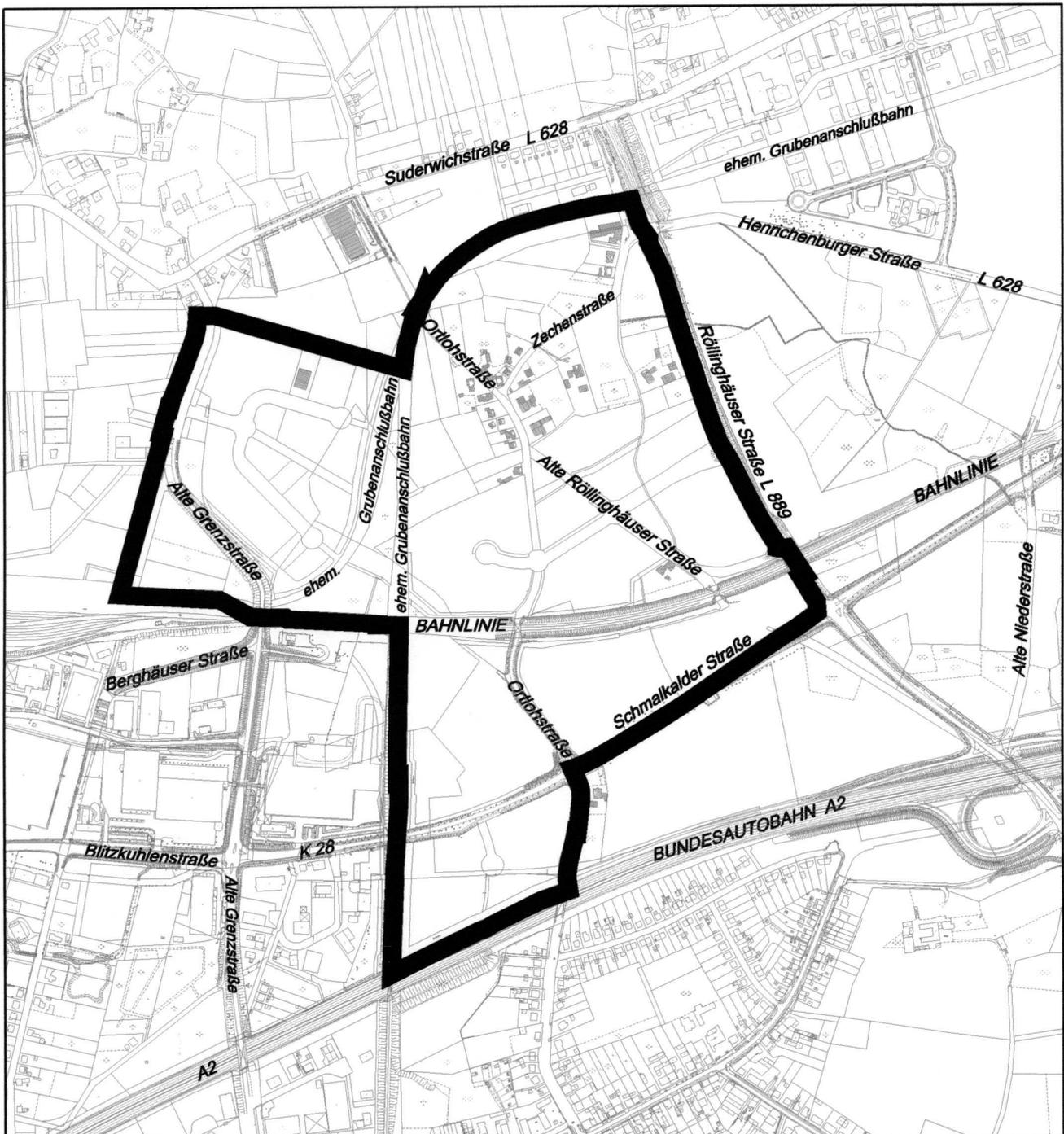




Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr.185 Teilplan 1
- Gewerbepark Ortloh - 5. Änderung -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes
2. Anlass, Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung
3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
 - 3.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan (Stand 8.4.2005)
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - 5.1.1 Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - 5.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
 - 5.1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - 5.1.4 Öffentliche Grünfläche/Parkanlage
 - 5.1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 16 BauNVO)
 - 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 5.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 23 BauNVO)
 - 5.4 Verkehrserschließung
 - 5.5 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
6. Umweltbericht gem. § 2a Abs. 2 BauGB
 - 6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 6.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 6.2.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 6.2.2 Flächennutzungsplan
 - 6.2.3 Landschaftsplan
 - 6.2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes
 - 6.3 Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen
 - 6.3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
 - 6.3.2 Tiere, Pflanzen
 - 6.3.3 Boden
 - 6.3.4 Wasser
 - 6.3.5 Luft
 - 6.3.6 Klima
 - 6.3.7 Landschaft
 - 6.3.8 Biologische Vielfalt
 - 6.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 6.3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 6.3.11 Nutzung von Energie
 - 6.3.12 Wechselwirkungen
 - 6.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Prognosen
 - 6.5 Ergänzungen
 - 6.5.1.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung
 - 6.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB
 - 6.5.3 Zusammenfassung
7. Textlicher Teil
8. Flächenbilanz

1. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1- Gewerbepark Ortloh -, rechtskräftig seit dem 27.05.1997, liegt im Ortsteil Recklinghausen-Berghausen zwischen Alte Grenzstraße, Suderwichstraße, Röllinghäuser Straße und der Autobahn A2 und umfasst im Wesentlichen die Gewerbe- und Industriegebiete, die Dorflage Ortloh, landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen und Waldbereiche. Während innerhalb der Dorflage Ortloh die bauliche Entwicklung bis auf einige Baulücken weitgehend abgeschlossen ist, sind die Gewerbe- und Industrieflächen mit Ausnahme einiger Flächen im Bereich der Maria – von – Linden – Straße noch unbebaut. Die noch freien Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Nordosten durch gewerbliche Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 155 - Gewerbegebiet Suderwichstraße / Katharinenstraße - und Bebauungsplan Nr. 202 - Gewerbegebiet Henrichenburger Straße / Katharinenstraße -) und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, östlich grenzen die Freiflächen im Bereich der Quellbachniederung an. Südlich der Schmalkalder Straße liegt das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - Schmalkalder Straße. Entsprechend den Festsetzungen (Sondergebiet für Möbeleinzelhandel und Gewerbegebiet) sind hier der Bau eines Möbelhauses, eines Teppichmarktes und eines Baumarktes vorgesehen.

