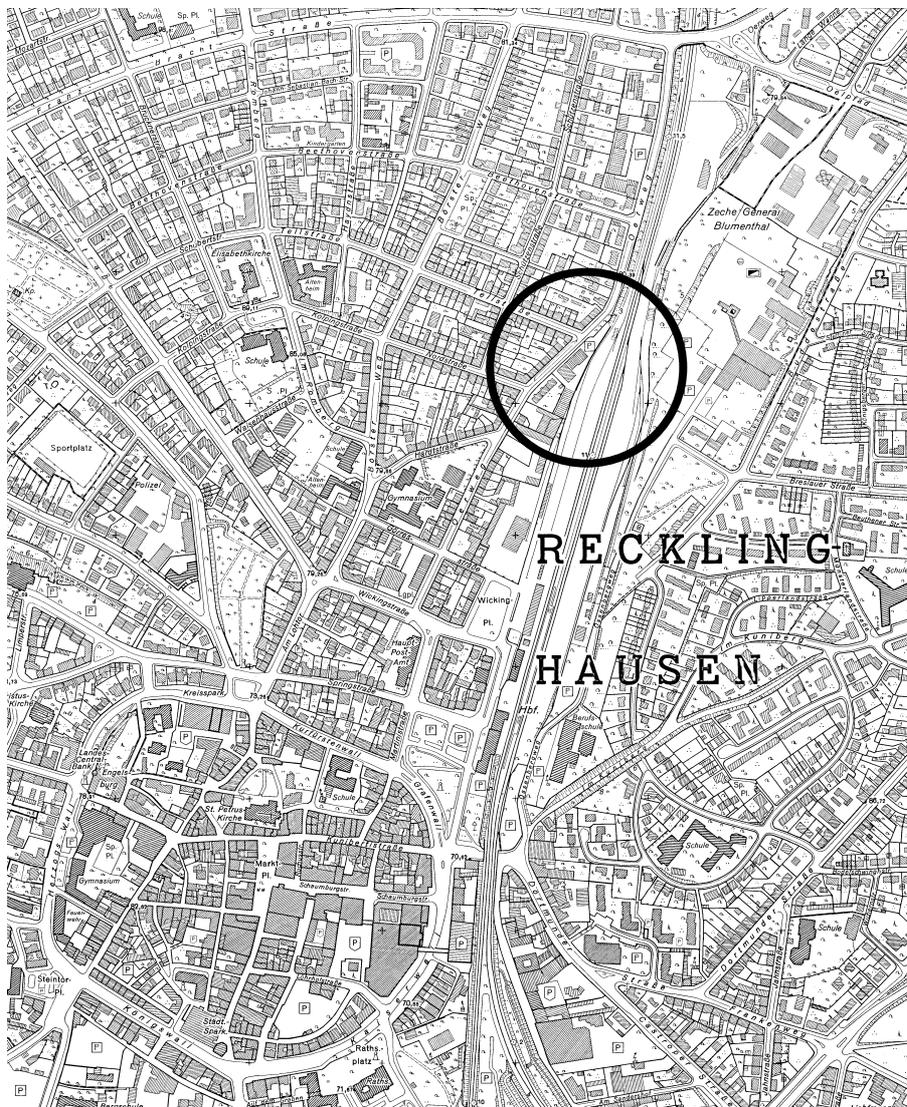


# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## zum Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 - Oerweg - in Recklinghausen



Stand: 10. Februar 2003

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass zur Aufstellung und Planerfordernis	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planverfahren	3
4. Örtliche Verhältnisse	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	4
6. Eingriffsregelung	6
7. Altlasten	6
8. Immissionen	7
9. Verkehrserschließung	8
10. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen	8
11. Kampfmittelbeseitigung	8
12. Ver- und Entsorgung	8
13. Textlicher Teil	9

