

Stadt Recklinghausen

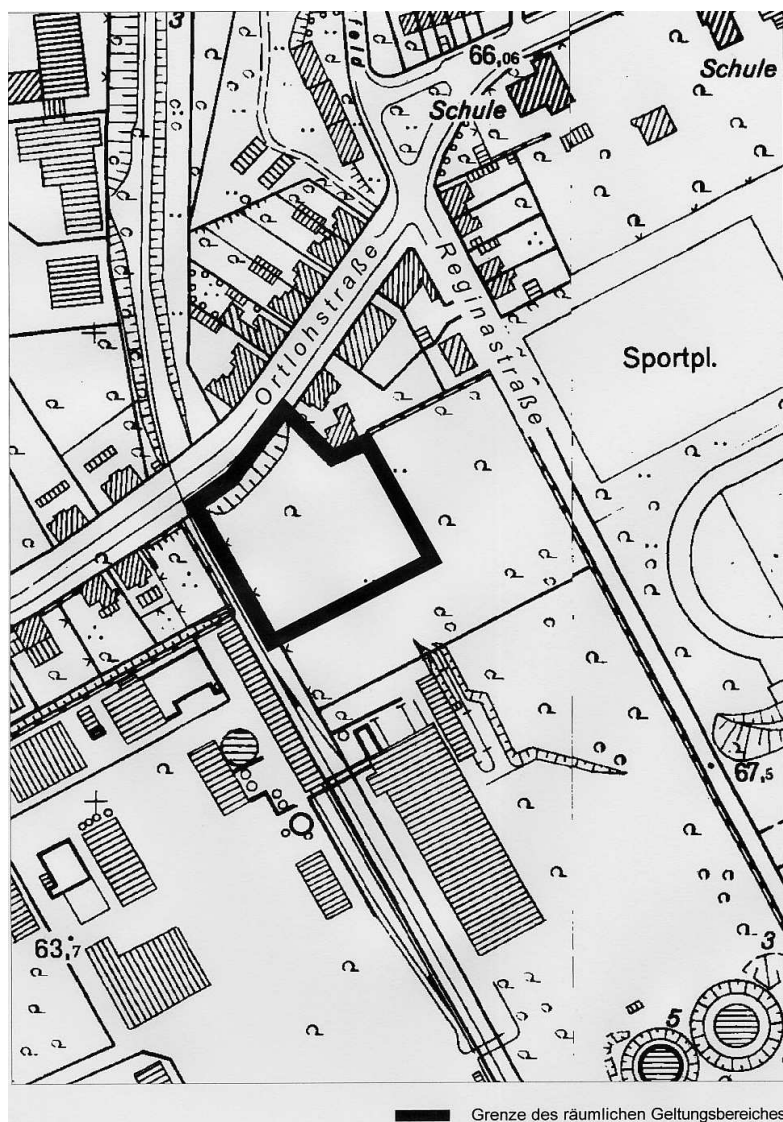
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Ortlohstraße -

für einen Bereich zwischen Ortlohstraße, einer Linie ca. 60 m westlich der Reginastraße, einer Linie ca. 70 m südlich der Ortlohstraße und der ehemaligen Grubenanschlussbahn



Stand 03/2004

Inhalt der Begründung

	Seite
1. Bisherige Entwicklung und Anlass der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Eigentumsverhältnisse	3
4. Derzeitige Situation im Planbereich	4
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4 Verkehrsflächen	6
6.5 Ver- und Entsorgung	6
7. Umweltbelange	6
7.1 Flächen mit Bodenbelastungen	7
7.2 Eingriff in Natur und Landschaft	7
7.3 Niederschlagswasserbeseitigung	8
7.4 Immissionsschutz	8
7.5 Boden / Wasser	9
8. Textlicher Teil	10
8.1 Einschränkung der Nutzung	10
8.2 Überschreitung der Grundflächenzahl	10
8.3 Pflanz- und Erhaltungsgebot	10
8.4 Lärmschutzmaßnahmen	11
8.5 Hinweise	11
9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
9. Städtebauliche Daten	11

1. Bisherige Entwicklung und Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 19 Ortlohstraße überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr.161 Reginastraße / Ortlohstraße aus dem Jahr 1987. Dieses Planverfahren ist bisher noch nicht abgeschlossen. Da für einen Teilbereich die konkrete Planung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorliegt, soll dieser Bereich einschließlich der gesamten Flächen östlich der ehemaligen Grubenanschlussbahn bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 161 aus dem Planbereich herausgenommen werden, um hier Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Darüber hinaus besteht für den östlich der ehemaligen Grubenanschlussbahn liegenden Teil des Bebauungsplangebietes kein Planungserfordernis mehr, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend verkleinert werden kann.