2. Anlass, Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Pferdesportartikel südlich der Schmalkalder Straße. Da die geplante Verkaufsfläche oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 700 qm Verkaufsfläche) liegt, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in dem zurzeit festgesetzten Gewerbegebiet nicht gegeben. Der Fachmarkt soll die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses, eines Teppichfachmarktes und eines Baumarktes auf den östlich angrenzenden Flächen zu einer Fachmarktschiene ergänzen.

Da der Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - bisher keine Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben enthält, soll darüber hinaus im Rahmen der 5. Änderung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden, um zu verhindern, dass sich u. a. im Umfeld der geplanten Fachmarktschiene weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln. Auf den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird in den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten verzichtet, da zum einen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in den WA-Gebieten sinnvoll erscheinen und zum anderen die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie die bestehenden Grundstücksverhältnisse für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ungeeignet sind.

Obwohl sich die Flächen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete überwiegend im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden und sich hieraus auch Steuerungsmöglichkeiten bei der Auswahl anzusiedelnder Betriebe ergeben, ist es im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll, auf der Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 1998 und im Hinblick auf noch festzulegende Handlungsempfehlungen des Entwurfes des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2005, durch verbindliche Festsetzungen den Planungswillen der Gemeinde zu dokumentieren.

3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

3.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, „Teilabschnitt Emscher-Lippe“, stellt das Plangebiet als Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) und als

allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, entsprechen diese auch den Zielen der Landesplanung. Dies trifft auch für das geplante Sondergebiet zu, obwohl der Planbereich im Flächennutzungsplan keinem der drei Siedlungsschwerpunkte Recklinghausens unmittelbar zuzuordnen ist. Im Rahmen des Flächennutzungsplan – Änderungsverfahrens Nr. 2.32, das als Grundlage für die Festsetzung des Sondergebietes für das Möbelhaus diente, ist das Siedlungsschwerpunktkonzept mit Verfügung vom 09.09.1998 der Bezirksregierung Münster an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und angepasst worden.

3.2 Flächennutzungsplan (Stand 8.4.2005)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet neben gewerblichen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Grünflächen und Wohnbauflächen dar.

Mit Ausnahme des geplanten Sondergebietes entsprechen die sonstigen Festsetzungen der 5. Änderung den Darstellungen des FNP. Das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB lässt es aber auch zu, in einem größeren Bereich, der im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ein kleines Sondergebiet festzusetzen, insbesondere dann, wenn dies der Ergänzung eines bereits planungsrechtlich gesicherten Sondergebietes dient. Auch mit Blick auf die geplante Zweckbestimmung des Sondergebietes mit einer eindeutigen Sortimentsfestschreibung ist die Abweichung von den Darstellungen des FNP zulässig, da die Grundkonzeption im engeren Bereich unberührt bleibt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird insofern Rechnung getragen.

4. Planverfahren

Am 31.1.2005 hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - 5. Änderung - beschlossen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.12.2004 fand in der Zeit vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Planunterlagen wurden im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Am 15.06.2005 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Offenlegungsbeschluss.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 19.07.2005 bis zum 19.08.2005.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.06.2005 und nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.07.2005 bis 19.08.2005 einschließlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 3 BauNVO)

5.1.1 Sondergebiet (§11 BauNVO)

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Pferdesportartikel stellt im Zusammenhang mit dem Bau eines Möbelhauses, eines Teppichfachmarktes sowie eines Baumarktes stadträumlich die Entwicklung einer bandartigen Einzelhandelsentwicklung entlang der Südseite der Schmalkalder Straße dar. Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 1998 spre-

chen für den Standort Ortloh als zusätzlichem Sondergebietsstandort für zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel folgende Gründe:

- Durch die unmittelbare Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Recklinghausen-Ost und die günstige Einbindung in ein Netz leistungsfähiger innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen sind grundsätzliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von kundenfrequenzstarken Großbetrieben mit hohem Kfz-Kundenanteil gegeben.
- Es ist ein städtebauliches Ziel der Stadt Recklinghausen, die zukünftige Flächenentwicklung im Bereich der gewerblich genutzten Bauflächen auf die geografische Mitte des Stadtgebietes zu konzentrieren. Der Gewerbepark Ortloh ist wesentlicher Bestandteil des zukünftigen Gewerbeschwerpunktes im Stadtgebiet.
- Die bereits bestehenden Sondergebiete bzw. Kerngebiete im gesamten Stadtgebiet verfügen nicht über die nötigen Flächenreserven, um einen Fachmarkt für Pferdesportartikel in der vorliegenden Größenordnung aufzunehmen. Bei dem festgesetzten Sondergebiet handelt es sich um die einzige Fläche im Bereich des Siedlungsschwerpunktes, die zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO u. a. mit der Zweckbestimmung - Fachmarkt für Pferdesportartikel - werden Flächen eines Gewerbegebietes in einer Größenordnung von ca. 7000 qm aus dem Gewerbepark Ortloh in Anspruch genommen. Diese Flächen bieten sich aufgrund der räumlichen Entfernung zur Wohnbebauung sowie der optimalen Anbindung an das überregionale und städtische Straßennetz an. Von daher wurde im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen und Verzicht auf eine bauleitplanerische Ausweisung von Freiflächen sowie aufgrund der Feststellung, dass durch das Vorhaben keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (siehe hierzu auch Pkt. 6, Umweltbericht), nach Prüfung von Alternativen keine geeignete Fläche in anderen Siedlungsschwerpunkten gefunden.