## **1. Anlass zur Aufstellung und Planerfordernis**

Auf den Grundstücken des Vorhabenträgers befindet sich neben anderen gewerblichen Nutzungen ein Lebensmittelmarkt der Fa. Aldi. Dieser Markt aus Anfang der achtziger Jahre entspricht nicht mehr den Anforderungen, die heute an solche Einzelhandelseinrichtungen gestellt werden. Eine Umgestaltung innerhalb der vorhandenen Bausubstanz ist aufgrund des geänderten Raumprogramms und daraus resultierender Flächenansprüche nicht möglich. Um dennoch den Standort zu sichern, beabsichtigt der Vorhabenträger unter Einbeziehung eines von der Deutschen Bahn AG erworbenen Grundstücks die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes (Aldi). Das vorhandene Gebäude soll einer anderen Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Die Grundstücke liegen innerhalb des seit dem 25.04.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 210 - Görresstrasse -. Mit Ausnahme der Flächen der Deutschen Bahn AG, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Plandarstellungen nachrichtlich übernommen sind, setzt der Bebauungsplan Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO fest. Zur Realisierung des Vorhabens müssen daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem Teilbereich geändert werden. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht, da die Mischgebietsfestsetzung beibehalten wird und die Einbeziehung der ehemaligen Bahnflächen auf Grund des geringen Flächenumfangs nicht die Grenzen des Entwicklungsgebotes i. S. von § 8 Abs. 2 BauGB überschreitet.

Um den Planungsprozess zu beschleunigen, hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 17.05.2001 und 19.12.2001 (Ergänzung) auf der Basis der Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (Sitzung vom 02.07.2001) den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan – (VEP) gestellt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorhabenbezogener Bebauungsplan - liegt ca. 700 m nördlich der Recklinghäuser Innenstadt (Zentrum) zwischen dem Oerweg und der Bahnlinie Wanne/Eickel- Münster.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und

Osten	durch die Bahnlinie Wanne/Eickel- Münster,
im Süden	durch die Grenzen der Flurstücke 639 und 743 sowie
im Westen	durch den Oerweg.

Die Gesamtfläche beträgt 7.694 m<sup>2</sup>, davon 3.989 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 639 und 640 sowie 3.706 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 743 (ehemalige Bahnfläche).

## **3. Planverfahren**

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 18.03.2002 die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 - Oerweg –und die Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 – Görresstrasse – im Teilbereich des VEP beschlossen.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 29.04.2002 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.05.2002 bis zum 31.05.2002 einschließlich in Form eines Aushanges der Planunterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB fand in der Zeit vom 15.05.2002 – 07.06.2002 statt. Vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.09.2002 in der Zeit vom 25.10.2002 bis 25.11.2002 einschließlich durchgeführt. Von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

#### **4. Örtliche Verhältnisse**

Die nähere Umgebung des Planbereiches ist im Hinblick auf die Art der Nutzung unterschiedlich strukturiert. Während die Westseite des Oerweges durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes i. S. von § 4 BauNVO (ab dem 1. Obergeschoss vorwiegend Wohnen) geprägt ist, sind auf der Ostseite neben dem Wohnen in den Obergeschossen mischgebietstypische Nutzungen wie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Läden, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Im Geltungsbereich des VEP befinden sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufs- und Lagerfläche von ca. 565 m<sup>2</sup>, ein Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzungen (Kiosk, Textilfachgeschäft und Wäscherei/Reinigung) im Erdgeschoss (Größe ca. 265) m<sup>2</sup> sowie eine weitere Gewerbehalle (genehmigte Nutzung: Servicepizzeria) mit ca. 600 m<sup>2</sup> Produktions- und Lagerfläche. Diese Halle steht derzeit leer. Für die v.g. Nutzungen stehen ca. 60 unmarkierte Stellplätze zur Verfügung.

Südlich des VEP schließt sich darüber hinaus eine Fläche mit Stellplätzen für das Arbeitsamt an.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Der geplante Lebensmittelmarkt soll in einer Größe von ca. 20 m x 56 m errichtet werden. Die geplante Verbindung zur bestehenden Halle hinter den Wohnhäusern Oerweg 42 – 44 ergänzt den geplanten Markt mit Andienungs- und Lagerflächen.

