemein vorzunehmen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Baugebiete und die nähere Umgebung zu verhindern.

Die Tatsache, dass in jüngster Zeit vermehrt Anträge auf Errichtung von sog. „Entertainmentcenter“ in Gewerbegebieten gestellt werden und dass mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des Gewerbegebietes für das Handwerk und für produzierende Betriebe sowie allgemeinen Dienstleistungsbetrieben bzw. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ein Planerfordernis vorliegt, begründen den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Insbesondere durch das Hinzutreten weiterer Vergnügungsstätten zu einer ggf. ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätte - hierunter fallen auch Nachlokale jeder Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen – könnte es durch die mit diesen Betrieben verbundenen Begleiterscheinungen zu Nutzungskonflikten und Trading-Down-Effekten (Ruhestörung insbesondere in den Nachtzeiten, Beeinträchtigungen der Gewerbebetriebe verbunden mit einem Imageverlust hinsichtlich der Lage, negative Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen etc.) kommen. Die Baugebietsstruktur könnte negativ verändert werden.

Die möglichen negativen Auswirkungen für die vorhandene Wohnbebauung am Beckbruchweg bzw. der Herner Straße (insbesondere der Verkehrslärm zur Nachtzeit) sprechen - nach einer Überprüfung der Gewerbebebauungspläne auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 31.08.1998 – auch gegen die Eignung des Bebauungsplanesgebietes Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – als Standort für Diskotheken (Unterart der Vergnügungsstätten).

Somit wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den mit GE 1 bis GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Neben den Automatenhallen sind damit folgende Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Die Textfestsetzung hat folgenden Wortlaut:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 festgestellt, dass das gewerbsmäßige Unterhalten eines Betriebes, in dem Personen der Prostitution nachgehen, i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung einem <Gewerbebetrieb aller Art> entspricht. Bordellbetriebe entsprechen nach Auffassung des BVerwG nicht dem typischen Erscheinungsbild der Vergnügungsstätte i. S. d. BauNVO und sind im Hinblick auf die allgemeine sozioethische Bewertung und auf die sich aus dem <Milieu> ergebenden Begleiterscheinungen eher für Standorte „außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit“ (BVerwG, aaO.) geeignet.

Dem entsprechend wären Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten regelzulässig.

Da die städtebauliche Zielaussage des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Herner Straße - eindeutig einer derartigen Nutzung entgegensteht, werden Bordelle und bordellartige Betriebe gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Insbesondere durch das Hinzutreten weiterer ähnlicher Betriebe bzw. Betriebsarten zu einem ggf. zulassungsfähigen Bordell oder bordellartigen Betrieb könnte es durch die mit diesen Betrieben verbundenen Begleiterscheinungen zu Nutzungskonflikten und Trading-Down-Effekten (Ruhestörung insbesondere in den Nachtzeiten, Beeinträchtigungen der Gewerbebetriebe verbunden mit einem Imageverlust hinsichtlich der Lage, negative Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen etc.) kommen. Die Baugebietsstruktur könnte negativ verändert und das hohe stadtgestalterische Anforderungsprofil in Frage gestellt werden. Die möglichen negativen Auswirkungen für die vorhandene Wohnbebauung am Beckbruchweg bzw. der Herner Straße (insbesondere der Verkehrslärm zur Nachtzeit) sprechen ebenfalls gegen die Ansiedlung von Bordellen oder bordellartigen Betrieben an diesem Standort.

Die entsprechende textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die kirchlichen Anlagen umfassen insbesondere Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten und Kindertagesstätten, Pfarrhäuser sowie sonstige Einrichtungen von Kirchen und Religionsgesellschaften. Die o.g. planerische Zielsetzung bzgl. der GE-Gebietsfestsetzung begründet den generellen Ausschluss der kirchlichen Anlagen.

In einem Beschluss des BVerwG v. 20.12.2005 zur Zulässigkeit eines Krematoriums im Gewerbegebiet wird hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit von kirchlichen Anlagen in GE-Gebieten festgestellt, dass „Pietätsräume, wie Kapellen und Betsäle ein Ort für Ruhe, Besinnung und innerer Einkehr sind, die nicht mit der typischen Funktion eines Gewerbegebietes im Einklang stehen.“

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiteren Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Zu ihnen gehören Jugendheime, Altersheime, Obdachlosen asyls, nichtkonfessionelle Kindergärten etc.. Aufgrund der Schwierigkeit, Anlagen für soziale Zwecke von der Nutzungsform <Wohngebäude> abzugrenzen und der Tatsache, dass entsprechende Einrichtungen regelmäßig in baulicher und sozialer Beziehung zur Wohnnutzung stehen, ist auch hier der generelle Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke im GE-Gebiet begründet. Das heißt, mit Blick auf den zuvor städtebaulich begründeten angestrebten Gebietscharakter des Gewerbegebietes fehlt es bei den ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke an der erforderlichen Gebietsverträglichkeit.

Die Textfestsetzung hat folgenden Wortlaut:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht zulässig sind.

