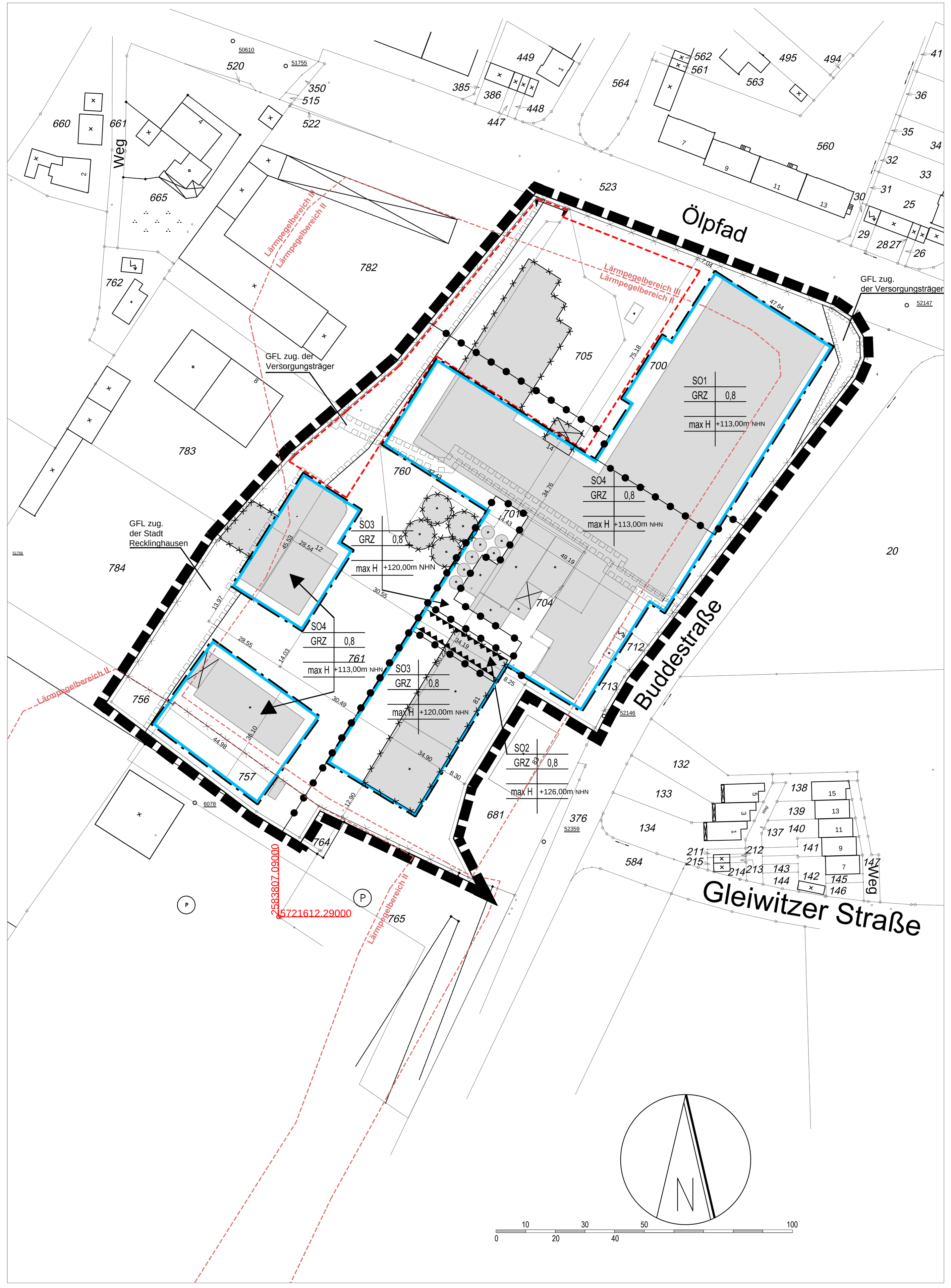
Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:1000



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000

Ansichten Vorhabenplanung M 1:500

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29: Raiffeisen (VEP 29)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landhandel" gemäß § 11 (3) BauNVO besteht aus den Teilgebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.