Der neue Markt mit einer Gesamtnutzfläche von 1109,42 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche 713 m<sup>2</sup>, Vorkassen- und Durchgangszonen 86,50 m<sup>2</sup>, Lagerfläche 259,26 m<sup>2</sup>, Sozialräume 28,88 m<sup>2</sup>, Büro, Heizung und Hausanschlussraum 21,78 m<sup>2</sup>) ist als eingeschossiges Gebäude und Seitentrakt mit flachgeneigten Satteldächern konzipiert. Die Festsetzungen des VEP erfolgen daher zum einen in Anlehnung an dieses Vorhaben, zum anderen dienen sie der Sicherung und Weiterentwicklung der Baulichen und sonstigen Nutzungen.

#### **Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 210 - Görresstraße – setzt mit Ausnahme der ehemaligen Bahnflächen für das Plangebiet Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO fest. Darüber hinaus ist die Art der Nutzung innerhalb der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO auf Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt. Die Bahnanlagen sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die ehemaligen Bahnflächen im VEP ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und die Festsetzungen im Hinblick auf die Art der Nutzung aus dem Bebauungsplan vollinhaltlich übernommen. Die Wohnnutzung wird im Bereich der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der Immissionssituation in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnlinie Wanne/ Eickel- Münster ausgeschlossen, auch wenn durch bauliche Vorkehrungen (passiver Schallschutz) eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich wäre. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Einzelhandelnutzungen eine Beschränkung auf die Branchen Lebensmittel, Drogerie, Getränke sowie Tiernahrung und Zooartikel bei gleichzeitiger Verkaufsflächenbegrenzung auf 1600 qm für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Ungeachtet dessen ist jeder Einzelhandelsbetrieb für sich genommen an die Geschossflächenobergrenze von 1200 qm gebunden.

Mit dieser Erweiterung und Ergänzung der Einzelhandelnutzungen am Oerweg wird den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Recklinghausen aus dem Jahre 1998 Rechnung getragen, die unter qualitativen Gesichtspunkten eine Weiterentwicklung der Nahversorgungseinrichtungen in den Wohnbereichszentren - der Bereich Oerweg ist hier ausdrücklich genannt - durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zu den vorhandenen Geschäften empfehlen.

Bei der Sortimentsbeschränkung und der Verkaufsflächenbegrenzung handelt es sich nicht um eine Festsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO, sondern um eine Selbstbindung des Vorhabenträgers für seine Flächen.

### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die max. 2- bzw. 3- Geschossigkeit wird für den gesamten VEP übernommen und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf max. 0,8 reduziert. Durch die Inanspruchnahme der ehemaligen Bahnflächen unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 wurde die Reduzierung ermöglicht.

Für die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes wird parallel zur Bahnlinie eine überbaubare Grundstücksfläche von 20m x 56m festgesetzt, ergänzt um eine im Mittel 15m x 20m große überbaubare Fläche zur Anbindung des Lebensmittelmarktes an die vorhandene Lagerhalle. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der vorhandenen Gebäude erfolgt bestandsorientiert.

Um eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu ermöglichen, wird die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung einer offenen Bauweise durch die Festsetzung einer max. Gebäudelänge von 56m ersetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird zum einen der vorhandene Gebäudebestand (Wohn- und Geschäftshaus 3- geschossig, Lagerhalle 2- geschossig, Verkaufsraum 1- geschossig) gesichert und eine bauliche Entwicklung auf den ehemaligen Bahnflächen ermöglicht..

Die zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen liegenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden und der Eingrünung des Vorhabens zu den angrenzenden Parkplatzflächen des Arbeitsamtes bzw. den Flächen der Deutschen Bahn AG. dienen. Zur Sicherung der Maßnahmen werden Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für die Gestaltung der Parkplatzflächen.