In der Stadt Recklinghausen, ist zurzeit kein Einzelhandelsunternehmen im Innenstadtbereich angesiedelt, das ausschließlich Pferdesportartikel anbietet. Die Raiffeisen Emscher-Lippe am Oelpfad bietet Pferdesportartikel lediglich als Randsortiment an, im Kreis Recklinghausen, in Bottrop und in Gelsenkirchen sind es insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe. Auch von diesen Betrieben, die zum Teil die Pferdesportartikel nur als Randsortiment anbieten, ist keiner in einer der Innenstädte ansässig. Die Standorte liegen ausschließlich an der Peripherie der Städte. Obwohl die im Sortiment eines solchen Fachmarktes enthaltenen Artikel aus dem Outdoorbereich nach Anlage 1 Teil A des Einzelhandelserlasses vom 7.5.1996 zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sportartikel gehören, muss im vorliegenden Fall berücksichtigt werden, dass es sich hierbei um ein sehr spezielles Angebot für Reiter und Pferde handelt, das in den Innenstädten des nördlichen Ruhrgebietes, wie bereits erwähnt und Statistiken der IHK Nord Westfalen belegen, nicht angeboten wird. Insofern ist bei der Ansiedlung eines solchen Fachmarktes im Gewerbepark Ortloh mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, wie sie in § 11 Abs. 3 BauNVO beschrieben werden, nicht zu rechnen.

Für das Sondergebiet wird in Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen eine Gesamtverkaufsfläche von 2000 qm mit folgendem Warensortiment festgelegt:

Kernsortiment:

Reitbekleidung
Reitzubehör
Fahrsportartikel
Pferdedecken
Pferdepflegeartikel
Putzzeug und Hufbeslag
Stallartikel
Weidezäune und Zubehör
Anhänger und Zubehör.

Randsortiment (nur pferdesportbezogen) Verkaufsfläche maximal 200 qm

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Die alte Dorflage Ortloh wird beiderseits der Ortlohstraße und der Zechenstraße durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung, zum Teil ergänzt durch Nebenanlagen unterschiedlicher Größe, die ursprünglich landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt wurden, geprägt. Die Altbausubstanz, ergänzt durch Neubauten aus jüngerer Zeit, bildet den historisch gewachsenen Kern der alten Ortslage und nimmt aufgrund der baulichen Struktur und Lage die Funktion eines allgemeinen Wohngebietes wahr.

Die im Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - enthaltenen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben daher für die historisch gewachsene Ortslage „Ortloh“ als allgemeines Wohngebiet im Grundsatz unverändert. Hinzu kommt eine alte Hofanlage im Randbereich der Ortslage westlich der Röllinghäuser Straße, die noch bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde. Die ehemalige Hofanlage besteht aus einem Wohngebäude sowie diversen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung werden Teile der Hofanlage in die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes einbezogen und durch eine Baugrenze, die sich an dem Bestand orientiert, planungsrechtlich gesichert. Der übrige Teil des Grundstücks wird als private Grünfläche/Hausgärten festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass neben der planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebäudes der landschaftliche Charakter der ehemaligen Hofanlage erhalten und vor weiterer Bebauung geschützt wird. Das Grundstück wird von Westen über einen vorhandenen Weg erschlossen. Da der Weg zukünftig nur noch als Rad- und Fußweg genutzt werden soll, wird zur Sicherung der Erschließung ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 133, Flur 453 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung von der Röllinghäuser Straße ist weder vorgesehen noch möglich, da es sich bei der Röllinghäuser Straße um eine Landesstraße (L 889n) handelt, die hier anbaufrei ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzungsart Wohngebäude sieht der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO weitere ergänzende Nutzungsarten vor, die das Wohnen nicht beeinträchtigen und den Bewohnern des Gebiets dienen. Die gewachsene Struktur des Ortes und deren Lage im Stadtgebiet sowie zu den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen begründet aber einen Ausschluss der im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, zumal diese Nutzung auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr und somit Fremdverkehr in das in sich abgeschlossene Wohngebiet induziert.

In der Ortslage „Ortloh“ befindet sich im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Ortlohstraße 223 ein Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen, der ausgeübten Nutzung sowie von Umnutzungsoptionen wurden die bestehenden Anlagen in eine Baufläche für maximal eingeschossige Bebauung aufgenommen. Da die Nutzung des rückwärtigen Bereichs für Handwerksbetriebe, gartenbaubetriebliche Zwecke sowie für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einen adäquaten Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet darstellt, wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 i. V. mit Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass auf der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche des WA – Gebietes nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe) zulässig sind.

5.1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - wurde für die Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO unter Anwendung der Abstandsliste 1990 eine Gliederung nach Abstandsklassen vorgenommen und mit der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) kombiniert. Diese Festsetzungen bleiben grundsätzlich bestehen. Bei der

Gliederung nach Abstandsklassen kommt aber künftig als Rechtsgrundlage die Abstandliste 1998 zur Anwendung. Darüber hinaus werden gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmeregelungen getroffen, die bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von den Abstandsklassen zulassen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird daher für alle Gewerbegebiete sowie die Industriegebiete nördlich der Schmalkalder Straße festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zulässig sind, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass diese in ihrem Emissionsverhalten der für das jeweilige Baugebiet festgesetzten Abstandsklasse entsprechen.

