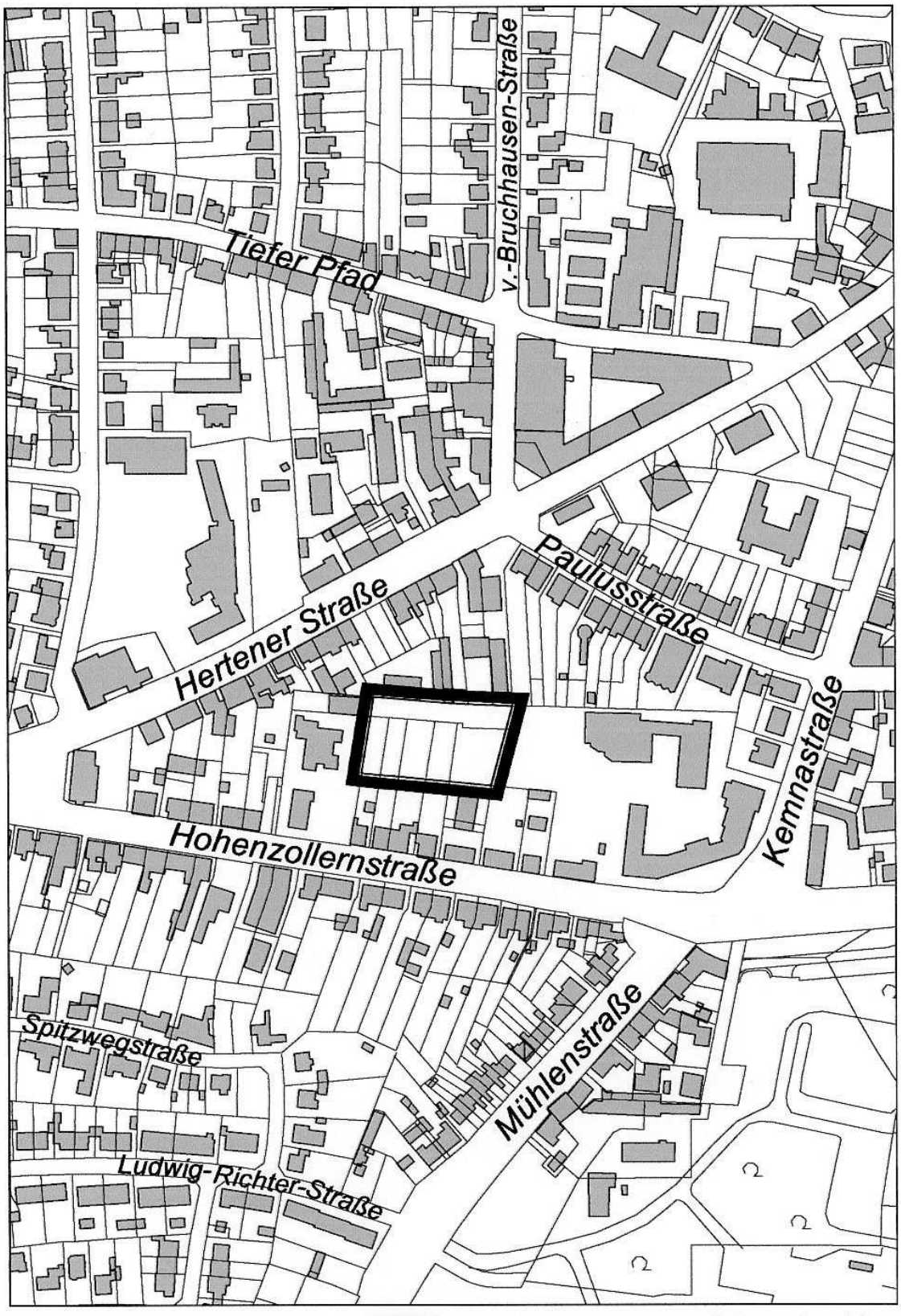
Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 177 – Hertener Straße / Hohenzollernstraße –
1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße –
beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

4. Planverfahren

5. Planinhalt und Festsetzungen
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.2 Verkehrserschließung
5.3 Ver- und Entsorgung

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

7. Umweltbelange

8. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
8.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen
8.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