Durch die Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung sind die gem. § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungs-

stätten im VEP- Bereich ausgeschlossen. Unabhängig davon, dass der Bereich des VEP als Teil eines größeren zusammenhängenden Mischgebietes überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um sowohl für die Wohnungen innerhalb des Plangebietes wie auch in der unmittelbaren Umgebung ein störungsfreies Wohnen außerhalb der üblichen Öffnungszeiten des Einzelhandels und der sonstigen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

## 6. Eingriffsregelung

Die Vorschriften der Eingriffsregel nach § 1a BauGB i. V. mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht anzuwenden, da

- das Vorhaben im Planbereich eines Bebauungsplanes i. S. von § 30 BauGB ,also im beplanten Innenbereich liegt und
- nach örtlicher Betrachtung des Gebietes eine Bestandserhebung nicht erforderlich ist, da sämtliche Flächen bebaut, versiegelt bzw. geschottert (Bahngleise) sind.  
Unabhängig davon werden bei Realisierung des Vorhabens im Zuge der Freiraum- und Parkplatzgestaltung kleinere Pflanzbereiche vorgesehen, die zu einer gewissen Entsiegelung von Teilflächen beitragen.

## 7. Altlasten

Das Ingenieurbüro Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Straße 46 a in 44653 Herne, wurde am 26. November 2001 durch den Vorhabenträger mit der Erstellung eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen beauftragt.

Das Gutachten liegt seit dem 21. Dezember 2001 vor. Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgestellt, dass die Untersuchungsfläche keine Bodenverunreinigungen aufweist, die eine Nutzung der Flächen in der geplanten Form einschränkt bzw. ausschließt. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist insofern grundsätzlich möglich. In Teilbereichen muss das Gelände aufgefüllt werden. Das Auffüllmaterial soll nachweislich chemisch unbedenklich sein.

Zur Feststellung des Durchlässigkeitsbeiwertes  $K_f$  des Bodens wurde neben der Bohrung B 5 in einem gesonderten Bohrloch ein Sickersversuch als „open-end-test“ durchgeführt.

Die Auswertung der Versuche ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $K_f = 1,1 \cdot 10^{-7}$  m/s. Nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Böden in Betracht, deren  $K_f$ -Werte zwischen  $5 \cdot 10^{-3}$  m/s und  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.

Die hier anstehende bindige Anschüttung ist als schlecht durchlässiger Boden zu bezeichnen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist eine Kennzeichnung der ehemaligen Bahnflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Nach den Ergebnissen eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 - Görresstraße – sind die sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes des VEP kontaminiert. Die im Bebauungsplan vorgenommene Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird daher in den VEP

übernommen. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf die durchzuführenden Maßnahmen im textlichen Teil.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens sind, soweit die gekennzeichneten Flächen tangiert sind, entsprechend den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erd- und Aushubarbeiten

Erd- und Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten und ggf. auch unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen für das „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

- Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen

Flächen, die weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch eine Asphalt- oder Plasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem, kulturfähigem Boden zu versehen und mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen. Als Alternative kommt ein Bodenaustausch mit anschließender Bepflanzung in Frage.

- Spielflächen

Spielflächen sind über eine Grabesperre (Geotextil, Kies oder Schotterlage) mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem Oberboden zu versehen. Als Alternative kommt auch ein Bodenaustausch bzw. Teilaustausch in Frage. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass zwischen Oberkantenfüllung unter der Spielplatzoberfläche eine mindestens 0,5 m dicke Bodenschutzschicht eingebaut wird.

- Bodenluftbelastung

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Bodenbelastung durch leichtflüchtige Aromaten und halogenierte Kohlenwasserstoffe zu überprüfen. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist ggf. der Einbau einer passiven Gasdrainage unterhalb der Gebäudesohle vorzusehen.

Die v. g. Maßnahmen sind sowohl technisch machbar als auch wirtschaftlich vertretbar. Unter Punkt 4 des textlichen Teils des VEP, Ziff. 4.2 sind die Maßnahmen aufgeführt.