Wie bereits unter Ziff. 2 und 5.1.1 der Begründung dargelegt, ist ein wesentliches Planungsziel die Festsetzung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Pferdesportartikel südlich der Schmalkalder Straße. In Ergänzung der geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses, eines Teppichfachmarktes und eines Baumarktes auf den östlich angrenzenden Flächen birgt diese Fachmarktschiene die Gefahr in sich, dass sich im Umfeld in den Gewerbe- und Industriegebieten weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädlichen Sortimenten ansiedeln.

Da der Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - bisher keine Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung insbesondere von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit enthält, ist auch Ziel der 5. Änderung, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten des Gewerbeparks Ortloh gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO generell auszuschließen, um zu verhindern, dass sich insbesondere im Umfeld der geplanten Fachmarktschiene weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädlichen Sortimenten ansiedeln und dadurch die Attraktivität der Recklinghäuser Innenstadt als Einkaufszentrum schwächen. Diese Zielsetzung ist von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie unter den Aspekten „Lebensqualität“ und „gesellschaftliches Leben“ auch von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB gedeckt.

Eine Ausnahme vom Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen soll lediglich für Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, eingeräumt werden. Mit dieser Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben der Verkauf eigener Produkte sowie von Produkten, die im Zusammenhang mit der handwerklichen gewerblichen Tätigkeit stehen, ermöglicht.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - getroffene Festsetzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen i. S. von §§ 8/9 Abs. 3 Nr. 1 innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegeben. Die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen begegnet rechtlichen Bedenken. Eine Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit im Einzelfall wird hiervon nicht berührt.

Auch die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzte Unzulässigkeit von Ausnahmen in GE-Gebieten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und GI-Gebieten i. S. von § 9 Abs. 3 BauNVO wird aufgehoben.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen weder gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen werden noch gem. Nr. 2 allgemein zulässig sein. Somit kann die Baugenehmigungsbehörde z. B. in Bezug auf eine mögliche betriebsbezogene Wohnnutzung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bzw. bei Vergnügungsstätten vor dem Hintergrund der jeweils spezifischen Standortvoraussetzungen jeden Einzelfall auf bauplanungsrechtliche Zulässigkeit prüfen. Bei der Ausnahmeerteilung müssen aber über die Kann-Vorschrift hinaus spezielle und plausible Ausnahmegründe vorliegen, an die die Baugenehmigungsbehörde bei ihrer Ermessensentscheidung auf Zulassung eines Vorhabens gebunden ist. Dies gilt insbesondere in Bezug auf den Beschluss des Rates vom 31.08.1998 (DS.-Nr. 664/1998), die GE-Gebiete innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für eine Diskothek zu überprüfen. Hierzu zählen auch die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh -.

Die sich auch bei der Erteilung von Ausnahmen zu beachtenden Schranken des § 15 BauNVO sind dabei in jedem Fall zu beachten, da die nach dieser Vorschrift ausnahmsweise zuzulas-

senden Anlagen auch bei Vorliegen von Ausnahmegründen im Einzelfall nicht zugelassen werden können, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Bei der Erteilung von Ausnahmen kommt insbesondere dem Nachbarschutz (hier die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Ortloh) besondere Bedeutung zu.

5.1.4 Öffentliche Grünfläche/Parkanlage

Für die Flächen der ehemaligen Grubenanschlussbahn wurde die Bergaufsicht bereits beendet.

Der Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) beabsichtigt, auf diesen Flächen einen überregionalen Rad- und Fußweg anzulegen. Um diese Planungen rechtlich abzusichern, wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzt.

5.1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebote, die durch zeichnerische Festsetzungen das Anpflanzen von Bäumen innerhalb geplanter Verkehrsflächen sehr detailliert bestimmen, haben sich in der praktischen Umsetzung nicht bewährt. Das hängt zum einen damit zusammen, dass zum Zeitpunkt der Errichtung der Baustraße künftige Grundstücksteilungen und damit mögliche Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind, zum anderen ist es rechtlich bedenklich, regelmäßig die Anpassung der Baumstandorte durch Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen. Von daher wird im Rahmen der 5. Änderung diese Festsetzung modifiziert und damit eine flexiblere Handhabung ermöglicht, ohne die Festsetzung inhaltlich zu verändern. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mindestens alle 20,0 m beidseitig ein Straßenbaum zu pflanzen ist. Die Verkehrsflächen der planfestgestellten Straßen (Schmalkalder Straße, Röllinghäuser Straße (L 889n) und die Bundesautobahn BAB A 2) sowie die Alte Grenzstraße und die festgesetzten Rad- und Fußwege sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 16 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Mit Ausnahme des neu entwickelten allgemeinen Wohngebietes westlich der Röllinghäuser Straße bleiben die Grundflächenzahlen für die festgesetzten Baugebiete unverändert. Für das o. g. Gebiet wird aufgrund der Grundstücksverhältnisse und des baulichen Bestandes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das gegenüber den übrigen WA-Gebieten reduzierte Maß der Ausnutzung begründet sich aus der isolierten Lage der ehemaligen Hofstelle innerhalb des Grünzuges.

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie das Sondergebiet innerhalb des Planbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 Teilplan 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zum einen rechtfertigen die Erfordernisse der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB diese Festsetzung, zum anderen ist eine zusätzliche Überschreitung, die § 19 Abs. 4 BauNVO ins Ermessen der Baugenehmigungsbehörde gestellt ist, bei größtmöglicher Ausnutzung der Grundstücksflächen weitgehend ausgeschlossen.

