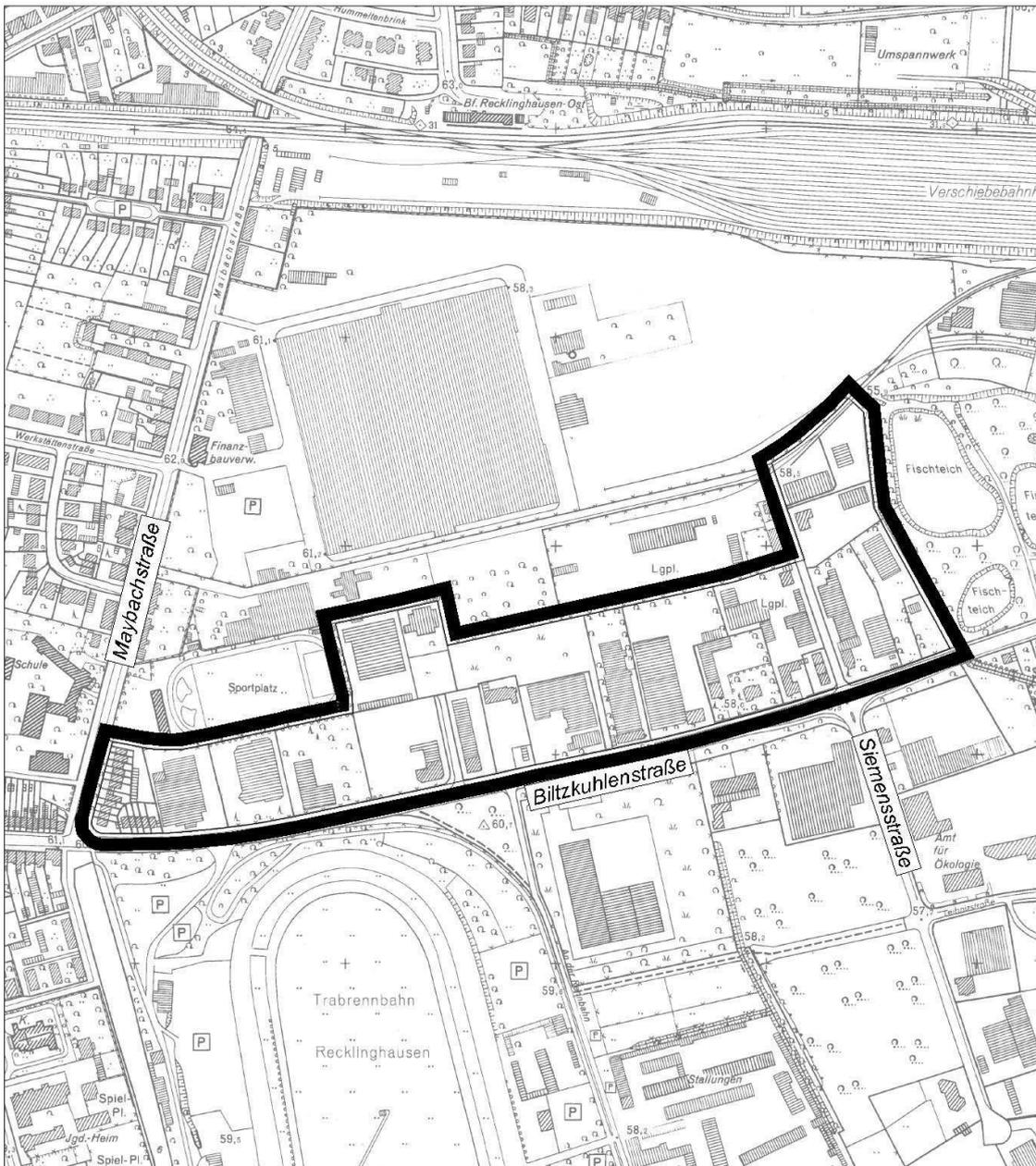


Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 256

- Nördlich Blitzkuhlenstraße -



█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 256 – Nördlich Blitzkuhlenstraße - liegt im Stadtteil Hillerheide zwischen einer Linie ca. 130m nördlich der Blitzkuhlenstraße, den Fischteichen im Osten, der Blitzkuhlenstraße im Süden und der Maybachstraße im Westen. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist überwiegend baulich genutzt. Nur an wenigen Stellen sind noch bauliche Nachverdichtungen auf den Grundstücken möglich. Die Nutzungen sind überwiegend gewerblicher Art. Es befinden sich im Kreuzungsbereich Maybachstraße/Blitzkuhlenstraße Reihenwohnhäuser sowie im östlichen Planbereich vereinzelte Wohngebäude, die überwiegend Betriebswohnungen darstellen. Im Norden, angrenzend an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – befindet sich ein ehemaliger Hochbunker. Südlich des ETG Sportplatzes befindet sich an der Blitzkuhlenstraße eine Mehrfachsporthalle.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden geprägt durch die ca. 18ha große Brachfläche der ehem. Preston Barracks. Die Hallen des ehem. Eisenbahnausbesserungswerkes sind seit Herbst 2003 abgerissen. Im Osten und im Süden grenzen an das Plangebiet überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Südlich der Blitzkuhlenstraße befindet sich zudem die Trabrennbahn Recklinghausen. Im Westen grenzen allgemeine und reine Wohngebiete im Bereich Maybachstraße /Werkstättenstraße an. An der Maybachstraße liegt gegenüber den Reihenhäusern die Otto-Burrmeister-Realschule.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Emscher-Lippe (seit dem 12.11.2004 in Kraft) wird der westliche Teil des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der östliche Teil hat die Darstellung Gewerbe- und Industriebereich (GIB).

2.3 Flächennutzungsplan und Änderungsverfahren Nr. 2.68 – Maybachstraße / Blitzkuhlenstraße -

Der Flächennutzungsplan von 1980 stellte bisher den Bereich der ehem. „Preston Barracks“ als Fläche für Gemeinbedarf dar. Aufgrund der Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung für den Bereich wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren 2.68 – Maybachstraße / Blitzkuhlenstraße – durchgeführt. Diese Änderung wurde durch den Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 06.02.2006 beschlossen. Derzeit liegt die Änderung bei der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vor (Genehmigungsfrist endet am 20.05.2006).

