

2. Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Für die Erarbeitung des Bauleitplans fallen die üblichen Personal- und Sachkosten an. Der Schwerpunkt der Sachkosten wird auf die für die Erarbeitung notwendigen Gutachten entfallen, hier insbesondere die Gefährdungsabschätzung.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass mindestens gutachterliche Aussagen zur Altlastenthematik, zum Schallschutz, zum Artenschutz und zum Ausgleich der erfolgenden Eingriffe notwendig werden.

Eine genauere Schätzung der weiter notwendigen Gutachten und der daraus resultierenden Kosten wird zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit anhand der Ergebnisse der Behördenbeteiligung erarbeitet.

3. Beschlussempfehlung des Fachausschusses:

Ausschuss für Stadtentwicklung am 01.09.2014 wie
Beschlussvorschlag beschlossen.

4. Sachverhalt:

Das als „DEUMU“-Gelände bekannte Plangebiet blickt auf eine langjährige Nutzungstradition zurück. Bereits 1869 wurde die Nutzung als Zeche „Recklinghausen I“ aufgenommen, später eine Kokerei ergänzt. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde 1953 die Schrottanlage der namensgebenden DEUMU (Deutsche Erz- und Metallunion) in Betrieb genommen. Bis zur Entlassung aus der Bergaufsicht 1974 war der überwiegende Gebäudebestand der ehemaligen Nutzung als Zeche abgebrochen worden.

Das Gelände ist heute überwiegend ungenutzt. Der nördliche Teil nimmt am Bebauungszusammenhang des Ortsteils Grullbad teil, der südliche Bereich der Fläche befindet sich planungsrechtlich gesehen im Außenbereich.

Das Gesamtgelände ist in den letzten Jahren vom Rechtsnachfolger der bergbaulichen Betreibergesellschaft an eine private Entwicklungsgesellschaft veräußert worden. Im Rahmen mehrerer eingegangener Bauanträge entsteht der Eindruck, dass das Gelände mit neuen Nutzungen gewerblicher Art wieder in Nutzung genommen werden soll.

Aus städtischer Sicht ist zur nachhaltigen Steuerung dieser Nutzungen ein Bebauungsplan erforderlich. Allein die Bewältigung evtl. auftretender nachbarschaftlicher Konflikte stellt ein Planerfordernis dar, dass absehbar nicht auf Ebene einzelner Baugenehmigungen gelöst werden kann. Dieses Steuerungserfordernis hat dazu geführt, dass der Rat bereits am 02.09.1996 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 219 Geschwister-Scholl-Straße gefasst hat. Der Geltungsbereich dieses Planes erfasst zum einen das DEUMU-Gelände, zum anderen aber auch die östlich angrenzende Wohnsiedlung (s. Anlage 1). Planungsziele waren die Sicherung und der Schutz der Wohnsiedlung und die geordnete gewerbliche Nutzung. Aus heutiger Sicht ist eine planungsrechtliche Steuerung in der Wohnsiedlung nicht mehr erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung werden auf der DEUMU-Fläche stattfinden und festgesetzt werden müssen. Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann sich somit auf die westlich der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Flächen beschränken. Entlang der Hochlarmarkstraße ist allerdings eine über die Grenzen des ehemaligen Aufstellungsbeschlusses hinausgehende planungsrechtliche Regelung erforderlich. Der Geltungsbereich klammert die direkt an der Straße befindlichen gewerblichen Betriebe aus. Im Rahmen des neuen Planverfahrens sollen diese in den

Geltungsbereich mit einbezogen werden, um eine einheitliche Steuerung gewährleisten zu können.

Aus städtebaulicher Sicht existiert als wesentliche Rahmenvorgabe für die Entwicklung ein vom Rat am 19.12.2005 beschlossenes Nutzungskonzept. Dieses soll unter Berücksichtigung der weiteren in der Zwischenzeit aktualisierten Zielsetzungen auf kommunaler und übergeordneter Ebene weiter die Grundlage des Bebauungsplanentwurfes darstellen.