9. Hinweise
9.1 Kampfmittelbeseitigung
9.2 Satzungen

10. Gutachten

11. Entschädigung

12. Kosten

Anlage: Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße –

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – wird begrenzt durch die Hertener Straße im Westen, die Paulusstraße im Norden, die Kemnastraße im Osten und die Hohenzollernstraße im Süden.
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung - beschleunigtes Verfahren - Nordseite Hohenzollernstraße - umfasst ein ca. 80.0 m x 48.0 m großes Teilstück der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

Die im Westen des Schulgrundstückes gelegene Teilfläche wird derzeit als Schulsportplatz genutzt.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006) stellt den Planänderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dar. Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 177 - Hertener Straße/ Hohenzollernstraße - ist seit dem 19.07.1983 rechtsverbindlich.
Gegenstand der Festsetzungen ist u. a. die Schulfläche des Hittorf – Gymnasiums. Das Schulgrundstück wurde als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen und der vorhandenen Schulgebäudebestand einschließlich einer Sporthalle im Bereich Kemnastraße/ Hohenzollernstraße durch eine am Bestand orientierte Baugrenze planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.
Für den westlich der Schulbebauung gelegenen Teil des Schulgrundstückes (derzeitige Nutzung: Schulsportplatz) ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Laut Bauvoranfrage vom 29.10.2007 ist nunmehr vorgesehen, in diesem planungsrechtlich nicht überbaubaren Teil des Schulgrundstückes als Ergänzung bzw. als Ersatz für die bestehende Schulsporthalle eine neue Zweifach-Schulsporthalle zu errichten. Die vorhandene Sporthalle soll nach einer Übergangszeit aufgrund der bergbaulich bedingten Schäden abgerissen werden.
Diese bauliche Ergänzung der schulischen Infrastruktur macht die Änderung des Bebauungsplanes i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Hierzu ist an dem vorgesehenen Standort der Zweifach-Sporthalle eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen mit einer Festschreibung der maximalen Gebäudehöhe, um Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft auszuschließen.

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 - Hertener Straße/ Hohenzollernstraße - 1. Änderung - Nordseite Hohenzollernstraße - wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.
Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Gegenstand dieses Gesetzes ist u.a. die Einführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für die Anwendung dieses Verfahrens auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 spricht, dass es sich - unter Beachtung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens - bei der beabsichtigten Änderung i. S. einer „Maßnahme der Innenentwicklung“ um

- eine „Nachverdichtung“ in einem bestehenden besiedelten Gebiet gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt,
- die zu ändernde Grundfläche des Änderungs-Bebauungsplanes unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Da es sich bei der neuen Sporthalle um eine Investition zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben handelt, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB diesem Belang in der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht der Gemeinbedarfsflächen-Darstellung - Schule - des Flächennutzungsplanes/ FNP (Stand 12.05.2006). Eine Anpassung des FNP an die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes im Wege der Berichtigung, wie es in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geregelt wird, ist deshalb nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Von dieser Kann-Vorschrift wurde in dem vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden, weil am 19.12.2007 im Pädagogischen Zentrum des Hittorf – Gymnasiums eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden hat, auf der das Bauvorhaben (Zweifach-Sporthalle) den betroffenen Grundstücksnachbarn durch den Bauherrn vorgestellt und zur Diskussion gestellt wurde.
Entsprechend § 13a Abs. 3 Satz1 Nr. 2 BauGB ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 7.04.2008 im Amtsblatt Nr. 8 (vom 15.04.2008) ebenfalls bekannt gemacht worden, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Der Aushang des Bebauungsplanentwurfes (einschließlich der Entwurfsplanung Schulsporthalle) fand deshalb in der Zeit vom 21.04.2008 bis 2.05.2008 im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, ist, nach dem die zuvor beschriebenen Verfahrensschritte abgeschlossen wurden, die Auslegung des Änderungsbebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. einer Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 16.06.2008 bis 16.07.2008 einschließlich durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen, die von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden und den Inhalt des Bebauungsplanes betrafen, sind zum Satzungsbeschluss in Form einer redaktionellen Ergänzung/ Anpassung in die Planbegründung eingearbeitet worden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es derzeit an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Zweifach-Sporthalle fehlt, ist die Änderung des Bebauungsplanes und eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Teilbereich erforderlich. Konkret ist hiermit die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die den Außenmaßen der Sporthalle entspricht, gemeint. Mit dieser Festsetzung wird verdeutlicht, dass weitere bauliche Maßnahmen in diesem Bereich des Schulgrundstückes nicht beabsichtigt sind.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für das Schulgrundstück die Festsetzung - Fläche für den Gemeinbedarf - Schule – beibehalten.