Ein genereller Ausschluss der ebenfalls gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Vor dem Hintergrund der ursprünglich geplanten Errichtung eines sog. <Werkarztzentrums> an der Herner Straße und den Überlegungen, Teile der auf dem ehem. Zechengelände verbliebenen Altbebauung in Verbindung mit dem bestehenden Künstleratelier (als Grünfläche – Skulpturengarten – im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzt) ggf. für kulturelle künstlerische Zwecke zu nutzen, reicht in diesen Fällen die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungsarten aus.

Unter der Prämisse, dass für den Umfang der Ausnahme die Zweckbestimmung des Gebiets maßgebend ist, was bedeutet, dass ausnahmsweise zuzulassende Anlagen sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebiets unterzuordnen haben, liegt es im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, nach Darlegung der Ausnahmegründe durch den Antragsteller hierüber zu entscheiden.

Auch in Anbetracht der Lage des Plangebietes und der Vorprägung können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Baugebiete und die nähere Umgebung somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden in der Regel in Geschossbauweise errichtet. Damit sich dies auch in einer dem exponierten Charakter dieses Standortes an der Herner Straße entsprechenden adressbildenden Architektur widerspiegelt, wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – in der ersten Baureihe Mindesttraufhöhen von 6,0 m und maximale Höhen von baulichen Anlagen von 14,0 m und 12,0 m über dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Bezugspunkt festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung wird die Mindesttraufhöhe durch eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 9,0 m für den mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten Bereich nördlich der Einmündung Beckbruchweg (Zufahrt ZBH) ersetzt bzw. 7,0 m für den mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten Bereich südlich der Einmündung neu festgesetzt. Das heißt, an dieser Stelle sollen mindestens zwei- bis dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Mit der Festsetzung wird – unter Vermeidung eingeschossig wirkender Gebäude – das ausgewogene Verhältnis zwischen Bestimmtheit und Flexibilität zum Ausdruck gebracht und ein entsprechend der planerischen Zielvorstellung weitgehend gestalterisch geschlossenes Straßenbild gewährleistet.

Die Nutzungsziffern der südlich des Beckbruchweges im GE-Gebiet gelegenen Wohnhäuser werden denen der vorhandenen Wohnbebauung (GRZ 0.4; GFZ 0.8) auf der Nordseite des Beckbruchweges (WA-Gebiet) angepasst. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, Erweiterungen bzw. bauliche Anpassungen der betreffenden Wohnhäuser Beckbruchweg Nr. 8, 8b und 10 auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO ausschließlich im Rahmen des „erweiterten Bestandschutzes“ durchführen zu können (s. hierzu auch Pkt. 5.1.1 < Wohnhäuser Beckbruchweg Nr. 8, 8b und 10 >).

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung i. S. von § 16 Abs. 2 BauNVO (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) bleiben in den übrigen Teilen des Gewerbegebietes unverändert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen bzw. durch eine Baulinie auf der Ostseite der Herner Straße.

Entsprechend der geplanten Erweiterung der Verkehrsfläche Herner Straße bzw. des endgültigen Ausbaus des Beckbruchweges müssen die parallel zu den Straßenbegrenzungslinien verlaufenden Baugrenzen und die Baulinie angepasst werden. Ebenfalls angepasst werden die Baugrenzen dort, wo diese aufgrund der inzwischen erfolgten Grundstücksteilungen zu den neu entstandenen Grenzen eher willkürlich verlaufen.

Des Weiteren werden die parallel zu der Fernwärmeleitung verlaufenden Baugrenzen zugunsten einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben. Die Festsetzung der Fernwärmeleitung als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird hiervon nicht berührt. Gleichwohl bietet die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche – insbesondere im Falle einer Aufgabe der Fernwärmeleitung – einen größeren Spielraum hinsichtlich der Grundstücksnutzbarkeit. Lediglich die Schachtschutzbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. unterliegen besonderen Restriktionen (s. textlicher Teil 2.1 und 2.2 „Kennzeichnungen“).

Dieser relativ großzügig formulierte Festsetzungsrahmen entspricht sowohl dem oben dargelegten Bebauungsplanziel als auch dem Wunsch/ Bedürfnis der Gewerbetreibenden nach einer größtmöglichen Flexibilität.

5.4 Verkehrserschließung

Die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplanbereich sind durch die Verkehrsflächen Herner Straße und Beckbruchweg, der als innere Ringschließung geplant ist, optimal erschlossen.

Die Anpassung der Ringschließung (Beginn des Endausbaus ca. November 2009) an die Ausbaupläne der Fachverwaltung führen in einigen Teilbereichen zu einer Reduzierung des festgesetzten Straßenquerschnittes. Darüber hinaus ist festgestellt worden, dass es für die im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzte 5,0 m breite Stichstraße nördlich der Fläche für die Abwasserbeseitigung (nördlich ehem. Schacht 6) keine erschließungstechnische Notwendigkeit mehr gibt. Bei einer entsprechenden Parzellierung wäre das rückwärtig gelegene Grundstück auch über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zuwegung erschließbar. Die Erreichbarkeit der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche dauerhaft gewährleistet, so dass auch in diesem Fall die genannte Stichstraße entbehrlich ist.

