

Anhang 1 - Textlicher Teil

1.1.1 Gem § 3 Abs. 4 Nr. 2 BauNVVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind: S, von S bis V der Abstandsliste. Die Abstände nach der Abstandsliste sind in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind: S, von S bis V der Abstandsliste.

1.1.2 Gem § 3 Abs. 4 Nr. 2 BauNVVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandslisten VI bis VI der Abstandsliste, zum Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 12.01.2018 (V-Nr. 1/98) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind.

1.1.3 Gem § 3 Abs. 4 Nr. 2 BauNVVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandslisten I bis V der Abstandsliste, zum Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 12.01.2018 (V-Nr. 1/98) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind.

1.2.1 Ausnahme sind nach § 31 Abs. 1 BauBG in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Idd. Nr. 192 bis 211) der Abstände zum Rd. Er. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 198) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelfallgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Ausnahme sind nach § 31 Abs. 1 BauBG in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Idd. Nr. 154 bis 193) der Abstände zum Rd. Er. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 198) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelfallgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.2.3 Ausnahme sind nach § 31 Abs. 1 BauBG in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Idd. Nr. 79 – 153) der Abstände zum Rd. Er. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 198) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelfallgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VI entsprechen.

1.2.4 Ausnahme sind nach § 31 Abs. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 5 von 9 BauVO für auf mit GE1 gekennzeichnete Grundstück (Flur 447, Flurstück 210) Betriebe der Idd. Nr. 151 bis 193 der Abstände zum Rd. Er. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 198) oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfallgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen nicht wesentlich stören oder von geringerem Emissionsverhalten ist.

1.2.5 Ausnahme sind nach § 31 Abs. 1 BauBG in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Autozubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Lebensmittelverpackungsbetriebe, die die Waren ausschließlich in verschlossenen Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

3.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGb und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Gebäudeflächen in der Blutzahlenstraße festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudeflächen ist das vorhandene Straßenniveau gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeteile. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit D (Kanadkele) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert.

3.1.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGb und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete die zulässige bauliche Anlagen auf maximal 16,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Blutzahlenstraße festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudeflächen ist das vorhandene Straßenniveau gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeteile. Das Straßenniveau wird durch die Höhe der mit D (Kanadkele) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert.

3.1.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGb i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 bis 3 gekennzeichneten Gewerbegebiete die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fermentechnische Nebenanlagen, technische Betriebseneinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Nutzung der Grundstücke und der zugewandten Technikzentrale, um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden bei Wohn- und Schlafräumen, Aufenthaltsräumen, Büros etc. und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R_{Wes} nach DIN 4109 Aug. 1989 aufweisen müssen. Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen, die in den Lärmpegelbereichen IV bis VI liegen, müssen zusätzlich mit einer schalldämmten Belüftung versehen werden.

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

Die Zuordnung zu den entsprechenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Darstellung der Isolinien im Plan.

2.1 Kampfmittel

Grundstück Flur 447, Flurstück 302 zu entnehmen. Hier ist vor Baubeginn eine Überprüfung des Verdachtspunktes und eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugebire vorzunehmen.

Ggf., erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung stellen besonders gefährdete Arbeiten dar und sind daher rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach heutigem Kenntnisstand bodenkundlich/malfeipergige Belange durch die Planungen nicht berührt. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerkreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodenkundlich/malfeipergige mitzuteilen.

Neben der im Bebauungsplan als „erheblich kontaminiert“ gekennzeichneten Bereich sind aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche trotz der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen Untersuchungen zur Altlastensituation weitere lokale Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Bei künftigen Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Recklinghausen daher zu beteiligen.

Eine Grundwassernutzung innerhalb der Planfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung im Einzelfall mit dem Kreis Recklinghausen abzustimmen.

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen oder sonstigen industriellen Nebenprodukten z. B. zur Bodenauffüllung ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde – abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht im textlichen Teil.

Müller BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 256 – Nördlich Bittfuchthalen, Bericht 57 167/1, Gelsenkirchen, 11.06.2004

Müller BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 256 – Nördlich Bittfuchthalen, Bericht 57 167/2, Gelsenkirchen, 14.06.2004

RWTÜV: Gutachten zu Geräusch- und Erschütterungsmissionen im Bebauungsplangebiet 215 „Maybachstraße“ (ehem. Preston Barracks) in Recklinghausen; Essen, 12.06.2003

RWTÜV: 2. Nachtrag zum Gutachten zu Geräusch- und Erschütterungsmissionen im Bebauungsplangebiet 215 „Maybachstraße“ (ehem. Preston Barracks) in Recklinghausen; Essen, 09.09.2005

CIMA-Stadtmarketing GmbH: Verträge zwischen der Untersuchung für Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Recklinghausen – Hilleheide; Bonn, Mai 2004

Dr. Donato Accolla: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen – Lörsch, 24.08.2005

EA Heide (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt): Sanierungsplanung für das Baugebiet Maybacher Heide in Recklinghausen vom 28.02.2005

Grundbauinstitut in Dortmund: Neubau einer Sporthalle in Recklinghausen, Hilleheide, Bittfuchthalenstraße. Baugrunderkundung/Gründungsberatung/Gefährdungsabschätzung - Dortmund, 16.12.1992

Diplom-Geologen W. und M. Greimiger: Bodenerkundungen im Bereich der geplanten Turnhalle Kuhlstrasse in Recklinghausen-Hilleheide, Oberhausen 5.2.1993

Dr. Hoffmann GmbH: Gefährdungsabschätzung „ehemaliges Reichstaausbauesbesserungswerk an der Maybachstraße Südteil“ - „Gewerbegebiet Kuhlstrasse“ in Recklinghausen, Essen 20.10.1994

4.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 01.05.2000 (GV. NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)

The architectural site plan shows a large building complex along Blitzkühnstraße. The plan is divided into several sections, each labeled with a building group (GE) and a parking lot (LPB). The building groups are labeled as follows:

- GE 1*** (siehe Textl. Teil, GRZ 0.8, max. Gebäudehöhe 14.0m)
- GE 1** (siehe Textl. Teil, GRZ 0.8, max. Gebäudehöhe 14.0m)
- GE 2** (siehe Textl. Teil, GRZ 0.8, max. Gebäudehöhe 14.0m)
- GE 3** (siehe Textl. Teil, GRZ 0.8, max. Gebäudehöhe 16.0m)

The parking lots are labeled as follows:

- LPB IV**
- LPB V**

A yellow highlighted area is shown in the center of the plan, indicating a specific zone of interest. The plan also shows surrounding infrastructure, including Blitzkühnstraße, a railway line, and a park area (Naturgeschütz-zentrum). The plan is a detailed technical drawing with various lines, symbols, and text annotations.

o offene

 Grenze des räumlichen

Altlastenfläche

- Nördlich Blitzkuhlenstraße -

für einen Bereich zwischen einer Linie ca. 130m nördlich der Blitzkuhlenstraße, westliche Begrenzung der Fischteiche, Blitzkuhlenstraße und der Maybachstraße

Maßstab 1 : 1000