Für die Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks / Preston Barracks erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Parkanlage“. Auf Grund der vorhandenen gewerblichen

Nutzungen entlang der Blitzkuhlenstraße wird für die südlich angrenzenden Flächen die Darstellung als gewerbliche Baufläche beibehalten. Die Darstellung Mischbaufläche an der Ecke Blitzkuhlenstraße / Maybachstraße wird in Wohnbaufläche geändert, da hier nur reine Wohnnutzungen in Form von Reihenhäusern vorhanden sind. Die Darstellungen der gewerblichen Bauflächen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich der Blitzkuhlenstraße bleiben unverändert.

Insgesamt ist der Bebauungsplan 256 - Maybachstraße / Blitzkuhlenstraße - aus dem Flächennutzungsplan 1980 wie auch aus der Flächennutzungsplanänderung 2.68 als entwickelt.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen der ehem. „Preston Barracks“ sollen überwiegend Wohngebiete und Sportflächen entwickelt werden (siehe Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide-). Diese Wohngebiete rücken an die bestehenden gewerblichen Nutzungen nördlich der Blitzkuhlenstraße heran.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 149 – Maybachstraße – hat für den Bereich nördlich der Blitzkuhlenstraße überwiegend Industriegebiete (GI) festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechend zum einen nicht den tatsächlichen Nutzungen, die bereits in Gewerbegebieten regelzulässig sind, da der überwiegende Teil der hier ansässigen Betriebe den Abstandsklassen VII oder VI des Abstandserlasses NRW zuzuordnen ist. Zum anderen stehen die bisherigen Festsetzungen einer heranrückenden Wohnbebauung auf ca. 100m entgegen.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Maybacher Heide“, der Masterplanung „Maybacher Heide“ und des Bebauungsplanes Nr. 255 ist es daher auch erforderlich, den bisher hier gültigen Bebauungsplan 149 zu ändern bzw. aufzuheben. Aufgrund der neuen Aufgaben- und Flächenzuschnitte des Bebauungsplanes Nr. 255 wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 149 notwendig.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 ist daher die Sicherung der gewerblichen Nutzungen entlang der Blitzkuhlenstraße unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide - nördlich davon. Hier hat gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 – Maybachstraße – eine stärkere Gliederung des Gewerbegebietes gegenüber der geplanten nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu erfolgen, um Immissionskonflikten vorzubeugen. Gleichzeitig findet eine Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlichen Nutzungen statt. Städtebauliches Ziel ist es, an dieser Stelle nur noch gewerbliche Nutzungen anstelle von industriellen Nutzungen zuzulassen.

Auch sollen Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandel und zur Höhenentwicklung im Gewerbegebiet getroffen werden, um den Gewerbestandort zu sichern, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht zu gefährden.

4. Planverfahren

In der Sitzung des Rates der Stadt Recklinghausen am 11.05.1992 wurde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 215 Teilplan 1 – Maybachstraße - südlicher Teil und Nr. 215 Teilplan 2 – Maybachstraße – nördlicher Teil beschlossen. Ziel der Aufstellung war die planerische Vorbereitung und Zuführung neuer Nutzungen auf dem freigewordenen Militärstandort „Preston Barracks“ und des südlich angrenzenden Bereiches. In der Zeit vom 23.02.1996 bis 22.03.1996 fand die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Das planerische Konzept sah damals überwiegend industriell-gewerbliche Nutzungen vor. Mit Beschluss des Rates vom 08.12.2003 sind die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 215 aufgehoben worden, da sich die Plangebietsabgrenzungen und die inhaltlichen Ziele grundlegend geändert haben. In der gleichen Sitzung am 08.12.2003 hat der Rat der Stadt Recklinghausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 – nördlich Blitzkuhlenstraße – beschlossen. Das Plankonzept wurde in zwei Varianten vom 24.01.2005 bis 18.02.2005 der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgestellt. Es wurde Anregungen aus diesem Beteiligungsschritt vorgetragen, die in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt wurden.

Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 24.06.2004 weitergeführt und abgeschlossen. Insofern beziehen sich die Angaben zu den Verfahrensvorschriften auf das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 in der zuletzt gültigen Fassung.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.12.2005 hat der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2005 bis 20.01.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen und Hinweise geäußert bzw. Stellungnahmen abgegeben, die nachfolgend gem. § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen wurden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Kreuzungsbereich Maybachstraße/Blitzkuhlenstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Reihenhausbebauung. Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der prägenden Bebauung entlang der Maybachstraße und den zukünftigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – nördlich angrenzend. Hier sollen ebenfalls allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Das WA grenzt im Osten unmittelbar an das eingeschränkte Gewerbegebiet GE1 an. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Gemengelage. Durch die Festsetzungen werden keine höheren Schutzansprüche der Wohnnutzung gegenüber bestehenden Betrieben erzeugt. Jedoch wird das GE-Gebiet so gegliedert, dass hier zukünftig nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe zulässig sind.

5.1.2 Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung überlagert die bereits gewerblich bebauten Grundstücke im Bereich nördlich der Blitzkuhlenstraße.

Gliederung des Gewerbegebietes

Die meisten Betriebe im Planbereich sind der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW 1998 zuzuordnen (entspricht i.d.R. 100m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung) und als nicht erheblich belästigende Betriebe i.S.d. § 8 BauNVO einzustufen. Einzige Ausnahme bildet der vorhandene Betrieb der Schöller Direkt GmbH und Co KG (Warenverteilager für Tiefkühlprodukte) auf dem Grundstück Flur 447, Flurstück 210. Dieser gewerbliche, ebenfalls nicht erheblich belästigende Betrieb gem. § 8 BauGB ist nach Abstandserlass NRW 1998 in die Abstandsklasse V einzuordnen. Aus diesem Grund besteht auch aus Sicht der Stadtentwicklung nicht mehr die städtebauliche Notwendigkeit zur Vorhaltung von GI-Flächen an diesem Standort.