Die Herner Straße, die im Geltungsbereich durch die zusätzliche Anlage von Längsparkplätzen und einem kombinierten Rad- und Fußweg um 2,50 m verbreitert werden soll, verknüpft das Plangebiet mit den überörtlichen bzw. –regionalen Verkehrsnetzen.

Die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Verkehrsraum der Herner Straße resultiert aus der planerischen Überlegung, dass dies insbesondere für Betriebe mit Publikumsverkehr, die sich entlang der Herner Straße ansiedeln sollen, von Bedeutung sein kann. Ein Stellplatz ist oft erste Anregung und Einladung zum Halten. Gleichwohl sind die Betriebe - entsprechend der Vorschrift der Landesbauordnung – gefordert, Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem eigenen Grundstück auszuweisen. Diese Stellplätze sollen ausschließlich im rückwärtigen Teil der Grundstücke zwischen Herner Straße und Fernwärmeleitung angeordnet werden. In Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie entspricht dies dem hohen gestalterischen Anspruch, die Gebäudearchitektur in den Vordergrund zu stellen.

Die Erschließung der Stellplatzanlagen auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücke in dem mit Schraffur / / / / gekennzeichneten Gewerbegebiet („GE 1“-Gebiet) sollte – vor dem Hintergrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Herner Straße - auf maximal zwei Grundstückszufahrtsbereiche je Abschnitt (1. Abschnitt zwischen Bahnlinie und Beckbruchweg, 2. Abschnitt zwischen Beckbruchweg südliche Zufahrt und Beckbruchweg nördliche Zufahrt), die gemeinschaftlich von mehreren Gewerbetreibenden genutzt werden können, beschränkt werden. Alternativ bzw. ergänzend hierzu ist auch die rückwärtige Erschließung (vom Beckbruchweg aus parallel zur Fernwärmeleitung) möglich.

Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen werden in Gewerbegebieten häufig Baukörper errichtet, die die Grenze der offenen Bauweise (> 50,0 m) überschreiten. Um diesbezüglich den Gewerbetreibenden eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke einzuräumen, wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Vor diesem Hintergrund würde die Festlegung der Zufahrtsbereiche durch ein entsprechendes Planzeichen (Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung/ PlanzV) im Bebauungsplan Zwangspunkte setzen, die ggf. der Realisierung einer städtebaulich attraktiven Bebauung entgegenstehen und eine Planänderung erforderlich machen. Da die betreffenden Grundstücke überwiegend im Eigentum der Stadt Recklinghausen sind, die gleichzeitig auch Straßenbaulastträger der Herner Straße ist, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch ohne eine planungsrechtliche Bindung eine den straßenverkehrlichen und den städtebaulichen Anforderungen entsprechende Erschließungslösung gefunden wird.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, elektrischer Energie, Fernwärme sowie Telekommunikationseinrichtungen kann, wie bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 seitens der Versorgungsträger mitgeteilt wurde, sichergestellt bzw. im Zuge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben angepasst werden.

Die Bebauung / Nutzung der Gewerbegrundstücke macht möglicherweise zur Versorgung mit elektrischer Energie den Bau einer 10kV-Ortsnetzstation erforderlich. Da ein Standort für die Ortsnetzstation noch nicht angegeben werden kann, ist die planungsrechtliche Sicherung/ Vorhaltung einer entsprechenden Fläche z. Z. nicht möglich. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können jedoch Nebenanlagen, die u. a. der Versorgung eines Baugebietes mit elektrischer Energie dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Sicherstellung der Versorgung ist daher nicht in Frage gestellt.

Die ursprünglich der Entwässerung des Zechengeländes General Blumenthal 1/2/6 dienenden Kanäle in der Herner Straße (DN 300 und DN 400) wurden aufgrund ihrer partiell hydraulischen Überlastung bzw. aufgrund ihres schlechten Zustandes durch einen neuen ersetzt. Dieser neue Kanal wurde bereits bei der durch die Firma „KONSTA – Planungsgesellschaft“ erstellten Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept ist mit den beteiligten Stellen und Behörden abgestimmt.

Das Schmutz- und Regenwasser der geplanten Neubebauung im Straßenrandbereich der Herner Straße sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Beckbruchweg soll in den neuen Kanal eingeleitet werden.