Da die Ortlohstraße überwiegend bebaut ist, könnte das geplante Vorhaben auch nach § 34 BauGB genehmigt werden. Dies bezieht sich jedoch nur auf eine Bautiefe von ca. 40,0 m. Im Hinblick darauf, dass das Vorhaben eine Fläche benötigt, die über diese Tiefe hinausgeht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Art der Nutzung Mischgebiet (MI) fest. Dabei überlagert die festgesetzte Mischgebietsfläche einen Teil der im FNP dargestellten Gewerbefläche. Da diese Überschreitung jedoch nur geringfügig ist, es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine gewerbliche Nutzung handelt und auch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird, gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

Das FNP-Änderungsverfahren Nr. 2.22 - Röllinghausen / Reginastraße -, das ausschließlich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 steht, wird aus den vorgenannten Gründen nicht weitergeführt.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 14.07.2003 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Ortlohstraße - mit dem Ziel beschlossen, die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Die konkrete Planung für dieses Projekt erfolgt durch den Investor Dipl. Ing. Josef Schoofs GmbH aus Kevelaer. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Projekt kurzfristig umzusetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst ein ca. 0,5 ha großes Gebiet im Stadtteil Recklinghausen - Röllinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 544, Flurstück 500.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ortlohstraße, im Westen durch die ehemalige Grubenanschlussbahn sowie im Süden und Osten durch Brachflächen der ehemaligen Zeche König Ludwig 1/2 bzw. Wohngrundstücke begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

3. Eigentumsverhältnisse

Der derzeitige Eigentümer des Grundstücks ist die LEG NRW. Die LEG hat dem Vorhabenträger die Vollmacht zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens erteilt, insofern ist der Vorhabenträger Verfügungsberechtigter des Flurstücks 500 in der Flur 544, Gemarkung Recklinghausen.

Der Eigentumsübergang des Grundstückes erfolgt nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung.

4. Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Planungsgebiet wird derzeit geprägt durch die umgebenden, teilweise dicht bewachsenen Brachflächen im Bereich der ehemaligen Zeche König Ludwig. Südwestlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Die Gewerbebetriebe haben sich ebenfalls auf Flächen der ehemaligen Zeche König Ludwig 1/2 angesiedelt.

Die Ortlohstraße ist beidseitig überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, im Bereich zwischen Alte Grenzstraße und Overbergstraße hat sich neben der Wohnbebauung auf der Bergknappenstraße ein Nahversorgungszentrum entwickelt.

Das Planungsgebiet selbst war früher Standort einer Ziegelei, heute ist jedoch im Geltungsbereich kein Gebäudebestand mehr vorhanden. Auf den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind noch Gebäude und Anlagen der ehemaligen Zeche vorhanden, die jedoch seit Jahren ungenutzt sind.

Auf den Brachflächen hat sich die typische Ruderalflora entwickelt, in Teilbereichen hat bereits die Besiedelung mit Gehölzen eingesetzt. Im Grenzbereich zur Ortlohstraße ist auch eine größere versiegelte Fläche anzutreffen.

Alle Vegetationsflächen sind zumindest stellenweise durch haushaltsüblichen Müll beeinträchtigt. Ferner sind Verunreinigungen mit Bauschutt, Reifen und vergleichbaren Materialien vorzufinden.

Entlang der westlichen Planbereichsgrenze verläuft die Trasse der ehemaligen Grubenanschlussbahn, deren Randbereich teilweise innerhalb des VEP-Geltungsbereiches liegt. Auf dieser Trasse soll künftig ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der Bestandteil des regionalen Wegenetzes der Stadt Recklinghausen sein wird. Zu dieser Trasse hin ist der übrige Teil des Plangebietes durch eine Stützmauer abgegrenzt.