Mit der Festsetzung der Gewerbegebiete GE1-3 wird der bislang zulässige Störgrad (Industriegebiet, GI) planungsrechtlich herabgestuft. Damit verbunden sind geringere Entwicklungsspielräume für die ansässigen Betriebe. Dennoch wird durch die Festsetzungen nicht in bestehende genehmigte Nutzungsrechte und die grundsätzlich vorhandene Nutzungsart als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 BauNVO eingegriffen. Die Festsetzung GE 1-3 entspricht weitgehend den tatsächlich vorhandenen Störgraden der genehmigten gewerblichen Nutzungen, so dass diese Nutzungen auch bei heranrückender Wohnbebauung weiterhin ausgeübt werden können, ohne das Wohnen zu stören.

Bei der Abwägung wurden die Belange des privaten Eigentums in die planerische Abwägung eingestellt. So sind für Eingriffe in das private Eigentum hinreichend gewichtige öffentliche Interessen angeführt worden, die die (partielle) Einschränkung der aktuell bestehenden privaten Eigentümerbefugnisse rechtfertigen.

Dieses gewichtige öffentliche Interesse liegt hier vor:

1. Der nördlich der Gewerbegrundstücke angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – umfasst den Bereich der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Preston Barracks“. In diesem Entwicklungsbereich sollen überwiegend Wohnnutzungen, aber auch die Ansiedlung von Sportnutzungen und ergänzende gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Wesentliches Entwicklungsziel ist aber die Schaffung von Wohnbaufläche. Aufgrund der Bindung der Bodenneuordnungswerte kann hier für breite Bevölkerungsschichten kostengünstig Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Maßnahme mit einer Gesamtsumme von rd. 5,9 Mio. EUR.
2. Bei der nördlich zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine sog. Konversionsfläche. Durch die Aufbereitung der Fläche zu Wohnzwecken wird sog. Flächenrecycling betrieben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB solche ehemals bereits bebauten Bereiche den Standorten „auf der Grünen Wiese“ vorzuziehen. Zudem sind auch die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften explizit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung kommt daher dem Flächenrecycling in Recklinghausen eine hohe Bedeutung zu. Die Maßnahme insgesamt trägt zur Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen im Stadtteil Hillerheide bei.
3. Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich wurde der sog. „Masterplan Maybacher Heide“ erstellt. Dieser beinhaltete auch die Betrachtung unterschiedlicher Planvarianten. Im Ergebnis war festzustellen, dass nur dann städtebaulich und wirtschaftlich befriedigende Lösungen entstehen, wenn die Wohnnutzung einen Großteil der Entwicklung darstellt. Daraus resultierend wurden Maßnahmen zur Umsiedlung bzw. Ankauf des Grundstücks eines störenden Betriebes vorgenommen. Aufgrund des geringeren Störgrades der sonstigen an-

sässigen Gewerbebetriebe sind für diese Grundstücke andere Maßnahmen angemessen und städtebaulich vertretbar. Eine Gliederung und Herabzonung des GI-Gebietes in ein GE-Gebiet ist vor dem Hintergrund der Entwicklung von Wohnen auf der ehem. Militärliegenschaft in jedem Fall geboten, da ansonsten hier außer einer gewerblichen Nutzung und einer Sportnutzung nahezu kein Wohnen möglich wäre.

4. Die Entwicklung von Wohnnutzungen auf der angrenzenden Fläche der Maybacher Heide ergibt sich zudem aus den Zielen der Stadtentwicklung. Es entspricht nämlich gerade einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Brachflächen wiederzunutzen und den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten nachzukommen. Zum anderen hat die Wohnbauflächenbedarfsprognose für Recklinghausen aus 2001 gezeigt, dass ein entsprechender Bedarf in den nächsten 10 Jahren zu verzeichnen ist. Im Rahmen der städtischen Gesamtplanung nimmt daher die Maybacher Heide einen wichtigen Faktor für die Vorhaltung von Wohnbauland ein. Zudem hat der Stadtteil Hillerheide neben der Maybacher Heide kaum noch entwicklungsfähige Wohnbauflächen. Diese Maßnahme ist nach vielen Jahren das erste größere Neubaugebiet im Stadtteil Hillerheide. Damit können gerade auch junge Familien im Stadtteil gehalten werden oder Zuzüge in den ansonsten demographisch eher überalterten Stadtteil erfolgen.
5. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose 2002 für Recklinghausen hat zudem gezeigt, dass die Stadt Recklinghausen ein eindeutiges Überangebot an Gewerbeflächen hat. Wichtiger als die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Standorte. Eine überwiegende gewerbliche Entwicklung auf der Maybacher Heide widerspräche somit den langfristigen Prognosen der Stadtentwicklung bzgl. der Gewerbeflächen. Eine wirtschaftliche Vermarktung dieser Flächen, die wiederum auch Nutzungsrestriktionen gegenüber bestehender Wohnnutzungen einhalten müssten, wäre kaum gegeben.
6. Durch die Entwicklung von Wohngebieten auf der Fläche der Maybacher Heide wird erst der Abriss der aufstehenden Gebäude und die Sanierung des Bodens, auch finanziell, möglich. Damit wird die Umweltqualität im Stadtteil verbessert. Zudem ergänzt die Maßnahme die Renaturierung des Bärenbaches.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erstellung von Immissionsschutzgutachten erforderlich. Hierbei wurde zum einen der Bestand der gewerblichen Nutzungen analysiert und nach Abstandsklassen typisiert (siehe RTWÜV 2003 und Müller BBM 2004). Zum anderen wurden die tatsächlichen Schallemissionen, die durch die bestehenden Betriebe verursacht werden berechnet und die Auswirkungen auf das vorhandene und geplante Wohnumfeld projiziert (siehe RWTÜV-Gutachten). Aufgrund dieser Bestandsanalysen erfolgte die Gliederung des Gewerbegebietes in drei Teilbereiche (GE1 bis GE 3) gem. Abstandserlasses NRW 1998. Zu jeder Gliederungsstufe werden Ausnahmen festgesetzt, wenn Betriebe trotz Zuordnung zu einer höheren Abstandsklasse in ihrem Emissionsverhalten in diesen Bereich passen (per Einzelgutachten nach TA Lärm). Folgende Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird entsprechend dem Abstand zu den geplanten Wohngebieten vorgenommen:

- GE 1: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (0-100m Abstand zur Wohnbebauung),
- GE 2: nicht erheblich belästigende Betriebe der Abstandsklasse VII sind zulässig (100-200m Abstand),
- GE 3: nicht erheblich belästigende Betriebe der Abstandsklassen VI und VII sind zulässig (200-300m Abstand).