Die Entwässerung des übrigen Gewerbegebietes erfolgt zukünftig im Trennsystem. Das Schmutzwasser verbleibt in dem Mischwasserkanal, das Oberflächenwasser wird durch einen separaten Kanal dem Vorfluter Hellbach zugeführt. Zur Speicherung und Drosselung der Wassermengen und damit zur Entlastung der Abwasseranlagen wird vor Einleitung in den Hellbach ein Regenklärbecken (unterhalb der Geländeoberfläche) mit einem offenen Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Der Standort des kombinierten Regenklär- / Regenrückhaltebeckens liegt im Bereich des verfüllten Schachtes 6 und wurde bereits durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Anbindung an den Vorfluter Hellbach erfolgt durch eine Anschlussleitung DN 400 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) über die südlich des ZBH-Geländes gelegene Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

5.6 Sonstige Planergänzungen bzw. Plananpassungen

Im Bebauungsplan Nr. 252 wurden die Fernwärmeleitungen und die Abwasserleitungen neben den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten eines Versorgungsträgers mit einem insgesamt 5,0 m breiten Schutzstreifen versehen. Da die Schutzstreifen regelmäßig innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen liegen, wird aus Gründen der Planlesbarkeit auf die Ausweisung der Schutzstreifen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet.

In den Gewerbegebieten sind für die mit „GE1“ bis „GE4“ gekennzeichneten Bereiche unterschiedliche <Gebäudehöhen> festgesetzt. Weil es sich hierbei um einen eindeutigen Rechtsbegriff handelt (vgl. § 16 Abs. 1 und § 18 BauNVO) und die Höhenbestimmung für alle baulichen Anlagen erfolgen soll, wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Begriff <Gebäudehöhen> durch den Begriff <Höhe baulicher Anlagen> über den im Bebauungsplan bestimmten Bezugspunkt ersetzt.

Die GE-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Basis des „Abstandserlasses“ des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen unter Immissionsschutzgesichtspunkten durch textliche Festsetzungen horizontal gegliedert. Der „Abstandserlass“ wurde inzwischen aktualisiert (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007). Da der neue „Abstandserlass“ die Zuordnung der Betriebe und Anlagen zu den einzelnen Abstandsklassen nicht grundlegend ändert, werden die entsprechenden Festsetzungen lediglich hinsichtlich der aktualisierten Rechtsvorschrift redaktionell angepasst.

Die inhaltlichen Aussagen der betreffenden Textfestsetzungen werden nicht berührt.

Grundsätzlich ist bei der Anwendung des Abstandserlasses zu beachten, dass der in der Liste angegebene Abstand sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Der Abstand darf daher laut „Abstandserlass“ um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet – wie im vorliegenden Fall - um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt. Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden (s. Textfestsetzungen Nrn. 1.1.3 bis 1.1.5 und 1.2.3 bis 1.2.5). Weil ein ausreichend großer Abstand zu dem WA-Gebiet nördlich des Beckbruchweges auf der Grundlage der vorgenannten Regelung gewährleistet werden kann, wird das mit GE 2 gekennzeichnete Gewerbegebiet östlich des ehem. Schalthauses geringfügig erweitert. Ziel ist es - unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften - den Angebotsrahmen für die gewerbliche Ansiedlung zu erweitern. Auch hierdurch wird die städtebauliche Zielaussage und somit der Grundzug der Planung nicht berührt.

6. Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden - angelehnt an die Vorgaben für einen Umweltbericht nach § 2a BauGB - in der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – ausführlich untersucht und beschrieben.

Für den Bebauungsplan Nr. 252 war gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Soweit Umweltauswirkungen durch die Planung festgestellt bzw. Umweltbelange berührt wurden, sind diese in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 252 durch geeignete textliche und zeichnerische Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt worden. Die Festsetzungen gelten unverändert auch für die 2. Änderung – Ostseite Herner Straße -.

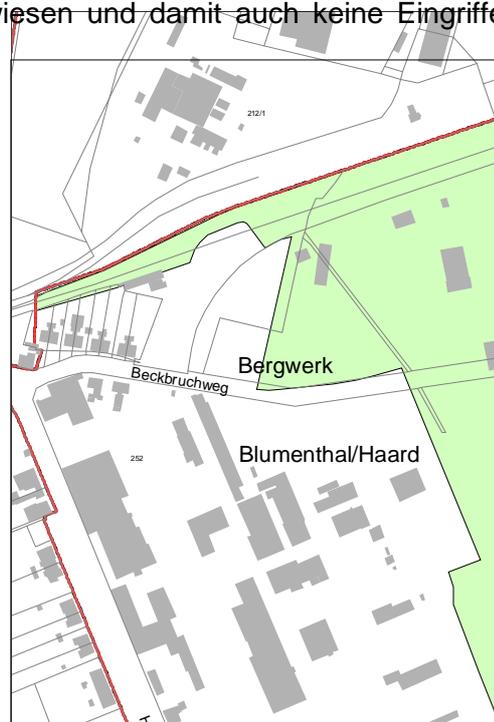
6.1 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – keine neuen Bauflächen ausgewiesen und damit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) vorbereitet werden, bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 18 Abs. 1 BNatSchG 2010).

6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 5 „Emscherniederung“ ist mittlerweile rechtskräftig. Sein Geltungsbereich überlagert in einem geringen Teilbereich das nördlich des Beckbruchweges geplante GE-Gebiet (s. nebenstehende Abb.).