Das Gelände des Plangebietes steigt von der Ortlohstraße bis zur südlichen Plangebietsgrenze von ca. 64,50 m ü. NN um ca. 1,0 m bis 1,50 m an. Parallel zur Ortlohstraße verläuft eine ca. 1,0 m hohe Böschung, die durch eine Stützmauer abgegrenzte Fläche der ehemaligen Zechenbahntrasse liegt ebenfalls ca. 1,0 m tiefer als das Plangebiet.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der den heutigen Flächen- und Nutzungsanforderungen eines solchen Marktes gerecht wird. Als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen an der Bergknappenstraße, durch die Nähe zu den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen sowie durch Umnutzung dieser ehemaligen, gewerblich genutzten Fläche stellt sich die Fläche als idealer Standort für den geplanten SB - Markt dar. Dieser Markt dient aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtteilgefüge in erster Linie der Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete. Geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 738 qm (SB-Markt und Bäcker), darin enthalten sind die Kassenzonen und die Aufstellflächen der Einkaufswagen, so dass die reine Verkaufsfläche mit 699 qm den Grenzwert von 700 qm zum großflächigen Einzelhandel nicht überschreitet. Dies entspricht grundsätzlich den hier anzuwendenden Richtlinien zum Einzelhandel.

Das Gebäude wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes errichtet. Seitlich und im Vorbereich zur Ortlohstraße wird der Kundenparkplatz mit insgesamt 79 Stellplätzen angelegt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Ortlohstraße. Es ist vorgesehen, im Bereich der Parkplatzfläche 8 Bäume anzupflanzen und weitere Begrünungsmaßnahmen bzw. Baumpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzu-

nehmen. So entsteht im Vorbereich des SB-Marktes ein optisch ansprechend gestalteter Platz zum öffentlichen Straßenraum hin.

Um Verwahrlosungstendenzen vorzubeugen ist vorgesehen, den angrenzenden Bereich zu der geplanten Fuß- und Radwegetrasse als begrünte Böschung mit einer Einfriedung am Böschungsfuß auszubilden, die im Rahmen der Ausbauplanung des Weges in das Grünkonzept dieser Trasse integriert werden kann.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen, abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, und unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen wird für die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor. Durch die Betrachtung des Plangebietes im Zusammenhang mit der angrenzenden Nutzungsstruktur ist die im Mischgebiet erforderliche Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung im Grundsatz gewährleistet. Die Gebietsfestsetzung Mischgebiet mit der hier geplanten Nutzung kann nicht isoliert für sich betrachtet werden. Sie stellt sich vielmehr als Gliederung bzw. Ergänzung des bereits bestehenden Mischgebietes an der Ortlohstraße dar, dem das Plangebiet eindeutig zuzuordnen ist.

Im Mischgebiet werden durch textliche Festsetzungen die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unter Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 5 Anlagen für sportliche Zwecke, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unter Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen. Der Ausschluss ist begründet, da im Hinblick auf eine zukünftig mögliche Nutzungsänderung für das geplante Gebäude i. S. der v. g. Nutzungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Nachtzeit und am Wochenende, erhebliche Störungen und Belästigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen verbunden sein können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 wird eine im Rahmen der vorgesehenen Nutzung städtebaulich verträgliche Dichte festgesetzt, die sich an der umgebenden Mischgebietenutzung orientiert. Die festgesetzten 2 Vollgeschosse entsprechen in der Höhenentwicklung ebenfalls der umliegenden Bebauung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 (3) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (hier 0,6) darf hierbei um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Um die notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung unterbringen zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass für die Errichtung der Ladezonen, Stellplätze und Umfahrungen die vorgegebene 50%-Grenze und die Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf.

Von einer Befestigung der Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Material, zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, ist jedoch abzusehen, da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit, die nicht zur Versickerung geeignet ist, nicht möglich ist.

Hierdurch, wie auch durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann sicherge-

stellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt im Hinblick auf die üblichen Flächenansprüche derartiger Einkaufsmärkte. Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen zudem eine Platzbildung in Ergänzung zum Straßenraum der Ortlohstraße.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche der Ortlohstraße. Dabei wird der ehemalige Einfahrtbereich der Ziegelei für die Erschließung des Parkplatzes genutzt. Dies wird durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches planungsrechtlich gesichert, wobei es sich hier ausschließlich um eine Grundstückszufahrt handelt. Die Ein- und Ausfahrt ist so ausgebildet, dass eine gute Einsehbarkeit bezüglich der Fußgänger und Radfahrer auf der Ortlohstraße gewährleistet ist.