5.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben mit einer Ausnahme, wie bereits unter Ziff. 5.2.1 zur GRZ erwähnt, unverändert. Für das mit WA-Gebiet westlich der Röllinghäuser Straße wird unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 und der zulässigen Zweigeschossigkeit eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

In Anlehnung an die Ausführungen zur Grundflächenzahl in Ziff. 5.2.1, insbesondere mit Blick auf die baulichen Möglichkeiten auf den benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen bzw. dem Sondergebiet, ist es städtebaulich geboten, auch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Fachmarkt für Pferdesportartikel und sonstige Gewerbebetriebe - eine Baumassenzahl

von 9,0 festzusetzen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 185 Teilplan 1 sind für die Gewerbe- und Industriegebiete nördlich und südlich der Schmalkalder Straße maximal zulässige Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben hat sich gezeigt, dass bei Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie, Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen etc. diese Höhe übersteigen. Da bei der aus der täglichen Praxis bekannten Häufigkeit der Überschreitungen regelmäßig Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB rechtlichen Bedenken begegnet, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Damit wird der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall ein entsprechender Ermessensspielraum eingeräumt. Unter Würdigung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe und verbunden mit der planerischen Absicht, nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gewerbe- und Industriebauten auf ein zumutbares Maß zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung auf maximal 5,0 m für alle Gewerbe- und Industriegebiete sowie das Sondergebiet festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 23 BauNVO)

Insbesondere zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Dorflage Ortloh wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude festgesetzt. Dies hat, wie auch in anderen festgesetzten Wohngebieten im Bereich der Stadt Recklinghausen, bei Durchführung des Bebauungsplanes zum Teil zu unbeabsichtigten Härten geführt. Um den Eigentümern der in den WA-Gebieten und dem MI-Gebiet gelegenen Grundstücke gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wird gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile (wie z.B. Wintergärten, Balkone, Erker u. a.) in einer Tiefe von 3 m zugelassen.

5.4 Verkehrserschließung

Mit Ausnahme der Planungen des RVR, auf der ehemaligen Trasse der Grubenanschlussbahn einen überregionalen Rad- und Fußweg anzulegen (siehe hierzu Ziff. 5.1.4) berühren die Festsetzungen der 5. Änderung nicht die im Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - festgesetzten Verkehrsflächen.

5.5 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Aus entwässerungstechnischer Sicht wird der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - in zwei Teilbereiche gegliedert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten lässt sich eine Wasserscheide erkennen, die das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil trennt. Die oberirdische Wasserscheide ist im nördlichen Bereich die Zechenbahn. Südlich der Hamm-Osterfelder Bahn befindet sich die Wasserscheide ca. in der Mitte zwischen Ortlohstraße und Röllinghäuser Straße.

Die Gebiete westlich dieser Wasserscheide entwässern zum Bärenbach, die Gebiete östlich der Trennlinie zum Quellbach.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist die Entwässerung im qualifizierten Mischsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird hierbei zusammen mit dem Regenwasser, das über die Straßenflächen abfließt, in das Kanalnetz eingeleitet.

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt, wird separat den Vorflutern (Bärenbach/Quellbach) zugeleitet.

Die Schmutzwasserkanäle werden in den Erschließungsstraßen vorgesehen und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Die Art der Regenwasserableitung in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes ist

unterschiedlich.

Bereich zwischen „Alte Grenzstraße“ und Zechenbahn

Aufgrund des steilen Geländegefälles ist es geplant, das Regenwasser auf dem Olfmann—Gelände über ein Grabensystem einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Hier wird das Regenwasser gespeichert und anschließend gedrosselt in den Bärenbach geleitet. Das Grabensystem verläuft parallel zu den Straßenflächen bzw. dem Rad- und Fußwegnetz.

Bereich östlich der Zechenbahn bis zur Wasserscheide

Das Regenwasser aus diesem Gebiet wird ebenfalls dem Bärenbach zugeleitet.

Allerdings ist hier die Ableitung in einem Mulden-Rigolen-System vorgesehen, welches in den Randbereichen des Gewerbegebietes trassiert wird.

Da es sich bei diesem System um die Kombination der Ableitung und Rückhaltung des Regenwassers handelt, kann das Wasser direkt in das Gewässer eingeleitet werden.

Östlicher Bereich der Wasserscheide

Für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ebenfalls die Ableitung des Regenwassers in einem Mulden-Rigolen-System vorgesehen. Planerische Grundlage ist der genehmigte Generalentwässerungsplan von 1995. Der Vorfluter in diesem Bereich ist der Quellbach.

Alle Trassen für die Schmutzwasserkanäle werden im Bereich der Erschließungsstraßen geführt. Die Trassen des Mulden-Rigolen- oder Grabensystems sind in den Randbereichen der Gewerbefläche geplant. Die Rigolen werden durch intensive Begrünungsmaßnahmen angereichert. Sie sind im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzt.

Der Entwässerungsplan für das Einzugsgebiet Bärenbach wurde von der Bezirksregierung genehmigt, die Überrechnung des Generalentwässerungsplan für das Einzugsgebiet Quellbach wurde als Veränderungsanzeige zum bestehenden Generalentwässerungsplan anerkannt.

6. Umweltbericht gem. § 2a Abs. 2 BauGB

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein gesonderter Teil der Begründung und muss in der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB enthalten sein.

Der Umweltbericht übernimmt die Funktion der Beschreibung und Bewertung der zuvor im Rahmen der Umweltprüfung (UP) ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die UP hat keinen wissenschaftlichen Selbstzweck, sondern dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung, in dem Texte und Stellungnahmen zu einer gebündelten Gesamtschau der Umweltauswirkungen zusammengeführt werden.

Aus der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ergibt sich, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen. Komplexe Zukunftsbetrachtungen müssen nicht vorgenommen werden. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischen Ermessen richtet. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 18-21 BNatSchG erforderliche Bestandsaufnahme sowie die Prognose der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Umweltbericht integriert.