6.3 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung und Umsetzung eines Bebauungsplanes kann es zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten entsprechend § 7 Abs. 2 BNatSchG 2010 kommen. Unter Bezugnahme auf das 2010 novellierte Bundesnaturschutzgesetz in Verknüpfung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde das Plangebiet einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen. Hierzu wurden Informationen ausgewertet zum Vorkommen der vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) definierten „planungsrelevanten Arten“, welche bei Planungen in NRW zu berücksichtigen sind.

Nach Auswertung der Messtischblätter des LANUV zur faunistischen Kartierung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 252 sind überwiegend keine Vorkommen von „streng geschützten Arten“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz von den Ausweisungen der Gewerbegebiete betroffen.

Die Kartierungen ergaben lediglich Hinweise auf den Flussregenpfeifer als Nahrungsgast der östlich gelegenen Halde (außerhalb des Planbereiches der 2. Änderung – Ostseite herner Straße -). Diese Vogelart sucht aber eher offene Brachflächenstrukturen auf, die hier von den Planungen nicht betroffen sind.

Um die Diversität der Lebensraumtypen im Planbereich für planungsrelevante Arten und deren eventuelle Betroffenheit zu erfassen, erfolgte am 23. März 2010 eine Begehung durch Vertreter des Fachbereichs Planen, Umwelt, Bauen. Diese ergab, dass eine Gefährdung des hier lebenden Tierbestandes nicht zu befürchten ist:

Die Planung bezieht sich auf Bereiche von ehemaligen und meist frisch sanierten Bergbauflächen, welche nicht oder nur gering als (Teil-)Habitat und/oder als Trittsteinbiotop zu betrachten sind. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten kann demnach zumeist ausgeschlossen werden wie auch eine Bedeutung dieses Raumes für planungsrelevante Arten.

Lediglich in dem nördlich des Beckbruchwegs geplanten Gewerbegebiet (GE1) kann es zum Wegfall eines räumlich eng begrenzten Gehölzbestandes kommen. Dies stellt aber keine Gefährdung des hier lebenden Tierbestandes dar, weil im Umfeld ausreichend große und ähnlich strukturierte Habitate bzw. Rückzugsräume verfügbar sind. Der Großteil der Gehölze bleibt unangetastet, was durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal - grundsätzlich gewährleistet werden kann. Aufgrund der vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Freiräume ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand ggf. vorhandener planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung:

Somit ist festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG durch die Regelungen des Bebauungsplanes nicht betroffen sein können und

- erheblichen Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie
- Beschädigungen oder Zerstörungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

nicht zu erwarten sind. Im Bereich des nördlich des Beckbruchwegs geplanten Gewerbegebietes wird den Bauherren empfohlen, die neue Bebauung durch eine entsprechende Grüngestaltung in die bestehende Situation einzubinden.

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 und 3 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – wurden bereits die Schachtschutzbereiche und die Altlastenflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB gekennzeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weitergehenden Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Zuge der 2. Änderung – Ostseite Herner Straße - erforderlich.

8. Textlicher Teil

Der vollständige für den Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – gültige textliche Teil ist mit den Ergänzungen bzw. Anpassungen aus der 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – im Anhang dieser Begründung beigelegt.

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – wird um die in dieser Begründung *kursiv* gesetzten Textfestsetzungen ergänzt.

Darüber hinaus wurde die Nummerierung der Festsetzungen und die Gliederung des textlichen Teils redaktionell geändert.

9. Hinweise

9.1 Kampfmittelbeseitigung

Laut Stellungnahme des zuständigen Fachbereiches Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr vom 23.11.2009 wurde bei der Luftbildauswertung auf der Basis der vorhandenen Unterlagen durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst festgestellt, dass hinsichtlich der o.g. Fläche keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelt Bombenabwürfe) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. die zuständige Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/ Feuerwehr zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des textlichen Teils des Bebauungsplanes.

9.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Verzeichnis der Denkmäler in der Stadt Recklinghausen sind der ehemalige Pferdestall der Zeche General Blumenthal 1/2/6 an der Herner Straße unter der lfd. Nr. 116 und der ehemalige Lokomotivschuppen nördlich des Beckbruchweges unter der lfd. Nr. 172 als technische Baudenkmäler eingetragen.

Mit der Eintragung als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen, die auch eine substantielle Sicherung der Gebäude bedeutet, ist die rechtliche Voraussetzung für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Denkmäler in den Bebauungsplan gegeben.

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen sämtliche Maßnahmen an bzw. in den Baudenkmälern der Erlaubnis bzw. der Benehmensherstellung mit der Unteren Denkmalbehörde.

In Anbetracht der im Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Erfordernisse und Ziele sowie unter dem Aspekt eine sinnvolle Weiternutzung der Gebäude zu ermöglichen, die dem Erhalt und der wirtschaftlichen Nutzung der Denkmäler dient, sind die beiden Baudenkmäler zusätzlich mit Baugrenzen umfasst worden. Dies führt zu einer größeren Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung der Baudenkmäler ohne dabei die Belange des Denkmalschutzes zu beeinträchtigen.