Die Stellplätze des geplanten Lebensmittelmarktes werden in ausreichender Zahl auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen. Dieser Bereich ist durch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Haltestellen auf der Ortlohstraße "Lansingfeld" und "Platzhofsbank" der Linien 210 und 236 / 237 sehr gut an den ÖPNV angeschlossen und entsprechend mit dem Stadtzentrum von Recklinghausen und den umliegenden Wohngebieten verbunden.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über den bestehende Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Ortlohstraße. Sie werden dem genossenschaftlichen Vorfluter Emscher zugeleitet und im Klärwerk Emscherniederung gereinigt.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist gesichert, da die Versorgungsunternehmen die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen können.

7. Umweltbelange

Am 03.08.2001 ist das Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Gemäß der § 3a - 3e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und den Anlagen 1 und 2 wird die UVP - Pflichtigkeit eines Vorhabens beurteilt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 wird folgende Einschätzung vorgenommen:

Nach Anlage 1, Nr. 18.1 ff. UVPG ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da das Gesamtvorhaben die notwendigen Mindestgrößen für eine allgemeine Vorprüfung von 20.000 bis 100.000 qm bei weitem nicht erreicht.

Nach § 3c UVPG kann für Vorhaben mit einer geringeren Größe eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig sein, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß Anlage 2 UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Gleichwohl wird an dieser Stelle auf die umweltrelevanten Belange im Einzelnen eingegangen, um zum einen ggf. zu erwar-

tende Umweltauswirkungen nachvollziehen zu können und zum anderen um sicherzustellen, dass diese Belange angemessen in die planerische Abwägung gemäß Baugesetzbuch einfließen.

7.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Altlastenkataster der Stadt Recklinghausen ist im Bereich der ehemaligen Kokerei eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen aus der ergänzenden Bodenuntersuchung des Büros Terra Umweltconsulting GmbH vom 08.10.2003 stellt sich die Altlastensituation wie folgt dar:

Nach den Gutachten der Fa. SEWA von 1992 sowie der Fa. BSR vom Juni 1997 ist das Grundstück max. bis 1,5 m mit Bauschutt, Ziegelresten Schlackebruch u. ä. aufgefüllt worden. Darunter folgt der natürlich anstehende Baugrund, der von bindigen Sedimenten gebildet wird. Die Ergebnisse der chemischen Analysen haben keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen in den Auffüllungen ergeben, sodass eine Gefährdung des Grundwassers bzw. von Menschen ausgeschlossen werden kann. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist insofern nicht zu rechtfertigen.

Im Sinne einer "Warnfunktion" wird jedoch im textlichen Teil ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Nutzungsgeschichte der Fläche ggf. punktuell mit Verunreinigungen im Boden zu rechnen ist.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird eine Einfriedung als Abgrenzung zu den mit Altlasten belasteten Flächen des ehemaligen Zechengeländes errichtet.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 (3) BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gemäß § 1a (3) BauGB können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, soweit dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist.

Zur Beurteilung der Eingriffe und Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wurde von dem Büro Heller u. Kalka GbR, Herne, ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Untersuchungsgegenstand des Fachbeitrages waren dabei in erster Linie die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Lärm, Landschaftsbild und Biotopen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplan-Entwurfes "Emscherniederung" und ist dem Entwicklungsziel "Erhaltung städtischer Grünzüge" zugeordnet. Aussagen über Schutzfestsetzungen liegen nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand eines zusammenhängenden Gehölzbestandes, der sich nach der Betriebsstilllegung auf dem ehemaligen Zechengelände entwickelt hat. Der im Zuge der Biotopkartierung dokumentierte Teilbereich wird aufgrund seiner Ausdehnung und Lage im Stadtgebiet als wertvoller Rückzugsraum und Vernetzungsbiotop angesehen.

Das Vorhaben führt zu einer Nutzungsänderung der betroffenen Flächen, welche den Verlust der vorgefundenen Biotope zur Folge hat. Die für eine zahlenmäßige Ermittlung der Kompensationsflächen notwendige Bewertung der Biotope sowie die abschließende Eingriffsbilanzierung wurde gem. der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen durchgeführt.