Die Betriebe, die in der Zone GE1 liegen, haben Beschränkungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 149 hinzunehmen, da die Nutzungen weitgehend auf den Bestand bzw. Nutzungen mit ähnlichem Störgrad festgeschrieben werden. Ohne die planungsrechtliche Einschränkung des Störungsgrades im Gewerbegebiet aber wäre eine städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in weiten Teilen des Bebauungsplanes „Maybacher Heide“ unmöglich.

Die bisherige GI-Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 149, der seit dem 27.10.1983 rechtskräftig ist, wurde von den angesiedelten Betrieben nicht ausgefüllt. Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten bestanden weitaus länger als sieben Jahre. Damit entsteht durch die Überplanung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet kein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB.

Weiteres Ziel der Stadtentwicklung und der städtebaulichen Ordnung in Recklinghausen ist es, das Wohnangebot im Stadtteil Hillerheide zu verbessern und die Umnutzung der militärischen Brache im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu betreiben. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und ökologischen Belange (Stichwort: Flächenrecycling). So wurde im Laufe des Verfahrens die vorgesehene Wohnbebauung im Bereich des ETG-Sportplatzes (westlich der Fa. Schölller) nochmals zurückgenommen. Durch den so entstandenen größeren Abstand zwischen den Gewerbebetrieben und der zukünftigen Wohnbebauung wird auch die genehmigungsrechtliche Basis für den zukünftigen Betrieb dieser gewerblichen Nutzungen gesichert und zugleich den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Ausnahme für das Grundstück der Fa. Schölller GmbH & Co KG

Innerhalb des mit GE 1* gekennzeichneten Bereiches befindet sich auf dem Grundstück Flur 447, Flurstück 210 ein Betrieb, dessen Nutzungsart nicht der eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht sondern der Abstandsklasse V zuzuordnen ist (Fa. Schölller). Dieser Betrieb wird über die Festsetzung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Betrieben der Nutzungsart „Auslieferungslager für Tiefkühlkost“ (gem. Abstandserlass NRW 1998, lfd. Nr. 151) unter der Voraussetzung, dass die Emissionen dieses Betriebes das angrenzende Wohnen nicht stört.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung des gewerblichen Standortes unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf der einen und betrieblichen Entwicklungsperspektiven auf der andern Seite. Es sollen Konflikte zwischen dem nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb und heranrückender allgemeiner Wohnbebauung vermieden werden. Diese Festsetzung hat außerdem zu Ziel, die derzeitige Nutzungsart des Grundstücks über den reinen Bestandsschutz hinaus zu erhalten.

Der Bestandsschutz für genehmigte Nutzungen und Anlagen beschränkt sich zunächst einmal auf den „passiven“ Bestandsschutz. Unmittelbar aus der Verfassung (Art. 14 GG) können Ansprüche auf Erweiterungen oder Erneuerungen bestandsgeschützter Anlagen und Nutzungen im Sinne eines erweiterten („aktiven“) Bestandsschutzes nicht hergeleitet werden.

Allerdings wurde bei der Überplanung des Gebietes die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzung des Tiefkühlagers auch bei heranrückender Bebauung geprüft. Die heranrückende Wohnbebauung ist nur unter Einhaltung bestimmter Abstände und aktiver Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

Daraus abgeleitet wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung. Damit erhält die Nutzung über den passiven Bestandsschutz hinaus einen erweiterten Bestandsschutz (z.B. für Betriebserweiterungen oder Wiedereinrichtung der Nutzung). Allerdings ist bei einer Ausweitung der Betriebskapazitäten oder einer generellen Nutzungsänderung gu-

tachterlich vom Vorhabensträger nachzuweisen, dass das Vorhaben das Wohnen nicht stört (d.h. die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden). Erst bei Betriebsänderungen oder Nutzungsänderungen müssten dann entsprechende Maßnahmen vom Vorhabensträger getroffen werden. Die Ausnahme wird analog zu den sonstigen Ausnahmeregelungen über Auslieferungslager für Tiefkühlkost auf Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeweitet.

Auch diese Festsetzung steht in direktem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nördlich und westlich des Grundstücks. Zukünftig rückt die Wohnbebauung lt. Planungen im Bebauungsplan Nr. 255 im Westen bis auf 100m und im Norden bis auf 70m an die emittierenden Bereiche des Betriebes (LKW-Verladung) heran. Im Norden schirmt das vorhandene Lagergebäude die Schallquellen ab, im Westen bestehen bisher noch keine besonderen Schutzvorkehrungen für Lärmschutz. Aufgrund des benachbarten Sportplatzes und einer nächstgelegenen Wohnbebauung von 200m ist eine Lärmschutzeinrichtung bislang nicht erforderlich.

Die gutachterliche Begleitung der städtebaulichen Planung hat ergeben, dass durch die Festsetzung einer sieben bzw. vier Meter hohen Lärmschutzeinrichtung an der Nord bzw. Westseite des Schöller-Grundstücks die entsprechenden Tag- und Nachtwerte am Rande des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes nördlich und westlich des Betriebes der Fa. Schöller eingehalten werden können (siehe RWTÜV (2) 2005). Überschreitungen der Nachtwerte (40 dB(A)) sind lediglich in den Dachgeschosszonen möglich. Hierzu werden im Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – entsprechende Immissionsschutzfestsetzungen vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Planung ist aber nicht die Fa. Schöller für die Errichtung der Lärmschutzwand verantwortlich, sondern die Stadtentwicklungsgesellschaft Recklinghausen mbH (SER) als Verursacher durch die Planung einer heranrückenden Wohnbebauung. Die geplante Lärmschutzwand/-wand – Kombination befindet sich innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und damit innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 255.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Unterteilung der Bebauungspläne entlang der Grundstücksgrenze der Fa. Schöller keinen Einfluss auf die Abwägung der Immissionsschutzbelange oder der Belange der Wirtschaft und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat. Die beiden Pläne sind vielmehr aus Gründen verfahrenstechnischer Erfordernisse getrennt worden.