9.3 Satzungen

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

Es gilt der entsprechende Hinweis auf das Ortsrecht auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung/ Bodenordnung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und der bestehenden eigentumsrechtlichen Situation sind zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planung ist im Falle der Erweiterung der Verkehrsfläche Herner Straße und des damit verbundenen Grundstückserwerbs mit Kosten verbunden, die in der städtischen Investitions- oder Haushaltplanung berücksichtigt werden müssen.

Die Kosten für die Fertigstellung der Kanäle in der Verkehrsfläche Beckbruchweg betragen laut Auskunft der Fachverwaltung ca. 363.000.- € brutto (Stand: 10/2009) und für die Fertigstellung der Straßen ca. 312.000.- € brutto (Stand: 10/2009).

12. Flächenbilanz

				ha	a	m ²	%
1.	Gesamtfläche des Plangebietes			14	63	31	100
2.	Gewerbegebiete -GE -			10	89	44	74,5
3.	Allgemeine Wohngebiete -WA-				53	16	3,6
4.	Straßenverkehrsflächen			3	20	71	21,9

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 09.08.2010

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – 2. Änderung – Ostseite Herner Straße – (neue Textteile sind *kursiv* gesetzt)

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit „GE 1“ gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören oder von geringerem Emissionsverhalten sind.

1.1.2 *Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit Schraffur \ \ \ \ \ gekennzeichneten „GE 1“-Gebieten nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.*

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Dies gilt nicht für Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit „GE 3“ gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Dies gilt nicht für Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit „GE 4“ gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Dies gilt nicht für Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.2 Ausnahmen zu Nutzungen in den Gewerbegebieten

1.2.1 *Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (sog. Annexhandel) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) ausnahmsweise zulässig sind. Die Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (sog. Annexhandel) dürfen sich nur mit selbsthergestellten und –verarbeiteten Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden.*

Voraussetzung ist, dass die Verkaufsstellen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im „GE 1“- „GE 2“- „GE 3“- oder „GE 4“-Gebiet ansässigen produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und hinsichtlich der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet sind.

- 1.2.2** *Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten „GE 1“-Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm), soweit diese kein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ (Stand: September 2007) anbieten, ausnahmsweise zulässig sind.*
- 1.2.3** *Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in den mit „GE 1“ gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 bis 221) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den „nicht wesentlich störenden“ Betrieben und Anlagen entsprechen.*
- 1.2.4** *Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiet die nicht mit einem (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 bis 199) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.*
- 1.2.5** *Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit „GE 3“ gekennzeichneten Gewerbegebiet die nicht mit einem (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 bis 160) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VI entsprechen.*
- 1.2.6** *Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit „GE 4“ gekennzeichneten Gewerbegebiet die nicht mit einem (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 bis 160) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 – V - 3 - 8804.25.1 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VI entsprechen.*
- 1.2.7** *Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Wohngebäude Beckbruchweg Nr. 8, 8b und 10 durch Anbau, Umbau und Ausbau zum Zwecke der allgemeinen Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung ist nur im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhe und –breite und bis zu einer Gebäudetiefe von 16.0 m zulässig. Darüber hinaus sind bei Erweiterung und Änderung des Wohngebäudes Beckbruchweg Nr.8 die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 bzgl. des Lärmpegelberei-*

ches IV und bei Erweiterung und Änderung der Wohngebäude Beckbruchweg Nr.8b und 10 die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 bzgl. des Lärmpegelbereiches III anzuwenden.

1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, die ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. der „Recklinghäuser Sortimentsliste“ anbieten, nicht zulässig sind.

1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sind.

1.3.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.3.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art i. S. von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO nicht zulässig sind.

1.3.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht zulässig sind.

1.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

1.4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als unterer Bezugspunkt (BP) der Kanaldeckel (KD) in der Herner Straße mit einer Höhe von 62,09 m über NHN bestimmt.

1.4.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die mit Schraffur \ \ \ \ gekennzeichneten „GE 1“-Gebiete eine *Mindesthöhe baulicher Anlagen von 9,0 m bzw. 7,0 m über den unteren Bezugspunkt* festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt wird der Kanaldeckel (KD) in der Herner Straße mit einer Höhe von 62,09 m über NHN bestimmt.

1.5 Ausnahme von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass die zulässige *Höhe baulicher Anlagen* durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

1.6 Zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das mit „GE 4“ gekennzeichnete Gewerbegebiet festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 durch die

Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden darf.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das WA –Gebiet festgesetzt, dass die Außenfassaden bei Aufenthaltsräumen und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße $R'_{W, res}$ nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Schlafräume von Wohnungen, die in den Lärmpegelbereichen IV bis V liegen, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlage versehen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	erf. $R'_{W, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume
	in dB(A)	Schalldämm-Maß (dB)
Lärmpegelbereich III	61-65	35
Lärmpegelbereich IV	66-70	40
Lärmpegelbereich V	71-75	45

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB

2.1 Schachtschutzbereiche – Ausgasung -

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte General Blumenthal 1, 2 und 6 mit einem Radius von 25,0 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen.