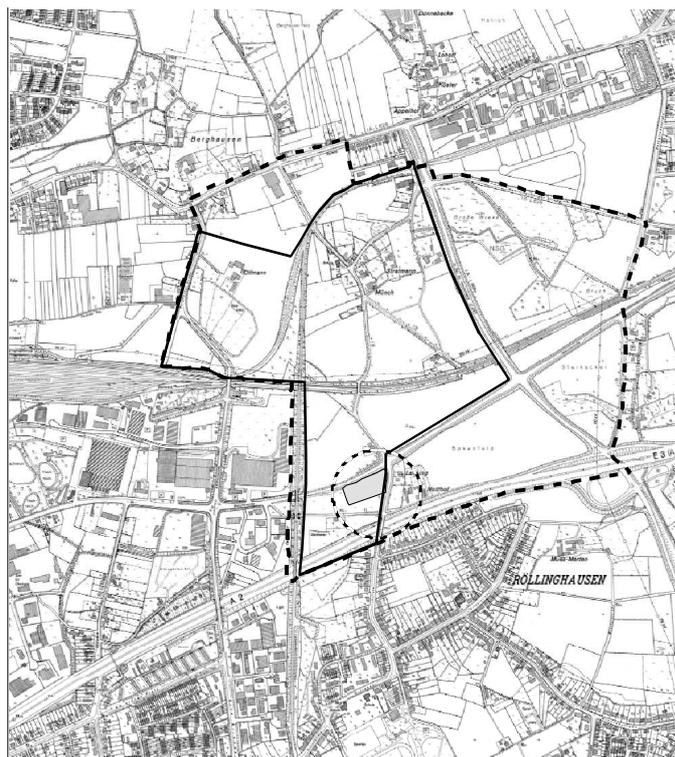
Der hier durchzuführenden UP liegt der seit dem 15.12.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185/Teilplan 1 „Gewerbepark Ortloh“ als Bewertungs- und Beurteilungsgrundlage zugrunde. Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen Planungsrecht für ein Gewerbegebiet und ordnet u.a. die erforderlichen Ausgleichsflächen nach BNatSchG gesammelt zu.

Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Pferdesportartikel südlich der Schmalkalder Straße (vgl. Abb. 1). Das Haupt-

augenmerk der UP ist daher auf den Einfluss der Festsetzungsänderung von gewerblicher Nutzung (GE) in Sondergebietsnutzung (SO) auf die Umwelt gerichtet.

Da der Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - bisher keine Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben enthält, soll darüber hinaus im Rahmen der 5. Änderung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden, ohne dass über das bereits festgesetzte Nutzungsmaß hinaus die Umwelt beansprucht wird. Mit dem Ausschluss soll verhindert werden, dass sich u. a. im Umfeld der geplanten Fachmarktschiene weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans



Bebauungsplan 185/Teilplan 1 - 5. Änderung

-  Bebauungsplanbereich der 5. Änderung/Teilplan 1
-  Bebauungsplanbereich Nr. 185/Teilplan 1 einschließlich aller Änderungen
-  Änderung der Festsetzung von GE in SO

Abb.: 1 Gewerbepark Ortloh/Teilplan 1 – 5. Änderung

Zur Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes wird auf den Begründungstext der 5. Änderung verwiesen.

6.2 Ziele des Umweltschutzes

Grundlage der 5. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.: 185 „Gewerbepark Ortloh-Teilplan 1“, bei dessen Aufstellungsverfahren bereits übergeordnete Planungsziele, sowie die Belange der Umweltschutzes umfangreich geprüft worden sind und Berücksichtigung fanden.

6.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Es erfolgte bereits bei der Aufstellung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes eine abschließende Abstimmung der Planungsebene.

6.2.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsplan ist i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

6.2.3 Landschaftsplan

Es erfolgte bereits bei der Aufstellung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes eine

abschließende Abstimmung mit dieser Planungsebene.

6.2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Die konkreten Ziele der 5. Änderung werden wie folgt zusammengefasst:

- Erhalt der Pflanzgebote gem. § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 - Trenngrün
 - Grundstücksgrenzenbegleitende Pflanzgebote
 - Pflanzgebote für die Stellplätze
 - Begrünung der Mulden-Rigolen-Systeme
- Erhalt der Mulden-Rigolensysteme, Erhalt der Zuordnungsfestsetzungen AE 1-3 und AE 5-13 zwischen den Eingriffs- und Ausgleichsflächen sowie Refinanzierung der Kosten über die §§ 135 a-c BauGB i.V. mit der Kostenerstattungssatzung der Stadt Recklinghausen. Der Wegfall der Ausgleichsfläche AE 4 (12.800 ökologische Wertpunkte) wird planextern in einem städtischen Ausgleichsflächenpool nachgewiesen.
- Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität u.a. unter Berücksichtigung der 22. BImSchVO
- Versorgung mit Fernwärme aus regenerativen Energien. Im Geltungsbereich des im Nord-Osten angrenzenden Bebauungsplanbereichs König-Ludwig 4/5 produziert das Ökokraftwerk „Ökotech“ aus Holz Fernwärme. Es wird die Überlegung angestellt, dass Gewerbegebiet in den Bereichen der 2. und 5. Änderung mit Fernwärme zu versorgen. Im Aufstellungsverfahren zu 2. Änderung sind bereits erste Gespräche mit den zukünftigen Einzelhandelsbetrieben geführt worden. Seitens des Anbieters liegt bereits ein Angebot vor. Es ist anzustreben das Angebot um den zukünftigen Pferdesportfachmarkt zu ergänzen.

6.3 Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen

Als Bewertungs- und Beurteilungsgrundlage wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - herangezogen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 -, in dem weite Bereiche ehemaliger GE-Gebiete in SO-Gebiete (s.o.) geändert worden sind, wird u.a. als Beurteilungsgrundlage für die Medien „Lärm und Luftqualität“ herangezogen.