Nach einer Gefährdungseinschätzung der oben genannten Potentiale wurden verschiedene "Eingriffsmindernde Maßnahmen" erarbeitet, um dem Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Diese Maßnahmen können nur in dem für die Eingriffsbilanzierung relevanten hinteren Bereich des Planungsgebietes angesetzt werden. Der vordere, etwa 40,0 m tiefe Bereich zur Ortlohstraße wird, da er im nach § 34 BauGB zu betrachtenden Gebiet liegt, nicht berücksichtigt. Die hier festgesetzte Anpflanzung von 8 standortgerechten Laubbäumen und die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der gestalterischen Aufwertung des Plangebietes. Des weiteren wird die an der Ortlohstraße vorhandene Eiche als "zu erhalten" festgesetzt.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen im Untersuchungsgebiet wird der Schutz der angrenzenden Gehölzbestände und die Eingrünung des Plangebietes angesehen, die durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Die Pflanzungen werden als geschlossene Gehölzfläche aus bodenständigen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste angelegt.

Für den Ausgleich der Eingriffe wurde ein Kompensationsbedarf von 3.179 Wertpunkten sowie zusätzlich 279 m² Erstaufforstungsfläche für den Verlust der Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes ermittelt. Da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Flächen für einen entsprechenden Ausgleich im Sinne des Gesetzes zur Verfügung stehen, sind vom Verursacher des Eingriffes geeignete Kompensationsflächen außerhalb des Planungsgebietes bereitzustellen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden entweder auf einem Grundstück des Vorhabenträgers bzw. auf einem städtischen Grundstück außerhalb des Plangebietes vorgenommen oder durch Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes. Eine entsprechende Regelung hierzu ist im Durchführungsvertrag enthalten.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Da jedoch die Flächen im Planungsgebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut waren, besteht nach § 51 a LWG keine Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund der gutachterlichen Aussagen lässt zudem die Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

7.4 Immissionsschutz

Unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB und des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sollen schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind daher die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt (Parkplatzverkehr und Anlieferung) in der Nachbarschaft durch den RWTÜV, Essen (Gutachten-Nr. 3.3/712/03 vom 13.02.2004) untersucht worden.

Die gutachterliche Untersuchung zeigt folgende Ergebnisse:

Maßgeblich für die Geräuschemissionen sind der geplant SB-Markt sowie der geplante Parkplatz. Der Konzessionär (Bäcker) ist hinsichtlich der Geräuschemissionen zu vernachlässigen.

Der SB-Markt wird nach der derzeitigen Planung zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr geöffnet sein. Anlieferverkehr durch LKW ist für die Nachtzeit nicht geplant. Maßgebend

für die Beurteilung der Geräusche nach TA Lärm ist daher die Tageszeit. Um sicherzustellen, dass bei einer evtl. Anlieferung in der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wird im textlichen Teil ein entsprechender Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen.

Wesentliche Geräuschquellen des SB-Marktes sind die

- Fahrzeuge, die Waren anliefern bzw. Rückstände abtransportieren,
- Ladevorgänge der Lieferantenfahrzeuge,
- Geräusche durch an- und abfahrende Kunden-Pkw,
- Nutzung der Einkaufswagen und
- technische Einrichtungen des SB-Marktes, wie z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen.

Bei der Annahme, dass es sich bei der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft um allgemeine Wohngebiete handelt, wird als Immissionsrichtwert von einem Wert von 55 dB(A) für die Tageszeit ausgegangen.

Stellvertretend für die gesamte Wohnbebauung um das Plangebiet herum wurden folgende vier Gebäude als Immissionspunkte betrachtet:

Ortlohstraße 20 (Ostseite), 21 (Südseite), 34b (West- und Südseite).

Danach ergeben sich an dem Gebäude Ortlohstraße 34b Beurteilungspegel, die mit 57 dB um 2 dB über dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) liegen. Es ist daher erforderlich, durch die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu gewährleisten und diese zwingend festzusetzen (siehe textlicher Teil Ziff. 8.4).

Die ca. 600 Kundenfahrzeuge befahren nach Verlassen des Parkplatzes die stark befahrene Ortlohstraße. Da der Beurteilungspegel der Kundenfahrzeuge die Verkehrsgereusche rechnerisch um nicht mehr als 1 dB(A) erhöht, sind zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich.