Zwischenzeitlich hatte der Rat in seiner Sitzung am 24.09.2012 einen weiteren Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 291 – Hochlarmarkstraße/Geschwister-Scholl-Straße – gefasst. Dieser umfasste mit seinem Geltungsbereich die Flächen des Geländes, die dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind (s. Anlage 2). Vorgesehen war, lediglich Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandel zu treffen und damit einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen um die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen für das Gelände umzusetzen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungsvorstellungen des Flächeneigentümers reichen die im Rahmen dieses Planverfahrens vorgesehenen Steuerungsinstrumente nicht aus, es bedarf einer Steuerung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit der Bauleitplanung wird somit weiterhin das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenvorgaben die vom Rat 2005 beschlossene Rahmenkonzeption zur Entwicklung eines Gewerbegebiets mit einer Größe von ca. 13 ha bauleitplanerisch zu steuern. Um diese Ziel im Bedarfsfall auch mit Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung durchsetzen zu können, sollen die wesentlichen Rahmenbedingungen und Ziele im Folgenden kurz erläutert werden:

Planungsvorgaben Regionalplan / Flächennutzungsplan / Planfeststellung

Der GEP Emscher Lippe legt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen Bahnlinie und Geschwister-Scholl-Straße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest, den südlichen Bereich als allgemeinen Freiraumbereich.

Der am 27.03.2013 wirksam gewordene Flächennutzungsplan detailliert diese Festlegungen unter Berücksichtigung der 2005 beschlossenen Rahmenkonzeption (s.u.). Neben der gewerblichen Baufläche stellt er die an der Geschwister-Scholl-Straße vorhandenen Wohnnutzungen als Wohnbauflächen dar. Auf der gewerblichen Baufläche werden die beiden verfüllten Schachtbereiche sowie mit Altlasten belastete Fläche dargestellt. Im südlichen und westlichen Randbereich der Fläche wird eine Grünfläche dargestellt, die gleichzeitig als Suchraum für eventuelle Ausgleichsflächen dienen soll. Dies entspricht ebenfalls dem Ratsbeschluss von 2005.

Für den Ausbau der Autobahn A43 hat der Landesbetrieb Straßen.NRW ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Mit diesem Verfahren hat sich der Baulastträger einen großen Bereich im südlichen Teil des DEUMU-Geländes für eine temporäre Inanspruchnahme gesichert. Hier soll die Baustellenlogistik zum Rückbau und Neubau des Brückenbauwerks über die Emscher und den Rhein-Herne-Kanal sowie die Bahnlinie eingerichtet werden. Mit der Planfeststellung tritt gem. § 9a Bundesfernstraßengesetz eine Veränderungssperre ein. Dies bedeutet, dass die Gemeinde keine abweichenden Festsetzungen in Bebauungsplänen treffen darf. Daher ist im Rahmen des Verfahrens mit dem Landesbetrieb zu klären, bis wann die Inanspruchnahme dauern wird. Voraussichtlich muss der Bebauungsplan dann in zwei Abschnitten zur Rechtskraft gebracht werden, der nördliche Teil kann nach Abschluss des Verfahrens in Kraft treten, der südliche nach Freigabe durch Straßen.NRW

Städtebauliches Konzept 2005

Das beschlossene städtebauliche Konzept hat die Basis für die oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2013 dargestellt und stellt aus heutiger Sicht eine Detaillierung dieser Darstellungen dar (s. Anlage 5). Es sieht für den Kernbereich

der Fläche eine gewerbliche Nutzung vor, die im Hinblick auf die Nachbarschaft hinsichtlich ihres Störgrades gegliedert wird. Im nordöstlichen Teil der Fläche wird die damals vorhandene Einzelhandelsnutzung (mit den Hauptsortimenten Bekleidung bzw. Nahrungs- und Genussmittel) abgebildet und im Bestand gesichert. Ebenso werden die an der Westseite der Geschwister-Scholl-Straße vorhandenen Wohnnutzungen im Bestand gesichert. Sowohl zwischen Wohnen und Gewerbe als auch zur Bahnlinie und zur Emscher sind teils umfängliche Grünflächen vorgesehen, die insbesondere am westlichen und östlichen Rand gleichzeitig eine Immissionsschutzfunktion wahrnehmen sollen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich nur über die bereits vorhandene Zufahrt von der Hochlarmarkstraße aus erfolgen. Die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Hochlarmarkstraße wird künftig die verkehrliche Anbindung der Fläche auch an das überörtliche Straßennetz wesentlich verbessern. Soweit benötigt, kann zur inneren Erschließung des Gebietes von hier aus eine zentrale Mittelachse in Form einer zentralen Erschließungsstraße angelegt werden.

Die für die zwischenzeitlich entstandenen Großgaragen genehmigte Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße stellt nur eine Nebenzufahrt dar, die mit den genehmigten Nutzungen bereits ausgeschöpft wird. Langfristig ist ein Wechsel der Erschließung für diese Gebäude zu der neuen Hupterschließungsstraße vorzusehen.