6.3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - wird überwiegend gewerbliche Nutzung festgesetzt. Die nächsten Wohnbauflächen befinden ca. 500 m nördlich der Schmalkalder Straße und südlich der Bundesautobahn BAB 2 sowie westlich der Eisenbahntrasse.

Im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185/Teilplan 1 wurden die sich ändernden Verkehrsbelastungen gutachterlich bewertet. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu einer Zunahme der Tagesverkehrsbelastung um ca. 6.000 Kfz/24 h führt, was eine Erhöhung der Lärmemissionen um maximal 2 – 3 dB(A) zur Folge haben wird. Dieser Wert liegt gerade im Bereich einer durch den Menschen wahrnehmbaren Lärmerhöhung.

Des weiteren wurde in der 2. Änderung dokumentiert, dass infolge der geänderten Verkehrsströme mit einer Erhöhung des Luftschadstoffes Stickstoffmonoxid um $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu rechnen ist. Aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastung sind diese Werte jedoch als nicht signifikant eingestuft worden. Nach dem Kriterium der maximalen Spitzenbelastung im Kfz-Verkehr ergibt die Steigerung des Verkehrsaufkommens keine erhebliche Beeinträchtigung des physischen Wohlbefindens des Menschen.

Eine ergänzende fachliche Bewertung der 5. Änderung im Hinblick auf weitere geänderte Verkehrsströme infolge der Sondergebietsausweisung ergab keine zusätzliche nachteiligen Aus-

wirkungen. Die Umweltauswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet besitzt durch die gewerbliche Nutzung keine oder eine nur sehr geringe Erholungseignung.

6.3.2 Tiere, Pflanzen

Auf weitere faunistische Erhebungen wurde verzichtet, da sich das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch große Gewerbeflächen mit den Hauptverkehrsachsen Schmalkalder Strasse, Blitzkuhlenstrasse, Eisenbahnlinie und Bundesautobahn BAB 2 charakterisiert.

Es liegt für die Tierwelt eine erhebliche anthropogene Vorbelastung und Beeinträchtigung vor, die die Wertstufen der natürlichen Biotope einschränkt.

6.3.3 Boden

Durch die getroffenen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für den Gewerbepark Ortloh ist fast der gesamte Oberboden anthropogen überformt. Aufgrund der hohen Grundflächenzahlen von 0,8 und der Verkehrsflächen ist die Versiegelung des Untersuchungsgebietes mit ca. 80 % sehr hoch. Auch im Bereich der Grünflächen im südlichen Bereich hat eine anthropogene Überformung des Oberbodens durch den Bau der Bundesautobahn BAB 2 stattgefunden. Die geplante 5. Änderung wird demzufolge keine weitere Beeinträchtigung der Böden nach sich ziehen.

Zum Thema „Altlasten“ wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. Im Geltungsbereich der 5. Änderung liegen keine Altlastenflächen.

6.3.4 Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Als Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet die Trassen 4.2; 4.2.1 und 6.7 betroffen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der Entwässerungsplan für das Einzugsgebiet Bärenbach von der Bezirksregierung genehmigt, die Überrechnung des Generalentwässerungsplan für das Einzugsgebiet Quellbach wurde seinerzeit als Veränderungsanzeige zum bestehenden Generalentwässerungsplan anerkannt. Die Gewässer erfahren durch die 5. Änderung keine negativen Auswirkungen.

Das Grundwasservorkommen ist mäßig ergiebig; der Grundwasserabstand beträgt 40 – 80 cm unter Flur. Eine nutzungsspezifische Vorbelastung ist durch die großen versiegelten Flächen gegeben, die trotz größtmöglicher Versickerung der Niederschläge eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate nach sich ziehen. Zusätzliche umweltrelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Das festgesetzte Mulden-Rigolen-System bleibt erhalten.

6.3.5 Luft

Aktuelle Daten zur Vorbelastung der Luft liegen für den Standort Recklinghausen nicht vor. Als Beispiel für einen am Ballungsrand gelegenen Standort können die Daten aus dem LUQS (**Luft-Qualitäts-Überwachungs-System**) des Landesumweltamtes der Station Ickern, östlich von Recklinghausen gelegen, herangezogen werden. Die Jahreskenngrößen der Luftschadstoffe liegen dort deutlich unter den Grenzwerten der TA-Luft. Die Werte für Recklinghausen befinden sich aufgrund der Lage im Ballungsrandraum des Ruhrgebietes in der gleichen Größenordnung.

Bei der 2. Änderung des Teilplan 1 ergab die gutachterliche Prognose für die Sondergebietsausweisung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 6.000 Kfz/24 h und damit verbunden eine Erhöhung der Luftschadstoffe SO₂, NO_x, CO_x und Schwebstaub. Für Stickstoffmonoxid wurde eine Zunahme von 5µg/m³ angenommen. Diese Erhöhung war jedoch bei der Grund- und Vorbelastung des Untersuchungsgebietes als nicht signifikant zu bewerten. Infolge der 5. Änderung muss erneut das Verhalten der Verkehrsströme beurteilt werden, wobei die Ergebnisse aus dem Gutachten zur 2. Änderung die Grundlage bilden.

Die 5. Änderung wird zu keiner erheblichen zusätzlichen Luftbelastung führen.

Da das Gewerbegebiet Ortloh derzeit noch nicht realisiert worden ist, können gegenwärtig keine Angaben zur tatsächlichen Luftbelastung gemacht werden.

Gem. § 4c BauGB sollte nach erfolgter Bebauung der Sondergebietsflächen überprüft werden, ob die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in diesem Gewerbegebiet gewährleistet ist. Dieses kann zunächst qualitativ durch Verkehrszählungen erfolgen, welche bei „Auffälligkeiten“ unbedingt durch Messungen zu verifizieren sein werden (vgl. dazu 1.5.2).