Das Hittorf – Gymnasium bietet Sport als Abiturfach an. Zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes ist aus schulischer Sicht deshalb der Neubau einer Zweifach-Sporthalle, die in ihren Abmessungen (ca. 36.0 m x 50.0 m) und ihrer Ausstattung modernen sportwissenschaftlichen und –pädagogischen Ansprüchen genügt, unabdingbar. Aus städtebaulicher Sicht entspricht die hierdurch bewirkte langfristige Sicherung des Schulstandortes den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und berücksichtigt die Belange des Bildungswesens (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
Der Standort der Halle wurde so gewählt, dass während der Schulpausen das gesamte Schulgelände für das Aufsichtspersonal frei einsehbar bleibt. Darüber hinaus wird durch den gewählten Standort eine Beeinträchtigung der zu Wohnzwecken genutzten Nachbargrundstücke weitestgehend vermieden. Eine Beeinträchtigung des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes eines Elektrohandwerkbetriebes und des westlich angrenzenden Grundstückes des Diakonischen Werkes (Verwaltung und Kindergarten) ist aufgrund der jeweils vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die optische Einbindung der geplanten Zweifach-Sporthalle in die vorhandene Umgebung wurde im textlichen Teil (s. Anlage zur Begründung) der Bebauungsplanänderung eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8.0 m über einen als unterer Bezugspunkt definierten Grenzstein (84,60 m ü. NHN) festgesetzt.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind mit Blick auf die an den Außenabmessungen der Sporthalle orientierten Baugrenzen nicht erforderlich.

Die Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 - Hertener Straße/ Hohenzollernstraße - gelten auch im Bereich der 1. Änderung - Nordseite Hohenzollernstraße - und sind entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sporthalle erfolgt ausschließlich fußläufig über das Schulgrundstück von der Kemnastraße aus. Die für den Betrieb der Sporthalle erforderlichen 18 Stellplätze werden auf dem Schulgrundstück vor dem Schulgebäude im Kreuzungsbereich Kemnastraße/ Hohenzollernstraße nachgewiesen. Es besteht keine Zufahrtsmöglichkeit für die Nutzer der Sporthalle, lediglich für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) soll eine entsprechende Anfahrt ermöglicht werden.
Das Plangebiet ist über die Hohenzollernstraße und die Hertener Straße in das überörtliche bzw. –regionale Verkehrsnetz eingebunden.
Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinie 239 mit der nächstgelegenen Haltestelle Hohenzollernstraße.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen kann bei Bedarf durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätz-

lich sichergestellt werden, da in den angrenzenden Straßen die entsprechenden Versorgungsleitungen vorhanden sind.
Da es sich nicht um eine Erstbebauung handelt, ist eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der neuen Sporthalle nicht zwingend erforderlich. Unter der Voraussetzung, dass eine Versickerungsfähigkeit der Böden auf dem Schulgrundstück durch Bodengutachten festgestellt wird, soll das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Schulgelände verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Hausanschlüsse der Schule in die Mischkanalisation der Kemnastraße bzw. Hohenzollernstraße eingeleitet.

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird in diesem Verfahren - neben der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 - auch von dem Umweltbericht nach § 2a, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unter Beachtung der städtebaulichen Einfügungskriterien ist die Errichtung der Sporthalle im Kontext zu der bereits vorhandenen Hinterlandbebauung (Schulgebäude, Verwaltungsgebäude und Kindergarten der Diakonie, Betriebsgebäude des Handwerkbetriebes sowie einzelne Wohngebäude und bauliche Nebenanlagen) zu sehen. Insofern handelt es sich hier eindeutig um die bauliche Ergänzung eines bereits bebauten Blockinnenbereichs, was wiederum bedeutet, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) hier gegeben sind.
„In der Sache handelt es sich um eine Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren“ (zit. n. Ziff. 2.1.3.4 im < Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte >).