Auch die entwässerungstechnische Erschließung des Gesamtgeländes muss überprüft werden. Das Kanalsystem in den umliegenden Straßen ist hydraulisch überlastet. Es muss daher geprüft werden, in wie weit entstehende gewerbliche Abwässer hier noch eingeleitet werden können und welche Lösungen im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser gefunden werden können. Aufgrund der Nähe zur Emscher bietet es sich an, hier Möglichkeiten zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer zu prüfen.

Lärmschutz

Das Thema Lärmschutz wird im Bauleitplanverfahren in zweifacher Hinsicht eine Rolle spielen: Zum einen soll überprüft werden, in wie weit im Rahmen der Bauleitplanung der Schallschutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung verbessert werden kann, zum anderen muss der Plan eine Steuerung der Emissionen der anzusiedelnden Betrieb vornehmen.

Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzende Wohnbebauung sind Schallemissionen der westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen A43 und Bahnlinie ausgesetzt. Während sich durch den Ausbau der Autobahn der Schallschutz verbessern wird (die Planfeststellung sieht hier Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4-5m über Fahrbahn vor), muss im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden, ob durch eine aktive Maßnahme (Wall oder Lärmschutzwand) oder vielleicht auch durch eine günstige Anordnung und Ausrichtung der Gewerbegebäude der Schallschutz zur Bahnlinie verbessert werden kann.

Um dem Gebot der Rücksichtnahme zwischen der entstehenden gewerblichen Nutzung und den vorhandenen Wohnhäusern Rechnung zu tragen, soll der Plan wie bereits in der Rahmenkonzeption 2005 mithilfe des Abstandserlasses NRW Gliederungen vornehmen. Zusätzlich hat sich in den letzten Jahren eine Festsetzungstechnik etabliert, die den Flächen Emissionskontingente zuordnet und so eine deutlich besser auf den Einzelfall abgestimmte Steuerung ermöglicht.

Inwieweit die im Rahmen der Nutzungskonzeption 2005 vorgesehenen Randbegrünungen erforderlich und zu dimensionieren sind, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Hierzu muss im Rahmen des Planverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet werden.

Altlasten

Aufgrund der montanen Vornutzung der Fläche sind im Boden Altlasten vorhanden. Der in NRW geltende Altlastenerlass sieht vor, dass die Gemeinde im Behördengespräch mit

den zuständigen Bodenschutzbehörden den notwendigen Untersuchungsumfang zur Ermittlung von Art und Umfang sowie des Gefahrenpotentials der Belastungen abstimmt. Im Laufe der Jahre seit der Betriebsaufgabe sind bereits diverse Untersuchungen erstellt worden, ebenso sind bereits lokal begrenzte Sanierungsmaßnahmen im Erdreich durchgeführt worden. Derzeit untersucht die Bodenschutzbehörde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Sanierungsmöglichkeiten mit mikrobiologischen Injektionsmethoden.

Zunächst ist also zu ermitteln, in wie weit unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse eine weitergehende, zusammenfassende und aktualisierende Betrachtung erforderlich ist.

Grundsätzlich folgt das Planungsziel der gewerblichen Nutzung insoweit bereits dem Altlastenerlass, als hier eine eher unempfindliche Nutzung für die Altlastenfläche vorgesehen wird. Ob und in welchem Umfang weitere Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, muss im weiteren Planverfahren geprüft werden.

Freiraum

Der Ausbauplanung für die Renaturierung der Emscher und dem Flächennutzungsplan als Umsetzung des 2005 beschlossenen Nutzungskonzeptes folgend soll im südlichen Teil des Plangebietes ein ca. 80m breiter Grünstreifen zur Flussmitte gesichert werden. Dies führt im Plangebiet zu einem Bereich von ca. 50 m am südlichen Plangebietsrand, der als Grünfläche festgesetzt werden soll. Ebenso sieht der FNP vor, den westlichen Rand des Plangebietes, der an die A43 angrenzt, als Grünfläche festzusetzen. Überprüft werden soll auch die Möglichkeit, an der östlichen Grenze der gewerblich genutzten Flächen eine Eingrünung als Grenze zur Wohnbebauung zu sichern.