Bezüglich möglicher Ausgasungen sind für die neue Nutzung die Ergebnisse der "Gutachtlichen Stellungnahme" der DMT vom 07.02.2003 zu berücksichtigen und umzusetzen. Entsprechend sind im Umkreis der Schächte Maßnahmen zur Unterbindung einer Verschleppung schädlicher Gase in das umliegende Gelände zu ergreifen. Innerhalb des 25 m - Radius sind für den Fall einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Die Oberflächen innerhalb der Drainagegräben sind gasdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflasterung). Die Flächen können als Stellplätze für PKW genutzt werden. Zu den Mündungsöffnungen der Entgasungseinrichtungen der Schächte Blumenthal 2 und 6 sind unterschiedliche Schutzabstände (10 m für Verkehrsflächen, 15 m bei höheren Gebäuden etc., s. Gutachten) einzuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur ausnahmsweise in gasundurchlässiger Bauweise zu verlegen. Elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen grundsätzlich nicht verlegt werden. Die Maßnahmen zur Nutzung der Schachtschutzbereiche (z.B. Erstellen von Drainagegräben) sind im Hinblick auf die Vermeidung von Gefahren durch schädliche Gase gutachterlich zu begleiten. Alle die Schachtschutzbereiche betreffenden Maßnahmen sind der DSK zur Zustimmung vorzulegen.

2.2 Schachtschutzbereiche – Standsicherheit -

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte General Blumenthal 1,2 und 6 mit einem Radius von 15,0 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind bauliche Veränderungen zu vermeiden und nur mit Zustimmung

des Bergwerkseigentümers und der Bergbehörde und unter Berücksichtigung der Einwirkungsmengen der geplanten Bebauung auf den Schachtkopf auszuführen.

2.3 Bodenkontaminationen

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlastenflächen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Die Hinweise unter Ziff. 3.2 des textlichen Teiles sind zu beachten.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung erkennen. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombenabwürfe) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. die zuständige Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/ Feuerwehr zu verständigen.

3.2 Bodenkontaminationen

Altstandort Nr. 4309/47 Schachtanlage/Kokerei General Blumenthal 1/2/6

Boden: Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/47 als Zechenstandort und die Aufschüttungen lassen erfahrungsgemäß örtliche Bodenverunreinigungen vermuten bzw. konnten auch schon nachgewiesen werden. Diese bedingen für zukünftige Vorhaben Nutzungsrestriktionen und erhöhte, finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubes, Sicherungsmaßnahmen und ggf. eine setzungsfreie Gebäudegründung. Entsprechend der Belastungssituation ist vor Eingriffen in den Boden eine rechtzeitige Abstimmung der geplanten Bauvorhaben und ggf. nutzungsbezogene Untersuchungen/Maßnahmen mit dem Kreis Recklinghausen als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen herbeizuführen. Über Art und Umfang entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Eingriffe in den Untergrund sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Auf eine gutachterliche Begleitung kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn dies von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie dem Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bestätigt wird.

Sofern bei den Aushubarbeiten wider Erwarten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, müssen diese Bodenmassen separiert, chemisch analysiert und ggf. entsorgt werden. Ist zu diesem Zeitpunkt die geplante Umlagerungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen, können diese Massen je nach chemischer Beschaffenheit dort eingebracht werden.

Sofern bei den Aushubmaßnahmen keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden, können diese Bodenmaterialien innerhalb des Gebiets des Sanierungsplans für die ehemalige Zeche und Kokerei Blumenthal 1/2/6 umgelagert und gezielt unter versiegelten Flächen wieder eingebaut werden.

Die Park- und Freizeitgelände sind gegen Direktkontakt gesichert.

In den Gewerbegebieten ist eine Versiegelung des Untergrundes durch Bebauung oder Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aufrechtzuerhalten bzw. eine Abdeckung oder ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Für die Herrichtung von Grünflächen ist Vegetations- bzw. Oberboden zu verwenden, dessen chemische Beschaffenheit den Vorsorgewerten gemäß BBodSchV entspricht. Es dürfen nur natürliche Böden mit max. 10 % Fremdbeimengungen verwendet werden. Die Mächtigkeit der aufzubringenden Vegetationsschicht (i.d.R. nicht unter 35 cm) richtet sich im wesentlichen nach der späteren Anpflanzung.

Der Anbau von Nutzpflanzen ist untersagt bzw. von den Ergebnissen einer im Einzelfall vorzunehmenden nutzungsbezogenen Untersuchung abhängig zu machen.

Grundwasser: Aufgrund der nahezu im gesamten Bebauungsplangebiet vorhandenen Aufschüttungen ist von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen. Ebenso ist nach derzeitigem Stand die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Bodenluft: Nach Rückbau der Anlagen auf dem Blumenthal-Gelände sind bei Erhalt und Folgenutzung ehemaliger Werksgebäude überprüfende Bodenluftuntersuchungen durchzuführen.