1.1 Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes.
Im Teilgebiet SO 1 sind zulässig:
- ein großflächiger Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m²
- Bäckerei mit Cafe

Zulässige Sortimente und Verkaufsflächen:
Im unter Punkt 1.1 genannten Gartenfachmarkt des Teilgebietes SO 1 sind ausschließlich die unten aufgeführten Sortimente mit der angegebenen Verkaufsflächenhöchstgrenze zulässig:

Kernsortimente	
- Gartenartikel	885 m²
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	752 m²
- Baumarktsortiment im engeren Sinne (Elektromaschinen, Handwerkzeuge, Malerbedarf,Eisenwaren, Bauchemie, Sanitätsinstallation,Elektroinstallation	368 m²
- Pflanzen, Samen	307 m²
nicht zentrenrelevante Randsortimente	
- Reitsportartikel	174 m²
- Berufsbekleidung	133 m²
- Camping (ohne Campingmöbel)	066 m²
- Fahrräder und Zubehör	026 m²
- Leuchten/Lampen	010 m²
Zentrenrelevante Randsortimente	
- Nahrungs-und Genussmittel	061 m²
- Spielwaren	056 m²
- Bekleidung	054 m²
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln	051 m²
- (Schnitt-)Blumen	020 m²
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch-und Putzmittel)	015 m²
- Künstler-und Bastelbedarf	008 m²
- Heimtextilien/Gardinen	006 m²
- Hausrat	004 m²
- Bücher	004 m²

1.2 Das Teilgebiet SO 2 dient der Unterbringung einer Getreideannahmestelle.
Im Teilgebiet SO 2 ist zulässig:
- eine geschlossene Getreideannahmestelle mit weniger als 400 t Schüttgut je Tag.

1.3 Das Teilgebiet SO 3 dient der Unterbringung von Hochsilos.
Im Teilgebiet SO 3 sind zulässig:
- Hochsilos zur Lagerung von Getreide
- Lagerhallen

1.4 Das Teilgebiet SO 4 dient der Lagerung, dem Umschlag und Handel von landwirtschaftlichen Produkten und landwirtschaftlichem Bedarf
Im Teilgebiet SO 4 sind zulässig:
- Lagergebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebstankstelle, Einrichtungen zur Lagerung und zum Vertrieb von

1.5 Düngemitteln, Heizöl und Motortreibstoffen
Im gesamten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landhandel' sind Betriebe und Anlagen, die unter die Richtlinie 96/ 82/ EG über die Gefahren schwerer Unfälle bei bestimmten Industrietätigkeiten oder unter die Störfallverordnung - 12. BISchVo - fallen, nicht zulässig.

1.6 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen „GFL“ wird ein Geh-, Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. zugunsten der Stadt Recklinghausen festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen, bezogen auf NHN, sind einzuhalten.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Entlüftungseinrichtungen, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. ist um maximal 5,0 m zulässig.

3.0 Immissionsschutz

Schallschutz von Büros und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I, II und III festgesetzt, dass für Neubauten bzw.baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen/ Büros im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten sind. Büros, die in der Lärmschutzzone III liegen, sind zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftung zu versehen.

Lärmpegelbereich I erf. R'w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich II erf. R'w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich III erf. R'w,res = 35 dB

4.0 Boden-und Grundwasserschutz

Im Untergrund des geplanten Sondergebietes sind kokereispezifische Belastungen vorhanden (ehemaliger Kokereistandort General Blumenthal 3/4). Auf der gesamten Fläche ist eine Versiegelung aufrecht zuerhalten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig

5.0 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 BauGB

5.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen:
Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin mit Auswirkungen aus der Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

5.2 Bodenkontamination:
Auf der Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Nr. 4309/50) ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden ggf. weiter Gefährdungsabschätzungen gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens: Die Hinweise unter Punkt 4.0 des textlichen Teiles sind zu beachten.

6.0 Hinweise

6.1 Kampfmittel
Durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (mittlere Bombardierung, drei Blindgängerverdachtspunkte) festgestellt. Aus diesem Grund sind vor Begin n der Bauarbeiten, insbesondere bei notwendigen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung verschiedene Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen. Noch im Planungsstadium ist daher mit der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bürger und Ordnungsangelegenheiten oder mit dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst Verbindung aufzunehmen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der FB Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt Polizei I Feuerwehr zu verständigen.

6.2 Bodenkontamination
Aufgrund der vorhandenen kokereitypischen Bodenbelastung sin d erhöhte Aufwendungen für die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubes und für Sicherungs- bzw. ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

6.2.1 **Altstandort Nr. 4309/ 50**
- Im Untergrund des ehemaligen Kokereistandortes General Blumenthal 3/ 4 sind kokereitypische Belastungen vorhanden. Diese bedingen Nutzungsrestriktionen und erhöhte, finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubes, Sicherungs- und ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen.
- Auf der gesamten Fläche ist eine Versiegelung des Untergrundes durch die Bebauung oder Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aufrechtzuerhalten.