Einzelhandel

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. 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. Ziel der Stadtentwicklung ist es, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Zudem sollen die beste-

henden zentralen Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Recklinghausen, August 2005). Daher ist es nötig, den Einzelhandel in den Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmen für nicht zentrenrelevante Branchen, die keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben, werden zugelassen. Diese Ausnahmen entsprechen weitgehend den bereits tatsächlich vorhandenen Betrieben und dienen dazu, einen verträglichen, gewerbegebietstypischen Branchenmix zu erhalten.

Ergänzend zur Fassung der Offenlegung wurden auch 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, in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen. Diese Ergänzung dient der Anpassung an den heutigen Nutzungsbestand:

Auch für die Ansiedlung von zusätzlichem Lebensmitteleinzelhandel besteht kein Bedarf und ist keine städtebauliche Voraussetzung gegeben. Entsprechend den Untersuchungen zum Einzelhandel in der Stadt Recklinghausen im Allgemeinen und im Stadtteil Hillerheide im Besonderen ist das Gewerbegebiet nördlich der Blitzkuhlenstraße für diese Einzelhandelsnutzung aus Sicht der Stadtentwicklung ungeeignet, da ansonsten nicht-integrierte Standorte entstehen könnten und bestehende Versorgungsschwerpunkte (z.B. im Bereich Heidestraße) gefährdet würden. In Hillerheide entsteht derzeit an der Werkstättenstraße ein zusätzlicher Standort für einen Lebensmitteldiscounter. Dieser reicht aus, um die Nahversorgung in diesem Ortsteil abschließend ausreichend zu befriedigen. Eine zusätzliche Nahversorgung ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256 auch im Hinblick auf die neue Wohnbebauung nördlich davon nicht erforderlich (vgl. CIMA 2004 und Acocella 2005).

Bestandsgeschütztes Wohnen im Gewerbegebiet

Die vorhandenen Wohngebäude im Gewerbegebiet lagen bereits im Bebauungsplan Nr. 149 im festgesetzten GI-Gebiet. Sonstiges Wohnen in Gewerbegebieten, das nur noch Bestandsschutz genießt, kann keinen weiteren Schutz für sich beanspruchen, als er für in einem GE-Gebiet – ausnahmsweise – zulässige Betriebswohnungen gilt. Dies bedeutet, dass sich der zustehende Schutz auf die Abwehr der Entstehung ungesunder Wohnverhältnisse beschränkt. Die Schwelle der Zumutbarkeit muss ca. bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen werden.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan NR. 255 – Maybacher Heide – wurde eine Lärmprognose für die nördlich des Gewerbegebietes geplanten Sportstätten vorgenommen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV für diese Wohnnutzungen im Gewerbegebiet liegen bei 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts (Mischgebietswerte). Entsprechend den Schallausbreitungskarten von RWTÜV 2003 und dem 1. Nachtrag 2004 ergeben sich für die o.g. Wohngebäude keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte.

Zugleich wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr im Bebauungsplan Nr. 256 vorgenommen (siehe MüllerBBM 2004). Hierbei wurden die Verkehrsbelastungen der Blitzkuhlenstraße sowie die Belastungen des Erschließungsstiches des Blitzkuhlenstraße erfasst. Die Berechnungen haben bereits die zukünftigen Verkehrsmengen durch die geplante Sportplatzanlage berücksichtigt.

Im Ergebnis werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die notwendigen Schalldämmmaße der Fenster für Wohnungen und Büros festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzten Maßzahlen der Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den bestehenden Reihenhäusern. Mit einer GRZ von 0,4 wird hier die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Nutzungsziffer festgesetzt. Dies entspricht der rel. hohen baulichen Dichte durch die Reihenhausbauung. Die GFZ von 0,8 korrespondiert mit der GRZ und der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung im WA. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung im Kreuzungsbereich Blitzkuhlenstraße / Maybachstraße ein.

5.2.2 Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten GE1-3 wird eine max. GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem maximal nach BauNVO zulässigen Höchstwert. Auch diese Maßfestsetzung resultiert aus dem vorhandenen Bestand. Zum anderen soll durch diese recht offene Regelung ein großes Maß an Flexibilität zur Ausnutzung der Gewerbegrundstücke erhalten bleiben. Bereits im vorherigen Bebauungsplan Nr. 149 wurde eine entsprechende GRZ festgesetzt, so dass hier nicht mit Nutzungseinschränkungen für die Gewerbetreibenden zu rechnen ist.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird entgegen den Festsetzungen des bisherigen Planes verzichtet. Statt dessen wird im Gewerbegebiet als zusätzlichen maßbestimmenden Faktor noch die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Da gewerbliche Bauten häufig nicht über Geschossflächen ihr tatsächliches Maß definieren, sondern eher über die Gebäudehöhe, erscheint diese Art der Festsetzung als angemessen.

Im GE 1 und GE 2 sind maximale Gebäudehöhen von bis zu 14m zulässig im GE 3 sind Gebäude bis 16m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Fahrbahn vor den Grundstücken. Diese Werte sind abgeleitet aus den vorgenommenen Höhenmessungen der vorhandenen Gebäude im Rahmen der Bestandsanalyse. Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Ohne Höhenfestsetzungen könnten hier auch städtebaulich unerwünschte Gebäude entstehen, die zum einen nicht zu dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Blitzkuhlenstraße, zum anderen nicht zur geplanten Entwicklung der Wohngebiete nördlich des Gewerbegebietes passen würden.

Gleichzeitig werden Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile (Antennen Schornsteine etc.) festgesetzt, da diese Anlagen nicht maßgeblich für die städtebauliche Wirkung von höheren Gebäuden sind.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrenzen im WA orientieren sich an den vorhandenen vorderen und hinteren Baufluchten. Da durch die geringe Größe der Grundstücke die GRZ von 0,4 in vielen Fällen bereits erreicht bzw. leicht überschritten ist und die Grundstücke im Schnitt kleiner als 200 qm sind, ist auch eine Erweiterung der Gebäude in die rückwärtigen, kleinen Gartenbereich städtebaulich nicht wünschenswert. Durch die enge Umfahrung der Baukörper wird damit ein Mindestmaß an Freiraum erhalten. Zwei bestehende Anbauten dienen hier nicht als Vorbild für die Festsetzung von großzügigen Baugrenzen, die ohnehin nur von den wenigsten Grundstücken ausgenutzt werden könnten.