7. Umweltbelange

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Verlagerung eines Teils des derzeit im Freien stattfindenden Schulsportes in die neue Sporthalle den Interessen der Anwohner an einer weitestgehend gesicherten Wohnruhe in den angrenzenden Gärten entsprochen wird. Eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik A. Flörke vom 27.05.2008 bestätigt dies im Grundsatz.
In dieser lärmtechnischen Untersuchung wurde der Sportlärm nach der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Verkehrslärm nach DIN 18005 untersucht. Da im Süden der geplanten Sporthalle mehrere Wohnhäuser mit Gärten an das Plangebiet grenzen, sollte festgestellt werden, welchen Einfluss der Bau der Halle auf die Fassaden und Außenbereiche dieser Wohngebäude aufgrund der möglicherweise vorhandenen Reflexionswirkung der südlichen Hallenfassade hat. Im Süden verläuft darüber hinaus mit der Hohenzollernstraße eine stark befahrene Straße, durch deren Emissionen die anliegenden Wohnhäuser bereits jetzt stark belastet werden.
Als Ansatz für den Sportlärm in der Halle (sowohl durch den Schulsport als auch durch Vereins- bzw. Freizeitsport verursacht) wurde ein pessimistischer Innenpegel von 90 dB(A) angesetzt. Da eine Tribüne allerdings nicht geplant ist, finden die Sportnutzungen ohne Zuschauer statt. Weitere Lärmquellen sind die Zuwegung ausschließlich zu Fuß über das Schulgrundstück von der Kemnastraße aus und der Parkplatz (18 Stellplätze auf dem Schulgrundstück im Kreuzungsbereich Kemnastraße/ Hohenzollernstraße) vor dem Schulgebäude. Es wird von 45 Personen (Sportler, Trainer, Begleitpersonen) ausgegangen, die in Gruppen und gehobener Sprechweise zur Halle gehen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Halle besteht lediglich für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen).

Aufgrund des Sportlärms kommt es an keinem der relevanten Immissionsorte zu Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV von tags 60 dB(A)/ Ruhezeit 55 dB(A) für Mischgebiete und von tags 55 dB(A)/ Ruhezeit 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. An keinem der Wohnhäuser sind Immissionspegel größer 45 dB(A) zu erwarten. Der höchste Pegel an Wohnhäusern während der sonntäglichen Ruhezeit liegt mit 42 dB(A) an der Gebäudefassade vor, die sich gegenüber dem Schulgebäude direkt nördlich der Einfahrt zum Schulhof bzw. zur Sporthalle befindet (Kemnastraße 36).

Die Richtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete werden ebenfalls an den Fassaden des Hittorf-Gymnasiums eingehalten.

In der Anwohnerschaft wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch Reflexionen an den Außenwänden der neuen Sporthalle zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Gartenbereiche durch den Verkehrslärm insbesondere von der Hohenzollernstraße aus kommen könnte. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde deshalb auch geprüft, ob sich durch den Neubau die Immissionswerte an den nördlichen Fassaden und in den Außenbereichen der nächstgelegenen Häuser erhöhen.
Es wurde festgestellt, dass es zu keinen wesentlichen Erhöhungen durch Reflexionen (Erhöhungen tags/ nachts kleiner 0,8 dB) kommt. Durch die abschirmende Wirkung der Halle in Bezug zu den Lärmemissionen der Hertener Straße sind an den Fassaden der Erdgeschosse der betrachteten Häuser an der Hohenzollernstraße teilweise Verminderungen der Immissionen festzustellen.
Laut Untersuchung gehen somit von der Errichtung und dem Betrieb der Sporthalle keine negativen Auswirkungen (Lärmemissionen) weder auf die bestehenden Wohngebäude noch auf die Schulgebäude aus. Entsprechende Festsetzungen sind deshalb im Änderungsplan nicht erforderlich.

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

8.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das gesamte Plangebiet hat Einwirkungen aus der bergbaulichen Gewinnungstätigkeit unterlegen. Aufgrund dessen wurde im textlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 177 (Stand 19.07.1983) darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Deutschen Steinkohle (DSK) wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen ist.
Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 23.06.2008 ist mit bergbaulichen Nachwirkungen aus den Bewilligungs- und Bergwerksfeldern auf die Planungsmaßnahme nun nicht mehr zu rechnen. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeit abgeklungen.
Gleichwohl soll die entsprechende Kennzeichnung - aus Gründen der Vorsorgepflicht des Plangebers - auch auf den Bereich der 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße – Anwendung finden. Das bedeutet, dass im Zuge der Planung baulicher Anlagen wegen möglicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), 44620 Herne Kontakt aufzunehmen ist.