3.3 Gutachten

Zur Erkundung der Bereiche Boden, Bodenluft und Grundwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden auf Veranlassung verschiedener Auftraggeber folgende Gutachten erstellt:

- Jessberger + Partner, Bochum (Januar 1995):
Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das geplante Regenrückhaltebecken in Recklinghausen auf dem Gelände der Bahn- und Hafenbetrieb (km 5,5 Hellbach), erstellt im Auftrag der Emschergenossenschaft, Essen
- Jessberger + Partner, Bochum (April 1995):
Stellungnahme zu Grundwasseruntersuchungen für das geplante Regenrückhaltebecken in Recklinghausen auf dem Gelände der Bahn- und Hafenbetrieb (km 5,5 Hellbach), erstellt im Auftrag der Emschergenossenschaft, Essen
- Jessberger + Partner, Bochum (Juni 1997):
Bodenuntersuchungen im Bereich eines Sportplatzes, erstellt im Auftrag der Ruhrkohle AG - VBW Blumenthal / Haard
- Plan-Zentrum Umwelt, Herne (Sept. 2000):
Abschlussbetriebsplan General Blumenthal 1/2/6, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG - Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten
- Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen (13.02.2002):
Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage General Blumenthal und Kokerei 1/2/6 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlußbetriebsplanverfahrens, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG - Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten
- HPC Harress Pickel Consult AG (24.06.2003):
Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich Gleisdreieck / Bahntrasse, Blumenthal 5 - Blumenthal 1/2/6 in Recklinghausen, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG - BD Sanierung von Bergbaustandorten

- Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen (04.02.2004):
Ergänzendes Untersuchungsprogramm zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei General Blumenthal 1/2/6 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlußbetriebsplanverfahrens, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG - Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten
- Halbach + Lange, Sprockhövel (05.04.2004):
Ehemalige Schachanlage und Kokerei General Blumenthal 1/2/6 in Recklinghausen - Sanierungsplan -, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG - Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten

Im Bebauungsplan werden die Schächte mit Schutzbereichen in einem Radius von 25,0 m gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Sie unterliegen im Hinblick auf bauliche und sonstige Nutzungen Restriktionen, die auf folgende Gutachten beruhen:

- Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen (18.09.2002):
Schacht General Blumenthal 6 des Steinkohlenverbundbergwerks Auguste Victoria / Blumenthal in Recklinghausen-Hillen, Herner Straße, der Deutsche Steinkohle AG, Herne
- Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen (07.02.2003):
Gutachtliche Stellungnahme zur Vermeidung von Gefahren durch schädliche Grubengase im Bereich der verfüllten Schächte Blumenthal 1/2/6 in Recklinghausen, erstellt im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG (MGG)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- Dipl. Ing. H. Stapelfeldt, Ingenieurbüro f. Bauphysik, Dortmund (02.08.2004):
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal – der Stadt Recklinghausen, erstellt im Auftrag der Stadt Recklinghausen (FB Planen, Umwelt, Bauen)
- Dipl. Ing. H. Stapelfeldt, Ingenieurbüro f. Bauphysik, Dortmund (06.08.2004):
Schalltechnische Untersuchung für den geplanten Betrieb des Zentralen Betriebs- und Wertstoffhofes der Stadt Recklinghausen, erstellt im Auftrag der Stadt Recklinghausen (FB Planen, Umwelt, Bauen)

3.4 Sortimentsliste Recklinghausen

Die im Zusammenhang mit dem „Einzelhandelskonzept 2007 der Stadt Recklinghausen“ (Stand: September 2007) erarbeitete „Recklinghäuser Sortimentsliste“ ist zu beachten:

**Sortimentsliste Recklinghausen
Zentrenrelevante Hauptsortimente
(Neu- und Gebrauchtwaren)**

auch nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

- | | |
|--|---|
| · Abgepasste Teppiche und Läufer | · Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle |
| · Antiquitäten | · Leder – und Kürschnerwaren |
| · Bastel-, Geschenkartikel | · Musikalien |
| · Bekleidung aller Art | · Nähmaschinen |
| · Beleuchtungskörper, Lampen | · Nahrungs-/Genussmittel |
| · Blumen | · Optik und Akustik |
| · Briefmarken | · Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf |
| · Bücher | · Pharmazeutika |
| · Campingartikel | · Reformwaren |
| · Computer, Kommunikationselektronik | · Sanitätswaren |
| · Drogeriewaren | · Schmuck, Gold- und Silberwaren |
| · Elektrogeräte | · Schuhe und Zubehör |
| · Fahrräder und Zubehör | · Spielwaren |
| · Foto, Video | · Sportartikel einschl. Sportgeräte |
| · Gardinen und Zubehör | · Tonträger |
| · Glas, Porzellan, Keramik | · Uhren |
| · Haus-, Heimtextilien, Stoffe | · Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| · Haushaltswaren, Bestecke | · Waffen, Jagdbedarf |
| · Kosmetika und Parfümerieartikel | · Wasch- und Putzmittel |
| · Kunstgewerbe/Bilder und –Rahmen | · Zeitschriften |
| | · Zoobedarf/lebende Kleintiere |