Die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen mit Wintergärten, Erkern etc. hingegen dient dazu, noch ein Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zuzulassen, die noch nicht die Obergrenze der GRZ erreicht haben.

5.3.2 Gewerbegebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gewerbegebieten analog zu den Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 149 großzügig festgesetzt worden. Die Baugrenzen berücksichtigen zum einen den Bestand, zum anderen lassen sie auch den Grundstücken weitreichende Entwicklungen zu. Auf enge Regelungen zur Gebäudestellung wird verzichtet. Allerdings bleibt der Bereich von 5m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Somit wird ein Mindestmaß an Freizone vor den gewerblichen Gebäuden bewahrt, ohne die Nutzung der Grundstücke zu beeinträchtigen.

In den Bereichen, wo die Gewerbegebiete direkt an Gewerbegebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 255 angrenzen, laufen die Baugrenzen offen zum angrenzenden Plan aus. Da es sich bei Eigentümern und Erschließungsmöglichkeiten hierbei meist um eine Einheit handelt, soll auch die Möglichkeit der Bebauung über die Plangebietsgrenze hinaus ohne Abstand gegeben werden. Diese Festsetzungen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 255 koordiniert.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die beide von der Blitzkuhlenstraße aus abgehen und als Sackgasse mit einer Wendeanlage enden.

Die Blitzkuhlenstraße ist eine Hauptsammel- und Gemeindeverbindungsstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von rd. 15.000 Kfz/24h. Diese hat im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256 Erschließungsfunktion sowohl für das WA wie auch für die GE-Gebiete. Da die Blitzkuhlenstraße bereits vorhanden und ausgebaut ist, ist eine Festsetzung dieser Straße im Bebauungsplan 256 nicht mehr erforderlich.

Der westliche Erschließungsstich ist bislang noch nicht als Verkehrsfläche gewidmet oder im Bebauungsplan festgesetzt gewesen. Er hat eine Länge von 110m gemessen von der Blitzkuhlenstraße aus und endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21m, der für das Wenden von Sattelzügen geeignet ist. Die Stichstraße ist zur Erschließung von drei Grundstücken notwendig, die in „zweiter Reihe“ von der Blitzkuhlenstraße aus liegen. Zudem dient die Verkehrsfläche zusammen mit dem festgesetzten Rad- und Fußweg als öffentliche Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden, geplanten Wohngebiet und der Blitzkuhlenstraße / Trabrennbahn.

Die Festsetzung vollzieht wiederum den Bestand, da die zukünftig festgesetzten Verkehrsflächen bereits heute im Eigentum der Stadt Recklinghausen sind und Erschließungszwecken dienen. Die Fahrbahn hat eine Breite von 10m und entspricht damit dem notwendigen Standard für den in Gewerbegebieten maßgeblichen Begegnungsfall LKW/LKW.

Der östliche Erschließungsstich beginnt ebenfalls an der Blitzkuhlenstraße und endet im nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255. Diese Straße war bereits im Bebauungsplan Nr. 149 als Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der vorhandenen Gewerbegrundstücke nördlich der Blitzkuhlenstraße. Die

Straße hat eine breite von 8m und erfüllt damit ebenfalls das Kriterium des maßgeblichen Begegnungsfalls LKW/LKW. Allerdings handelt es sich um einen für Gewerbegebiete geringen Straßenquerschnitt, der aber aufgrund der Bestandssituation mit den angrenzenden Gewerbenutzungen nicht verbreitert werden kann.

5.4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zwischen der Blitzkuhlestraße / Trabrennbahn und den geplanten Wohngebiet „Maybacher Heide“ soll eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung eingerichtet werden. Daher wird entlang der Ostseite des ehem. Bunkers (Flur 447, Flurstück 209) eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dieser Weg hat eine Breite von 3 Metern und endet an der neu festgesetzten Wendeschleife. Der Weg läuft über ein Grundstück der Stadt Recklinghausen. Die Einbindung an das Wegenetz des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 255 ist gesichert. Dieser Weg dient der Verbindung des geplanten Wohngebietes Maybacher Heide mit der Trabrennbahn und dem Fuß- und Radwegeverbindungen im Verlauf des ehem. Hauptkanals.

5.5 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 befindet zwei Grundstücke der E.ON mit Umformerstationen. Diese Standorte werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wie bereits im Bebauungsplan Nr. 149 gesichert.

Die sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Fernwärme) sind bereits im Plangebiet vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle in den Stichstraßen, einen zusätzlichen Kanal im Bereich des Flurstücks 145 sowie über den Kanal in der Blitzkuhlenstraße im Mischsystem. Da es sich um ein überwiegend bebauten Gebiet handelt, findet der § 51a Landeswassergesetz mit der Pflicht zur Trennung der Entwässerungssysteme für die Bestandsnutzungen keine Anwendung. Für neu hinzukommende Nutzungen innerhalb des Gebietes ist der Aufbau eines Trennsystems technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig. Eine Versickerung scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

5.6 Geh-, Fahr-, und Leistungsrechte

Parallel zum Flurstück 145 wird auf dem Grundstück Flur 447, Flurstück 166 ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Zugangs zu der Umspannstation von der Blitzkuhlenstraße aus und vollzieht ebenfalls bestehende Nutzungsrechte nach.

6. Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

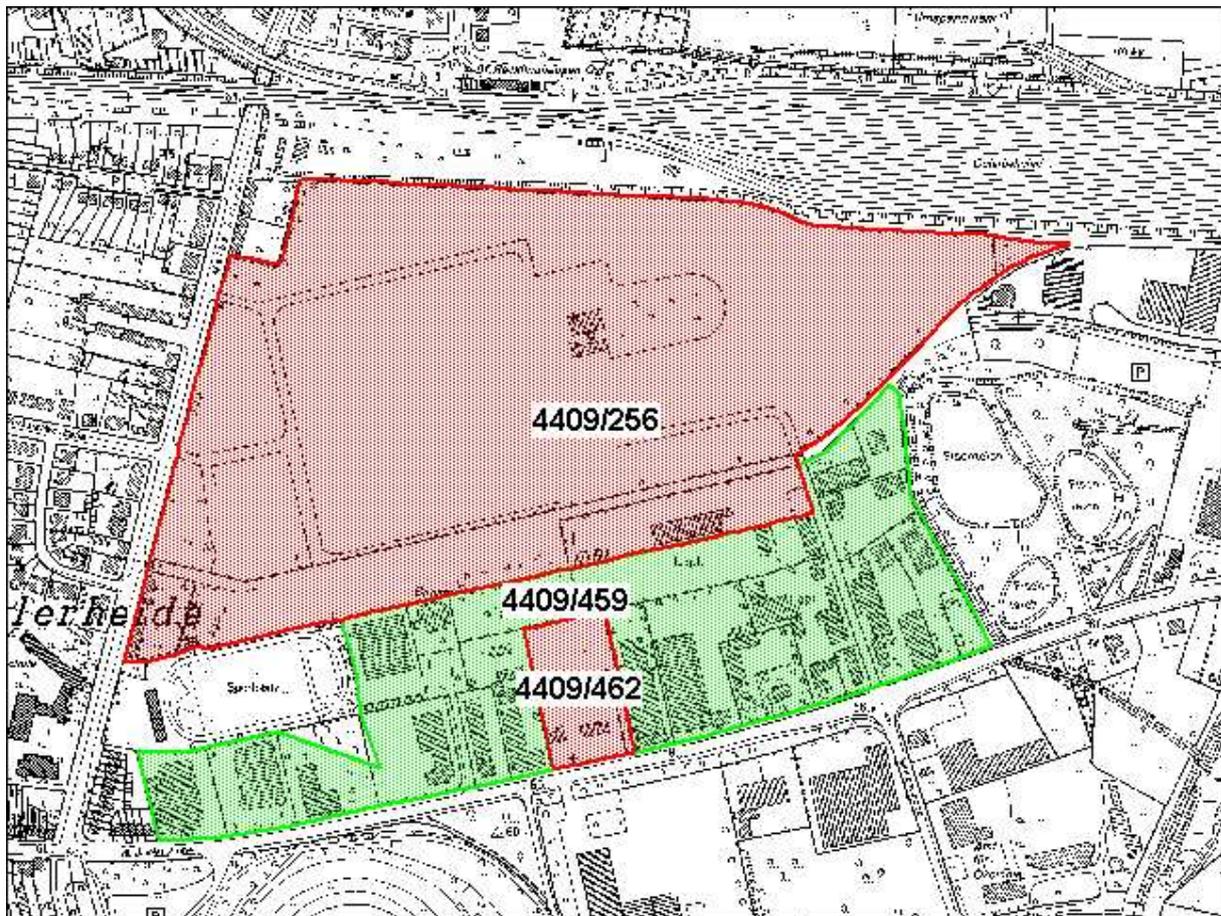
Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Rechtsgrundlage des BauGB 1998 weitergeführt. Es handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich, für den auch bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 149 – Maybachstraße - bestand. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine generelle UVP-Pflicht besteht nicht, da keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG Spalte 1 und 2 planungsrechtlich vorbereitet werden. Ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB (a.F.) ist daher nicht zu erstellen. Es ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft

erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 – Nördlich Blitzkuhlenstraße – erfolgt sind bzw. im Bebauungsplan Nr. 149 – Maybachstraße – zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

7. Umweltbelange

7.1 Bodenschutz und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 liegen Grundstücke, die im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen und im Bergbaualtlastenverdachtsflächenkataster erfasst sind. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:



1. Der Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes (Fläche 4409/256) ist auch nach dem Rückbau der aufstehenden Gebäude während der Jahre 2003 und 2004 noch weitestgehend versiegelt. Zur Realisierung der geplanten Nutzungen Wohnbebauung, Sportflächen und Renaturierung des Bärenbaches erfolgt unter behördlicher und gutachterlicher Begleitung eine nutzungsbezogene Bodenaufbereitung und Baureifmachung. Der jeweiligen Nutzung entgegenstehende Untergrundkontaminationen werden in diesem Zusammenhang entfernt. Die Inhalte des der Maßnahme Bodenaufbereitung und Baureifmachung zugrunde liegenden Sanierungsplanes gem. Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 3, werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 255 berücksichtigt. Diese Fläche des Sanierungsplanes liegt bis auf die Teilfläche T (siehe unten) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256. Hier existiert

tieren aber Untergrundkontaminationen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), wobei die Auswirkungen über das Grundwasser bis in das Plangebiet hineinreichen können. Eine Nutzung des Grundwassers innerhalb des Planbereiches 256 soll daher ausgeschlossen werden (siehe Textlicher Teil, 2. Hinweise).

2. Im Nordteil der Fläche 4409/462, d.h. nördlich des Tankstellengrundstückes, wurden auf der Grundlage diverser Bodenuntersuchungen die die höchsten Zinkgehalte aufweisenden Bereiche saniert. Der auf dem Grundstück noch vorhandenen geringeren Restbelastung ist bei mit einer Umnutzung des Grundstücks zukünftig verbundenen Eingriffen in den Boden Rechnung zu tragen. Für diese Fläche erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan.
3. Für die Fläche 4409/459 wurde ebenfalls eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Aufschüttung, von der aber bis auf weiteres kein aktueller Sanierungsbedarf ausgeht.

7.2 Lärmbelastungen / Immissionsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256 ist geprägt durch zahlreiche gewerbliche Betriebe, die entsprechenden Einfluss auf die Immissionssituation einer heranrückenden und der bestehenden Wohnbebauung haben. Es gilt im Rahmen einer sachgerechten Abwägung den Bestand zu analysieren, um den Betrieben weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten und den Bestand der Betriebe durch eine Herabzonung des zulässigen Störgrades nicht zu gefährden.

Zum anderen werden große Bereiche des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Blitzkuhlenstraße (DTV 15.000 KFZ/24h) und der Maybachstraße (DTV 7300 KFZ/24h) beeinträchtigt. Im Sinne der planerischen Vorsorge sind im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewähren und städtebauliche Missstände auszuschließen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (siehe Müller BBM, Mai 2004), die dazu dient

- a) ein Prognose der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr,
- b) eine Klassifizierung der im Gewerbegebiet vorhandenen Gewerbebetriebe nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 1998,
- c) eine Aktualisierung der Lärmberechnungen durch das Gutachten von RWTÜV (siehe RWTÜV, Juni 2003)

vorzunehmen.