6.2.2 **Altablagerung Nr. 4309/ 2011 und Altstandort Nr. 4309/ 2015**
Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/ 2011, die mächtigen Aufschüttungen, insbesondere aber die Nutzung als Kfz-Stützpunkt (Altstandort 4309/ 2015) lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Dies ist bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

6.2.3 **Altstandort Nr. 4309/ 2010**
Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/ 2010 als Zechenstandort und die Aufschüttungen lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Dies ist bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen. Für den sogenannten Zechenwald sind diese nachgewiesen.

6.3 Grundwassernutzung
Aufgrund der vorhandenen Aufschüttung ist von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen.

6.4 Lärmschutz
Die betriebsbedingten Lärmemissionen liegen unterhalb der zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm.

6.5 Durchführungsvertrag:
Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

6.6 Baugrund
Bei Bauvorhaben im Bereich von Aufschüttungen werden zur setzungsarmen Gebäudegründung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.7 EDV/GDV-Hinweis
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Vermessung.

6.8 DIN-Normen
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

6.9 Gutachten
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/ Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Recklinghausen Buddestraße/Ölpfad, GMA Beratung und Umsetzung, Köln, November 2012.

- (Gewerbe-) Lärmgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, Raiffeisen, Richters & Hüls, Ahlen, 07.09. 2011.

- (Verkehrs-) Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 248, Teilplan 1, Westseite Buddestraße, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, November 2003.

- Ergänzende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage General Blumenhal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 18.03.2003.

- Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch schädliche Gase im Bereich der verfüllten Schächte General Blumenthal 3 und 4 des ehemaligen Bergwerks Blumenthal/ Haard der DSK in Recklinghausen, DMT, Essen, 25.06.2003.

- Ehemalige Schachtanlage Blumenthal 3/4 in Recklinghausen, Geotechnische Voruntersuchung, DMT, Essen, 08.02.2002.

- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 12.12.2001.

- Gefährdungsabschätzung „General Blumenthal 3/4“ , Nachuntersuchungen, HygieneInstitut des Ruhrgebietes zu Gelsen, Gelsenkirchen, 23.08.1991.

- Gutachten über die Verunreinigung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Kokerei General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen, erstellt für die Kreisverwaltung Recklinghausen, Hygiene-Institut des Ruhrgebietes zu Gelsen, Gelsenkirchen und Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, Mai 1987.

6.10 Bodendenkmäler
kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 89111) und der Stadt Recklinghausen als untere Denkmalbehörde (Tel. 02361/50-2510) unverzüglich zu melden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

6.11 Versorgungsleitungen
Baumaßnahmen im Bereich der 10-kV Übergabestation und der Anschlußkabel sind mit dem Verteilnetzbetreiber für Strom (Westnetz GmbH, Recklinghausen) rechtzeitig abzustimmen.

Am östlichen Rand des Plangebietes verlaufen längs der Buddestraße unterirdisch Fernmelde- und Elektrokabel. Planungen und Baumaßnahmen in diesem Bereich sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern (RAG Aktiengesellschaft, Herne, Tel. 0209/9456-7990; E.ON, Kraftwerke GmbH, Gelsenkirchen) abzustimmen.

7.0 Sonstiges
Für den Einsatz folgender Baustoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen zu beantragen: Recycling-Baustoffe, mineralische Stoffe aus industriellen Prozessen oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottbare oder anderweitig wassergefährdende Stoff

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509).

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).

Planzeichenverordnung – (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998, GMBl. Nr. 26/1998 S. 503

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989

DIN 45691- Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung – Ausgabe Dezember 2006

Hinweis:

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Vorhabenträger
Raiffeisen
Emscher-Lippe eG

Bernward Resing
Emscher-Lippe-Straße 18

45711 Datteln

TEAMBAU
planen und bauen
von-Braun-Straße 58
48683 Ahaus
info@teambau-ahaus.de
www.teambau-ahaus.de

Dipl.Ingenieur Ulrich Schultewolter
Garten- und Landschaftsarchitektur
Haus- Droste- Weg 1, 48291 Telgte
Telefon 025045488 Fax 02504738334