Einzelhandel

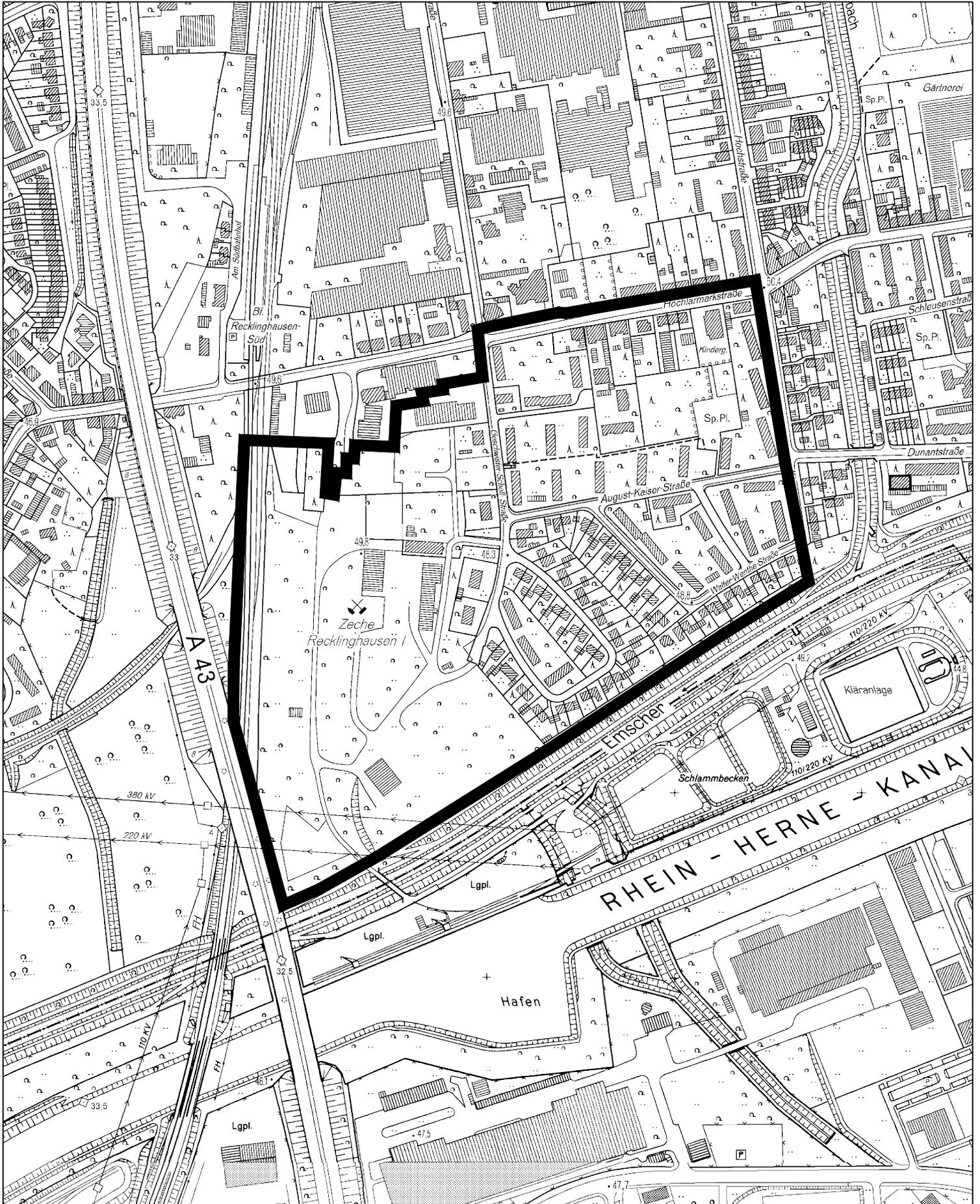
Neben den gesamtstädtisch geltenden Ansiedlungsregeln, die die Konzentration des Einzelhandels in Recklinghausen auf die sog. zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren sollen trifft das Nahversorgungskonzept als Teil des Einzelhandelskonzeptes 2012 konkrete Aussagen zum Einzelhandel im Kreuzungsbereich Hochlarmarkstraße/Geschwister-Scholl-Straße. Demnach handelt es sich hier um eine städtebaulich integrierte Lage, die grundsätzlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wahrnehmen kann. In wie weit diese Zielsetzungen mit den übergeordneten Vorgaben des LEP NRW – sachlicher Teilplan Einzelhandel von 2013 verträglich sind muss im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden. Der sachliche Teilplan legt fest, dass im hier vorliegenden GIB keine Betriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, also großflächige Einzelhandelsbetriebe, angesiedelt werden sollen. Hierzu müssen nach Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde evtl. entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten oder vereinfachten Verfahren. Er wird somit im Regelverfahren aufgestellt werden. Zur Erarbeitung des Vorentwurfes durch die Verwaltung sind zunächst verschiedene gutachterliche Betrachtungen erforderlich, insbesondere muss als nächster Verfahrensschritt eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde über den Umfang der notwendigen Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die Altlasten im Boden erfolgen. Auch mit den anderen zu beteiligenden Behörden soll zunächst eine Abstimmung über den erforderlichen Untersuchungsumfang für das Gebiet durchgeführt werden. Die Verwaltung wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung den hieraus abgeleiteten Bedarf an gutachterlichen Aussagen in einer zukünftigen separaten Vorlage näher erläutern. Dann wäre auch die Entscheidung zu treffen, in wie weit der Grundstückseigentümer an den entstehenden Planungskosten beteiligt werden kann und soll.