8.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eventuelle Bodenverunreinigungen bzw. –belastungen vor. Bei dem Teil des Schulgeländes, der zur Zeit als Sportplatz genutzt wird und zukünftig mit einer Schulsporthalle bebaut werden soll, handelt es sich um einen natürli-

chen geologischen Höhenrücken, der nicht künstlich mit fremden Böden aufgefüllt wurde. Insofern liegen hier natürliche Bodenverhältnisse vor. Auch konnten bei der Schadstoffuntersuchung sämtlicher Sportplätze (Ascheplätze) im Stadtgebiet (1993 /1994) in Bezug auf den Sportplatz Hittorf-Gymnasium keine Auffälligkeiten festgestellt werden.
Gleichwohl werden im Zuge der durch den Bauherrn der Schulsporthalle veranlassten hydrogeologischen und Baugrunduntersuchung auch chemische Beprobungen des Bodenmaterials vorgenommen. Diese Untersuchungen dienen regelmäßig der Bauvorbereitung und sind somit auch Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.
Im Bebauungsplan sind deshalb weitergehende Hinweise bzw. eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

9. Hinweise

9.1 Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – kann eine Belastung durch Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechender Hinweis erfolgte bereits auf der Grundlage einer Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – Kampfmittelräumdienst – (heute: Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst /KBD) im textlichen Teil des o. g. Bebauungsplanes. Dieser Hinweis, wonach Baumaßnahmen auf bisher unbebauten Flächen dem Kampfmittelräumdienst zur Überprüfung zu melden sind, gilt somit auch für den Bereich der 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße –.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr (Tel. 50-1674) oder direkt Polizei/ Feuerwehr zu verständigen.

9.2 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 unter Rechtsgrundlagen.

10. Gutachten

Das nachfolgend aufgeführte Gutachten liegt beim Fachbereich 61 Planen, Umwelt, Bauen, 45655 Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

„Stellungnahme Immissionsschutz Bebauungsplan Hittorf – Gymnasium / Neubau einer 2-fach-Turnhalle in Recklinghausen“ vom 24.04.2008 (Gutachterbüro A. Flörke – Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 45721 Haltern am See).

11. Entschädigung

Die Betonung des Schutzes der Eigentumssubstanz in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung verdeutlicht, dass bei der Planung primär das Eigentum in seiner – auch durch die bestehenden Nutzungsrechte geprägten – Substanz zu erhalten ist. Die Einschränkung der bestehenden Eigentumspositionen oder gar deren Entzug ist ggf. monetär nach Maßgabe der §§ 39 bis 44 BauGB zu entschädigen.
Da sich die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße – betroffenen Grundstücke ausnahmslos im Eigentum der Stadt befinden, werden durch die Neuplanung weder Entschädigungs- noch Übernahmeansprüche i. S. der §§ 39 bis 44 BauGB durch die Eigentü-

mer ausgelöst. Die in § 40 BauGB genannten Entschädigungsregelungen sind aufgrund der zuvor genannten Eigentumsverhältnisse hier nicht anwendbar.

12. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Sporthalle auf dem städtischen Schulgrundstück geschaffen. Kosten, die evtl. im Zusammenhang mit zusätzlichen Erschließungsanlagen o-der/und Grundstücksübernahmen der Stadt entstehen können, sind deshalb bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.
Die Finanzmittel für die Errichtung der zweizügigen Schulsporthalle am Hittorf - Gymnasium werden in den Haushalt des zuständigen Fachbereichs der städtischen Verwaltung eingestellt.

Recklinghausen, den 28.07.2008

Schneider
Städt. Baudirektor

Anlage

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 177 – Hertener Straße/ Hohenzollernstraße – 1. Änderung – Nordseite Hohenzollernstraße –

Höhe baulicher Anlagen / Bezugshöhe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die mit „A“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 8,0 m über den mit BP (Bezugspunkt) markierten vorhandenen Grenzstein festgesetzt.
Die derzeitige Höhe des Bezugspunktes beträgt 84,60 m über NHN (Normal Höhe Null).