Ergänzend dazu wurden für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 255 – Maybachstraße – ebenfalls lärmtechnische Untersuchungen vorgenommen (vgl. RWTÜV, Gutachten von 2003 und 2005), die die Auswirkungen der bestehenden Betriebe aus dem Bereich 256 auf die geplanten Wohnbebauungen messen und prognostizieren.

7.2.1 Straßenverkehr

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr liegen vor den Straßenzugewandenen Fassaden der schutzwürdigen Bebauung größtenteils über den in der DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 d(B)A nachts. Je nach Lage und Orientierung der Fassaden betragen die Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung am tag bis zu 74 dB(A) und in der Nacht bis

zu 63 dB(A). Die für die Lärmsanierung an bestehenden Verkehrswegen heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags/nachts 72/62 dB(A) werden in einigen Bereichen erreicht bzw. überschritten (Blitzkuhlenstraße 79a-e, Blitzkuhlenstraße 81 und Blitzkuhlenstraße 101).

Aufgrund der Berechnungsergebnisse wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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 Tabelle lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.5 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. Die Zuordnung zu den entsprechenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Darstellung der Isolinien im Bebauungsplan. Dargestellt werden nur die Lärmpegelbereiche IV-VI. Ab dem Lärmpegelbereich III (entspricht der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719) sind keine besonderen Festsetzungen zu Schalldämmmaßen erforderlich, da die Gebäudeteile die erforderlichen Schalldämmmaße bereits durch die Umsetzung der Wärmeschutzverordnung erreichen.

Da es sich um bestehende Verkehrswege und einen überwiegend bebauten Bereich handelt können aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand o.ä.) nicht errichtet werden bzw. wären als unverhältnismäßig anzusehen. Die hier vorgenommene Festsetzung von passivem Lärmschutz greift insbesondere zukünftig bei Neubauten oder Renovierungen von Fassaden bestehender Gebäude.

7.2.2 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Die wesentlichen Geräuschimmissionen auf zukünftig zu errichtende Wohnbebauung resultieren vom Betrieb Schöller Direkt GmbH & Co. KG. Dieser Betrieb hat seine maximalen Geräuschentwicklungen in den Nachtzeiten, da hier die Verladevorgänge der Kühlfahrzeuge erfolgen und die Kühlfahrzeuge nachts mit laufenden Kühlmotoren auf dem Gelände stehen.

In der Nacht ergeben sich bis zu einem Abstand von 120m westlich und bis zu einem Abstand von ca. 40m nördlich der Grundstücksgrenze des Betriebes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A). Eine Wohnnutzung in dem Bereich nördlich des Betriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 kann nur durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von der Westseite des Betriebes erfolgen unter gleichzeitiger Errichtung einer 7m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Fa. Schöller. Die Festsetzung dieser aktiven Schallschutzeinrichtungen erfolgt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 sondern im Bebauungsplan 255 – Maybacher Heide – als Auslöser dieser ansonsten nicht notwendigen Schutzeinrichtung.

Die sonstigen berechneten Geräuschemissionen und bewerteten Störgrade der bestehenden Betriebe entsprechen überwiegend den Abstandsklassen VII. Sie wirken überwiegend nicht störend auf den nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich und die hierin vorgesehenen Wohngebiete. Als erheblich störender Betrieb ist die Fa. Schöller einzustufen, der nach Abstandserlass NRW der Abstandsklasse V zuzuordnen ist. Dieser wird durch entsprechende Festsetzungen in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert (siehe Kap. 5.1.2).

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde keine potenziellen oder eingetragenen Baudenkmäler.

Nach Auskunft des Westfälischen Museums für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) werden nach heutigem Kenntnisstand bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Für den Fall, dass dennoch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist bei Entdeckung von Bodendenkmälern diese der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Dieser Hinweis wurde in den Plan übernommen.

8. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

8.1 Bodenkontaminationen

Der Sanierungsplan nach Bundesbodenschutzverordnung Anhang 3 für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide - wurde in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen als zuständige Bodenschutzbehörde erstellt und mit Verfügung vom 04.05.2005 für verbindlich erklärt. Die notwendigen Maßnahmen sollen bis Ende 2007 durchgeführt werden. Im Rahmen des Sanierungsplanes wird auch der Boden einer Teilfläche (Nordteil der Altlast 4409/462) aus dem Bebauungsplan Nr. 256 saniert. Auf der Teilfläche T (Flur 445, Flurstück 181) werden grundsätzlich alle Auffüllungen ausgehoben und in das Umlagerungsbauwerk (Teilfläche U) im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 255 eingebaut. Auf der Baugrubensohle wird eine Schutzschicht aus Material der Güte Z 1.1 nach LAGA eingebaut (vgl. Sanierungsplan für das Plangebiet Maybacher Heide, Februar 2005). Trotz der vorgesehenen Bodensanierung auf der Fläche 4409/462 ist weiter eine Kennzeichnung als Altlast vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke werden auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt, d.h. die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den durch die jeweiligen Grundeigentümer angestrebten bzw. ausgeübten Nutzungen. Es ist weder ein Umlegungsverfahren noch die Enteignung nach Baugesetzbuch erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, liegen die nachfolgend aufgeführten Kostenschätzungen vor:

Verkehrsflächen:

Stichstraße mit Wendeanlage (inkl. Beleuchtung)	ca. 190.000 €
Fuß- und Radweg (inkl. Beleuchtung)	ca. 25.000 €
Summe	ca. 215.000 €

11. Flächenbilanz

		ha	a	m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet		41	81	4
2.	Gewerbegebiet	9	91	53	93
3.	Verkehrsfläche (öff.)		28	65	3
	Gesamt	10	61	99	100

Recklinghausen, den 21.04.2006

R a p i e n
Städt. Baudirektor

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 (Ifd. 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 (Ifd. 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 (Ifd. 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 Ifd. 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 Kampfmittelleinwirkungen 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)