Gemäß Zuständigkeitsordnung entscheidet der Rat über die Aufstellung von Bebauungsplänen.

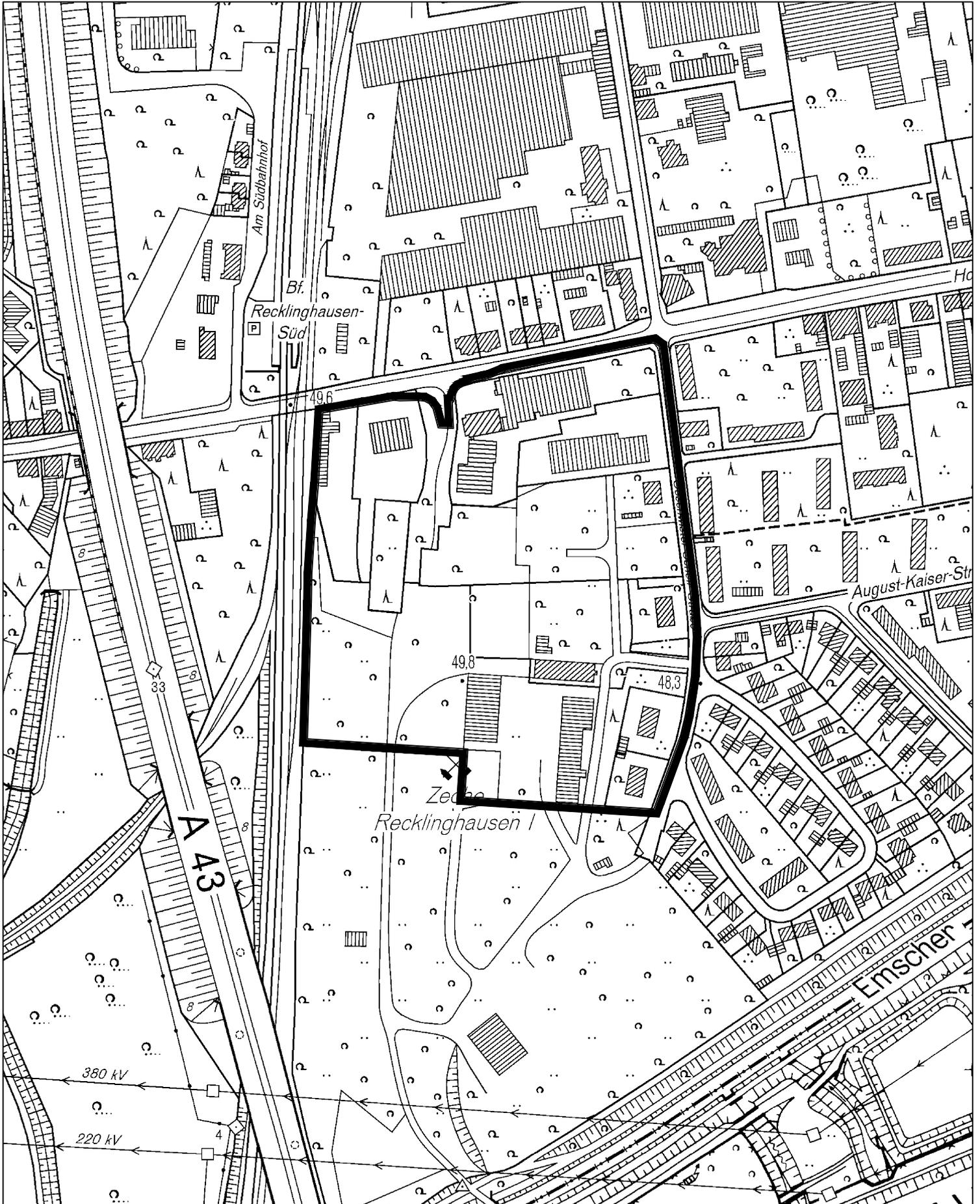
In der Übersicht (Anlage 4) sind die Geltungsbereiche der angesprochenen Bebauungsplanverfahren im räumlichen Kontext dargestellt, ebenso sind die einzelnen Geltungsbereiche der Aufstellungsbeschlüsse (Anlage 1-3) und das 2005 vom Rat beschlossene Nutzungskonzept (Anlage 5) als Anlage beigefügt.