7.5 Boden und Wasser

Das heute brachliegende Ziegeleigelände der Zeche "König Ludwig" wurde in der Vergangenheit stark durch die ehemalige Nutzung beeinflusst. Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Folgenutzung wurden daher mehrere Bodengutachten erarbeitet. 1992 erfolgte eine gutachterliche Stellungnahme zum ehemaligen Betriebsstandort der Zeche 'König Ludwig 1/2' durch die SEWA Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik m.b.H./Essen. Die BSR Bodensanierung und Recycling GmbH/Bochum erstellte 1997, im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG), ein Altlasten- und Baugrundgutachten für das Grundstück des ehemaligen Ziegelelestandortes. Im Hinblick auf die aktuelle Planung sind die bereits vorliegenden Gutachten im Oktober 2003 durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH/Neuss überprüft und ergänzt worden (s. Pkt. 7.1).

Eine Ausweisung von Wasserschutzzonen liegt nicht vor. Ebenso ist im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umfeld kein Oberflächengewässer vorhanden.

Ein durchgehender Grundwasserhorizont wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (max. erbohrte Tiefe 6,0 m) nicht angetroffen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden jedoch temporäre Grund- bzw. Schichtenwasser festgestellt. Die Fließrichtung des Grundwassers ist zum südlich gelegenen Emschertal gerichtet. Örtliche Grundwasserentnahmen sowie die jahreszeitlichen Niederschlagsunterschiede können sowohl den Grundwasserstand als auch die Fließrichtung des Grundwassers beeinflussen.

8. Textlicher Teil

8.1 Einschränkung der Nutzung

8.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

8.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist.

8.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

8.3 Pflanzgebot- und Erhaltungsgebot

8.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzanlagen mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm anzupflanzen sind. Baumscheiben sind mit einer Mindestflächengröße von 10 m² anzulegen; offene Bodenflächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Pflanzliste (Auswahlliste):

Gattung	Art/ Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	campestre	Feld-Ahorn	4 x v., m DB., 20-25
Acer	platanoides/"Cleveland"	Spitzahorn	4 x v., m DB., 25-25
Tilia	cordata	"Greenspire"	4 x v., m DB., 25-25
Tilia	cordata	"Rancho"	4 x v., m DB., 25-25

8.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Gehölzfläche aus bodenständigen Gehölzen anzulegen ist. Die Gehölze sind in artgerechtem Abstand zueinander zu pflanzen; im Durchschnitt ist ein Gehölz auf 4,0 - 9,0 m² zu pflanzen (Pflanzabstand 2,0 - 3,0 m), bei Klein- bzw. bodendeckenden Gehölzen (Rosen / Efeu o.ä.) ist dieser Wert bis auf eine Pflanze / m² zu reduzieren (Pflanzabstand 1,0 m).

Pflanzliste:

Gattung	Art/ Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	campestre	Feld-Ahorn	3 x v., m.B., 200-250
Corylus	avellana	Gewöhnlicher Hasel	3 x v., Co., 100-125
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3 x v., Co., 100-125
Hedera	helix	Gewöhnlicher Efeu	2 x v. TB, 4-6 Tr., 40-60
Prunus	padus	Trauben-Kirsche	3 x v., m.B., 250-300
Rosa	arvensis	Feld-Rose	Str., verpfl., o.B., 60-100
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder	2 x v., Co., 100-150
Sambucus	racemosa	Trauben-Holunder	2 x v., Co., 100-150
Sorbus	aucuparia	Eberesche	3 x v., m.B., 200-250
Viburnum	opulus	Gew. Schneeball	2 x v., Co., 100-150

8.3.3 Auf dem festgesetzten Baumstandort (Erhaltung von Bäumen) ist der vorhandene Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass an

der durch eine Mauersignatur gekennzeichneten Stelle eine Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w \geq 25$ dB und einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf das zukünftige Parkplatzniveaus von 65,40 m über NN, zu errichten ist.

8.5 Hinweise:

8.5.1 Bodenkontaminationen

Unabhängig davon, dass die gutachterlichen Untersuchungen keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen im Boden bestätigt haben, ist aufgrund der Bergbauvergangenheit der Fläche punktuell mit Verunreinigungen zu rechnen.

8.5.2 Immissionsschutz

Bei einer Anlieferung in der Nachtzeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

9. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Kosten der notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden durch die künftige Bauträgergesellschaft getragen, so dass im Haushalt der Stadt Recklinghausen keine Finanzmittel eingestellt werden müssen.

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt durch den Investor und wird in einem mit der Stadt Recklinghausen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB gesichert.

10. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha mit folgender Unterteilung:

Nettobauland: ca. 0,50 ha, davon ca. 0,15 ha überbaubare Grundstücksfläche und 0,06 ha Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgestellt:
Aachen den 02.03.2004