

Textlicher Teil

Anhang 1 - Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

- 1.1.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet 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 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind.
- 1.1.3 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sind.
- 1.1.4 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.2 Ausnahmen in den Gewerbegebieten

- 1.2.1 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 192 bis 211) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2.2 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 154 bis 191) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren

nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

- 1.2.3 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 79 - 153) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VI entsprechen.
- 1.2.4 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO für auf mit GE1* gekennzeichnete Grundstück (Flur 447, Flurstück 210) Betriebe der lfd. Nr. 151 - Auslieferungslager für Tiefkühlkost - der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5-8804.25.1 (V-Nr. 1/98) oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten das Wohnen nicht wesentlich stören oder von geringerem Emissionsverhalten ist.
- 1.2.5 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Autozubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten 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.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

- 1.3.1 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 Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Blitzkuhlenstraße festgesetzt. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist das vorhandene Straßenniveau gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit D (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert.
- 1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb des mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 16,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Blitzkuhlenstraße festgesetzt.

Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist das vorhandene Straßenniveau gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit D (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert.

1.3.2 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, fernmeldtechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

1.4 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze im WA-Gebiet um bis zu 3,0 m durch eingeschossige Anbauten (Wintergärten o.ä.) zulässig.

1.5 Lärmschutzmaßnahmen

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'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen, die in den Lärmpegelbereichen IV bis VI liegen, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Belüftung versehen werden.

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

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	Schalldämm-Maß R'_{wres} (dB)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich I	30	-
Lärmpegelbereich II	30	30
Lärmpegelbereich III	35	30
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich VI	50	45

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

2. Hinweise

2.1 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Es sind für den Planbereich konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge insbesondere für das Grundstück Flur 447, Flurstück 302 zu entnehmen. Hier ist vor Baubeginn eine Überprüfung des Verdachtspunktes und eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben 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.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung (Tel.: 50-1674) oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

2.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach heutigem Kenntnisstand bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planungen nicht berührt. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste 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 Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

2.3 Bodenkontaminationen

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.

2.4 Wasserrechtliche Erlaubnis

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.

2.5 Satzungen

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.

3. Gutachten

1. Müller BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 256 – Nördlich Blitzkuhlenstraße; Bericht 57 167/1; Gelsenkirchen, 11.06.2004
2. Müller BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 256 – Nördlich Blitzkuhlenstraße; Notiz 57 167/2, Gelsenkirchen, 14.06.2004
3. RWTÜV: Gutachten zu Geräusch- und Erschütterungsimmissionen im Bebauungsplangebiet 215 „Maybachstraße“ (ehem. Preston Barracks) in Recklinghausen; Essen, 12.06.2003
4. RWTÜV: 2. Nachtrag zum Gutachten zu Geräusch- und Erschütterungsimmissionen im Bebauungsplangebiet 215 „Maybachstraße“ (ehem. Preston Barracks) in Recklinghausen; Essen, 09.09.2005
5. CIMA-Stadtmarketing GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung für Einzelhandelsvorhaben im Stadtteil Recklinghausen – Hillerheide; Bonn, Mai 2004
6. Dr. Donato Acocella: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen –Lörach, 24.08.2005
7. EA Herdecke (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt): Sanierungsplanung für das Baugebiet Maybacher Heide in Recklinghausen vom 28.02.2005
8. Grundbauinstitut in Dortmund: Neubau einer Sporthalle in Recklinghausen, Hillerheide, Blitzkuhlenstraße.
Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung/Gefährdungsabschätzung - . Dortmund 16.12.1992
9. Diplom-Geologen W. und M. Greminger: Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Turnhalle Blitzkuhlenstraße in Recklinghausen-Hillerheide. Oberhausen 5.2.1993
10. Dr. Hoffmann GmbH: Gefährdungsabschätzung „ehemaliges Reichsbahnausbesserungswerk an der Maybachstraße“ Südteil – „Gewerbegebiet Blitzkuhlenstraße“ in Recklinghausen. Essen 20.10.1994
11. Dr. Hoffmann GmbH: Ergänzung zur Gefährdungsabschätzung „ehemaliges Reichsbahnausbesserungswerk an der Maybachstraße“ Südteil – „Gewerbegebiet Blitzkuhlenstraße“ in Recklinghausen. Ergebnisbereich über die zweite Grundwasserentnahmekampagne. Essen 17.7.1995

4. Rechtsgrundlagen

4.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung auf der Grundlage des § 244 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

4.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

4.3 Landesbauordnung (BauO NRW)

in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)

4.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)