Übersicht zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 219 - Geschwister-Scholl-Straße



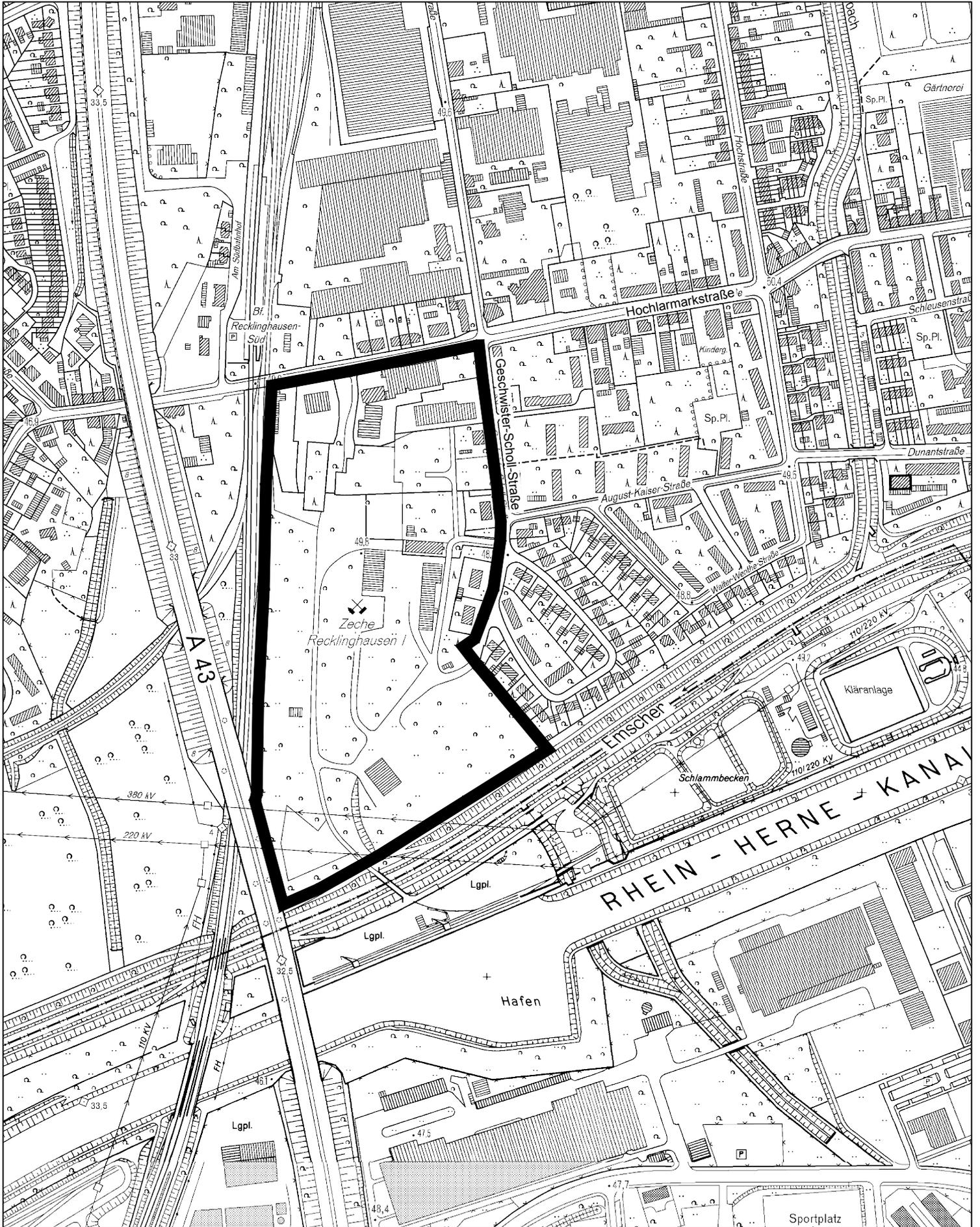
█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersicht zur Aufhebung des Aufstellungsschlusses zum Bebauungsplan Nr. 291 - Hochlarmarkstraße / Geschwister-Scholl-Straße -