STADT UND LANDSCHAFT
Projektentwicklung Stadtplanung Architektur
Dipl. Ing. Arch. H. Bühning Dipl. Ing. Landschaftsarch. K. Rein
Am Bach 1 48366 Laer
Tel. 02554-8191 Fax 02554-1562
E-Mail: buehning@stadt-und-landschaft.de

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Zweckbestimmung Landhandel
SO1	Sondergebiet mit Kennziffer

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl 0,8
max H	zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ein-/ Ausfahrtsbereich

Sonstige Angaben

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmschutz/ geschlossene Annahmestelle
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Versorger
- Lärmschutzzone Lärmpegelbereich
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Altlastenstandort Nr. 4309/50

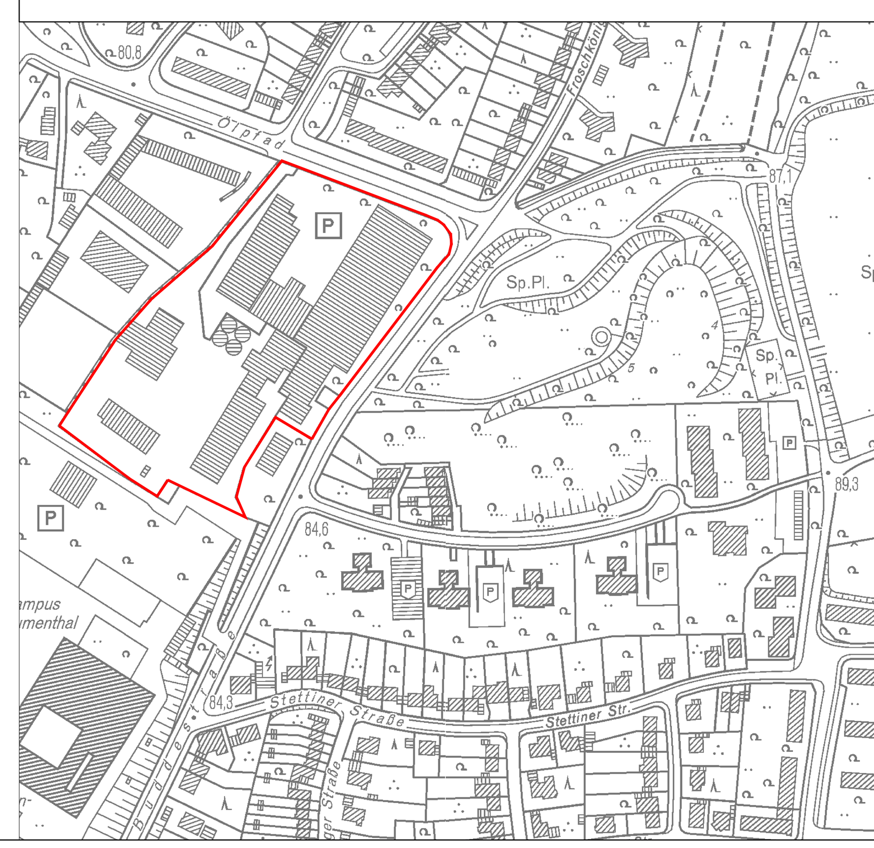
Linien und Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abbruch

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Bestandsgebäude
- Nebengebäude

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich



Die Planunterlagen mit Stand 17.06.2013 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Recklinghausen, den 27.06.2013

gez. Golaschewski
Dipl.- Ing. ÖbVI

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt.

Recklinghausen, den 27.06.2013
Bürgermeister
i.A.

gez. Weber
Städt. Oberbaurat

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 einschließlich.

Recklinghausen, den 05.08.2013
Bürgermeister
i.A.

gez. Weber
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 30.09.2013 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den 30.09.2013
Bürgermeister

Pantförder

Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 40 vom 17.10.2013 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.

Recklinghausen, den 25.10.2013
Bürgermeister
i.A.

gez. Weber
Städt. Oberbaurat

Für die städtebauliche Planung

STADT UND LANDSCHAFT

Dipl.- Ing. Arch. H. Bühning

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 29
- Raiffeisen -

45665 Recklinghausen - Ölpfad 12,14
Gemarkung Recklinghausen, Flur 332
Flurstücke 701, 704, 705, 712, 713, 756, 757, 760, 761

Maßst.	1 : 1000 /500
Bearb.	Stadt & Landschaft Bühning
Gez.	Kappelhoff