## **8. Immissionen**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Gutachten zur Feststellung von vorhandenen bzw. zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen an dem Wohngebäude im Plangebiet selbst und den Gebäuden mit Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft durch die DMT-Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik erstellt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt in Herten wurde die Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Einrichtungen bestimmt.

Das Gutachten der DMT-Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik liegt seit dem 08.03.2002 unter dem Aktenzeichen 2112-TS-02-013 vor.

Die vorhandenen Wohnhäuser Oerweg 42, 42a, 44 und 46 liegen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 – Görrestrasse – in einem Mischgebiet (MI), die Wohnhäuser außerhalb des Plangebietes können aufgrund der überwiegend vorhandenen Nutzungen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden.

Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm betragen:

für WA-Gebiet:	tags: 55 dB(A)	nachts: 40 dB(A)
für MI-Gebiet:	tags: 60 dB(A)	nachts: 45 dB(A)

Anhand der Ergebnisse von Geräuschimmissionsmessungen und überschläglicher Berechnungen wurde die Geräuschsituation im Plangebiet beurteilt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet durch die Fremdgeräuschimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) überdeckt sein werden. Auch nach der TA Lärm zulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Plangebiet nicht auftreten und zukünftig auch nicht erwartet. Gegen den Bau und den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes bestehen daher aus akustischer Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärmimmissionen werden in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 – Görresstraße - für Aufenthaltsräume i. S. von § 2 (7) BauO NRW innerhalb des Geltungsbereiches des VEP passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird für alle neuen Gebäude bzw. bei Umbau vorhandener Gebäude festgesetzt, dass an allen Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. von § 2 Abs. 7 BauO NRW, die einer mit (SSK) gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen, bei Schlaf- und Kinderzimmern mit einem schalldämmten Zusatzbelüftungssystem. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse gem. der VDI-Richtlinie DIN 2719 entsprechen.

## **9. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über den Oerweg, der dem Sekundärnetz (Bezirksverteilernetz) zuzuordnen ist, erschlossen.

Der Anschluss des Plangebietes an den Oerweg soll an zwei Stellen erfolgen. Die Anschlussbereiche mit einer Breite von 6,00 m bzw. 18,00m sind ausreichend dimensioniert und im VEP entsprechend festgesetzt. Dabei soll der südliche Anschluss als Zufahrtsbereich für Lastkraftwagen (Anlieferung etc.) dienen, der nördliche Anschluss ist sowohl Zufahrts- als auch Abfahrtsbereich für die Anlieferung und den Kundenverkehr für die gesamte gewerbliche Nutzung sowie für die Stellplatznutzung, die durch die vorhandene Wohnnutzung ausgelöst wird (insgesamt ca. 115 Stellplätze).

## **10. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen im Bereich bergbaulicher Einwirkungen. Gem. § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB erfolgt daher über den textlichen Teil eine entsprechende Kennzeichnung im VEP.

## **11. Kampfmittelbeseitigung**

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehören zu den Bereichen Recklinghausens, die erheblichen Kampfmittelleinwirkungen ausgesetzt waren. Vorhandene Luftbilder lassen dies erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen mit der zuständigen

Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr,  
Tel. : 02361/501674, Verbindung aufzunehmen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme vom Oerweg aus. Ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers (RWE) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den VEP übernommen.

Bei den Grundstücken innerhalb des Planbereiches handelt es sich im wesentlichen um bebaute bzw. befestigte Flächen. Somit findet § 51 a Landeswassergesetz (LWG) hier keine Anwendung. Zusätzlich ist durch entsprechende Bodenuntersuchungen – siehe Pkt. 7 Altlasten – festgestellt worden, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Die Entwässerung der Grundstücke innerhalb des VEP erfolgt daher über die vorhandene städtische Kanalisation im Oerweg.

## **13. Textlicher Teil**

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

#### **1.1 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten**

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

#### **1.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird für alle neuen Gebäude bzw. bei Umbau vorhandener Gebäude festgesetzt, dass an allen Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. von § 2 Abs. 7 BauONRW, die einer mit (SSK) gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen, bei Schlaf- und Kinderzimmern mit einem schallgedämmten Zusatzbelüftungssystem.

Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

### **2. Sonstige textliche Festsetzungen**

#### **2.1 Zulässigkeit von Nutzungen im MI-Gebiet**

Auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen des MI-Gebietes sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig.

#### **2.2 Verkaufsfläche im MI-Gebiet**

Für die im MI- Gebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird die Gesamtverkaufsfläche auf 1600 qm begrenzt.

#### **2.3 Sortimentsbeschränkung**

Auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen wird die Einzelhandelsnutzung auf folgende Sortimente beschränkt: Lebensmittel, Drogerie, Getränke, Tiernahrung und Zooartikel.

## **2.4 Werbeanlagen**

**2.4.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**2.4.2** Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedigungen sowie alle blinkenden und sich bewegenden Werbeanlagen, Wiederholungen und Reihungen von Werbeanlagen an einer Gebäudeseite sowie Werbeanlagen, die

- a) größer als 5 m<sup>2</sup> sind oder
- b) eine Höhe von 1,0 m oder eine Länge von 5,0 m überschreiten.

**2.4.3** Werbemasten: Im MI- Gebiet ist ein Werbemast mit einer Höhe von max. 9 m mit bis zu 5 Auslegerschilder (einzelner Firmen) zulässig.

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

### **3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich bergbaulicher Einwirkungen. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen. Zuständige Stelle ist die Deutsche Steinkohle AG, Abtg. TM 3, Baumstraße 31, 47198 Duisburg.

### **3.2 Altlasten**

Auf den im Plan durch XXXXXXXX gekennzeichneten Bereichen sind erhebliche Bodenbelastungen vorhanden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren gem. den Vorgaben aus dem Gutachten durchzuführen.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kampfmittelbeseitigung**

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehören zu den Bereichen Recklinghausens, die erheblichen Kampfmittleinwirkungen ausgesetzt waren. Vorhandene Luftbilder lassen dies erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr, Tel. : 02361/501674, Verbindung aufzunehmen.

### **4.2 Altlasten**

Innerhalb des im VEP gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit XXXXXXXX gekennzeichneten Bereiches sind vor einer baulichen Inanspruchnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erd- und Aushubarbeiten

Erd- und Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten und ggf. auch unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen für das „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Ab-

stimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.  
Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen

Flächen, die weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch eine Asphalt- oder Plasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem, kulturfähigem Boden zu versehen und mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen. Als Alternative kommt ein Bodenaustausch mit anschließender Bepflanzung in Frage.

#### Spielflächen

Spielflächen sind über eine Grabesperre (Geotextil, Kies oder Schotterlage) mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem Oberboden zu versehen. Als Alternative kommt auch ein Bodenaustausch bzw. Teilaustausch in Frage. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass zwischen Oberkantenfüllung unter der Spielplatzoberfläche eine mindestens 0,5 m dicke Bodenschutzschicht eingebaut wird.

#### Bodenluftbelastung

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Bodenbelastung durch leichtflüchtige Aromaten und halogenierte Kohlenwasserstoffe zu überprüfen. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist ggf. der Einbau einer passiven Gasdrainage unterhalb der Gebäudesohle vorzusehen.

### **5. Gutachten**

- 5.1** Gutachten über die geochemischen Verhältnisse mit einer Gefährdungsabschätzung, Oerweg in 45657 Recklinghausen des Büros Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Strasse 46A, 44653 Herne vom 21. Dezember 2001
- 5.2** Gutachten über die vorhandenen und zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen an dem bestehenden Wohngebäude im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 –Oerweg- und in der nächstgelegenen Nachbarschaft am Oerweg in Recklinghausen der Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik DMT, Dinnendahlstraße 9, 44809 Bochum vom 08. März 2002

Aufgestellt:  
Recklinghausen, 10. Februar 2003

Allgemeine BauInvestitions GmbH  
Reitzensteinstrasse 8  
45657 Recklinghausen