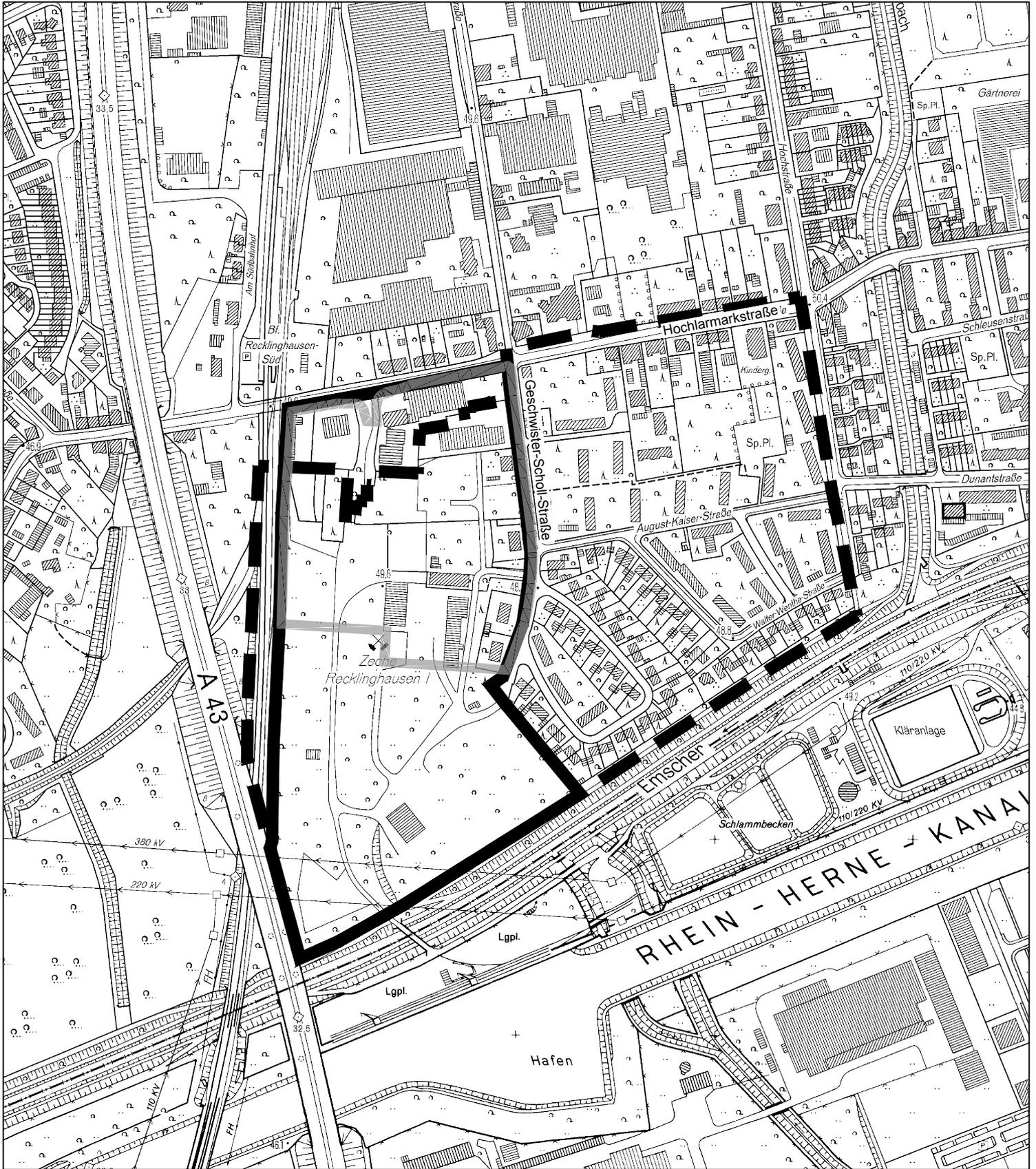
█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -

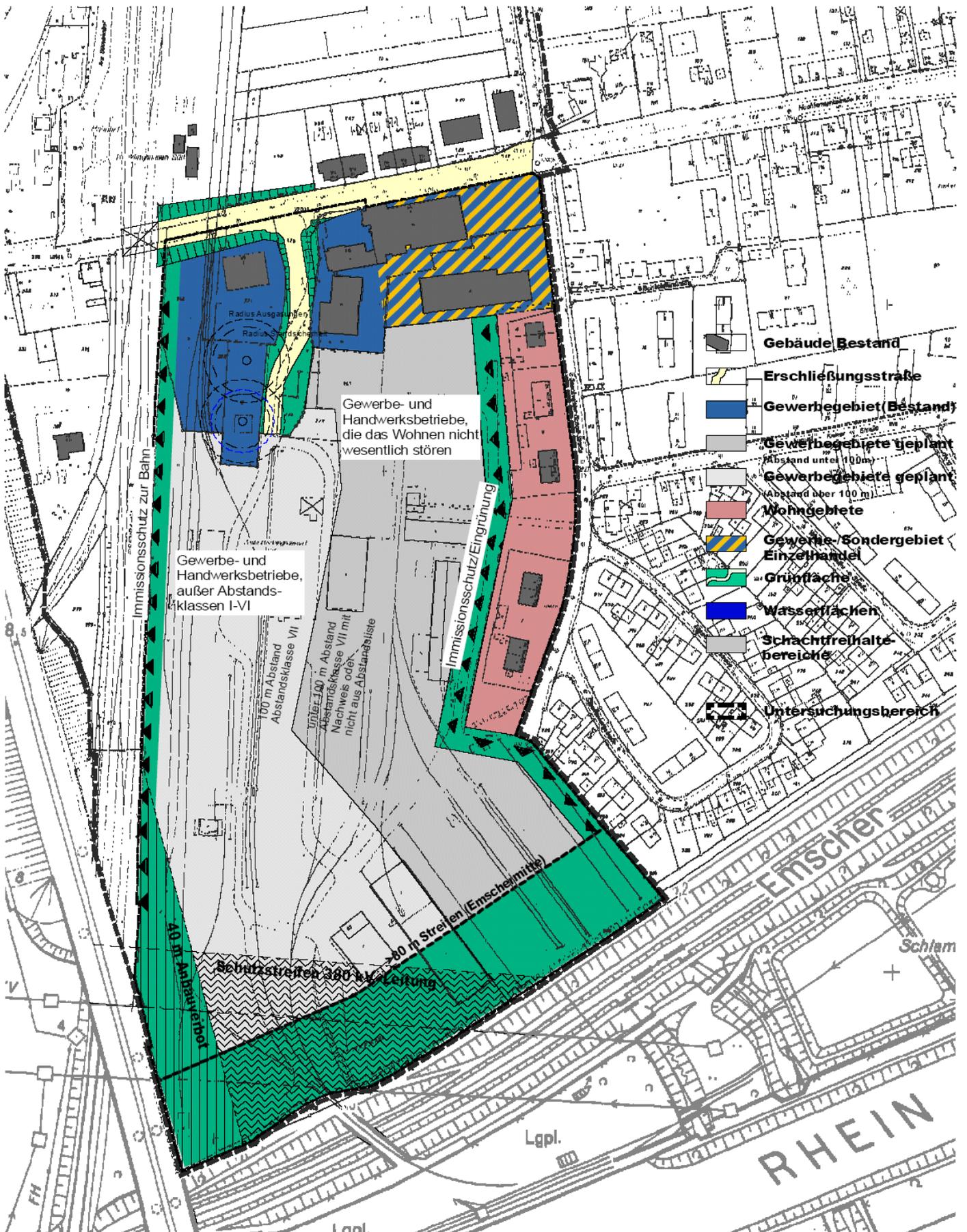


█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 292, 291 und 219



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 219 - Geschwister-Scholl-Straße -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 291 - Hochlarmarkstraße / Geschwister-Scholl-Straße -



Nutzungskonzept DEUMU-Gelände
 Ratsbeschluss vom 12.12.2005

Quelle: Städtebauliche Vorstudie DEUMU-Gelände, EBV AG Herzogenrath im Auftrag der Stadt Recklinghausen; Abschlussbericht, Juli 2005