6.3.6 Klima

Das Lokalklima des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch große versiegelte Flächen mit geringem Grünanteil bestimmt und ist dem Lastraum Gewerbe- und Industrieklima zuzuordnen. Der Luftaustausch ist aufgrund der Bebauung gestört und es kommt zu einem Wärmeinseleffekt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das gewerbliche Belastungsklima.

6.3.7 Landschaft

Für das Landschaftsbild sind durch die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet aufgrund der vorhandenen Vorbelastung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar. Auch hier handelt es sich um großformatige Gebäudeanlagen mit Parkplätzen, also überwiegend versiegelter Flächen. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird die vorhandene Beeinträchtigung des Schutzgutes herabgesetzt.

6.3.8 Biologische Vielfalt

Für die biologische Vielfalt ist durch die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet aufgrund der vorhandenen Vorbelastung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar. Auch hier handelt es sich um großformatige Gebäudeanlagen mit Parkplätzen, also überwiegend versiegelter Flächen.

6.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Sachgut im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im wesentlichen die bestehende Bausubstanz zu nennen. Weitere Sachgüter stellen Strom-, Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen dar.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1- Gewerbegebiet Ortloh - im Untersuchungsbereich noch nicht umgesetzt worden ist, sind bauliche Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen als Sachgüter im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorhanden.

Im Bebauungsplanbereich sind keine Boden- und Baudenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Andere Kulturgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

6.3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der Aufstellung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die Belange Emissionen und Luftqualität beschrieben und bewertet worden. Die Ergebnisse fanden ihren Niederschlag in dem hier zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 185/Teilplan 1. Weitere Aussagen wurden bereits unter Punkt 1.3. erläutert.

Ebenfalls geregelt sind die Festsetzungen hinsichtlich der Behandlung des Schmutzwasser in einem qualifizierten Mischsystem. Das Regenwasser der Dachflächen wird dem Bärenbach oder dem Quellbach zugeleitet. Die Ableitung erfolgt je nach Gelände über ein Grabensystem in

ein Regenrückhaltebecken oder über ein Mulden-Rigolensystem wie im Bereich des neuen Sondergebietes. An dem jeweiligen System wird nichts geändert.

6.3.12 Nutzung von Energie

Für die östlich geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe besteht die Möglichkeit sich durch das Ökokraftwerk „Ökotech“ mit Fernwärme versorgen zu lassen.

Erste Gespräche zwischen Anbieter und Abnehmer haben bereits stattgefunden. Die Fa. Ökotech hat den Abnehmern ein erstes Angebot unterbreitet. Erstrebenswertes Ziel wird es sein, das „neuen“ Sondergebiet ebenfalls in das Versorgungsnetz mit Fernwärme aufzunehmen.

6.3.12 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorgabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur (noch nicht realisiertes Gewerbegebiet) der Schutzgüter entstehen.

Tabelle 1: Wechselwirkung der Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	Gewerbegebiet, keine Erholungseignung durch fehlende Landschaftselemente
Tiere	Großflächige Versiegelungen, stark eingeschränkte Habitatstrukturen
Pflanzen	Kleinflächige Randbegrünung, geringe Vernetzungsstruktur, Ausbildung angepasster Tiergemeinschaften
Boden	Großflächige Versiegelungen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
Wasser	Schnelle Abführung des Oberflächenwassers, Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes, Veränderung der Standortfaktoren, Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
Luft	Gewerbegebiet noch nicht umgesetzt, Angaben zu Emitenten nicht möglich, nicht signifikante Erhöhung der Luftschadstoffe durch Verkehr
Klima	Starke Bebauung, Aufheizung, Belastendes Mikroklima
Landschaft	Gewerbegebiet mit geringem Grünanteil, keine Erholungsfunktion, eingeschränkte Standortbedingen für Flora und Fauna

6.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Prognosen

Mit der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh –werden Baulandreserven des Gewerbeparkes Ortloh für die Umsetzung des Vorhabens in Anspruch genommen. Diese Flächen bieten sich aufgrund der räumlichen Entfernung zu Wohnbebauung, der optimalen Anbindung an das überregionale Straßennetz und der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiet an. Von da herein wurde im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen im Hinblick auf eine bauleitplanerischen Ausweisung von Freiflächen, aufgrund der Umweltverträglichkeit des Vorhabens und im Hinblick auf die Prüfung von nicht geeigneten alternativen dieser Standort gewählt

Die Änderung der Festsetzung von GE in SO führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umwelt-

auswirkungen.

Prognosen hinsichtlich zunehmender Verkehrs(lärm)belastungen können heute lediglich verbal-qualitativ vorgenommen werden, da zum heutigen Zeitpunkt keine Bebauung umgesetzt worden ist und keine Meß-, sondern nur angenommene Schätzdaten vorliegen.

6.5 Ergänzungen

6.5.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Die Umweltauswirkungen werden anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes, vorliegender Daten und Fachgutachten sowie eigener Untersuchungen umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden, werden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter erfolgt anhand des vorhandenen Grundlagendatenmaterials sowie einer erweiterten Betrachtung der angenommenen geänderten Verkehrsströme.

Die durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Umwelteinwirkungen werden unter Hinzuziehung geeigneter Beurteilungskriterien und unter Berücksichtigung bereits vorhandener Belastungen der betroffenen Umweltmedien und deren Empfindlichkeit einer Bewertung unterzogen.

Nach Ermittlung des Zustandes der Umweltmedien und nach Projektion der prognostizierten bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Bauvorhabens auf die Umweltmedien erfolgt die Einschätzung nicht nach einem formalisierten Bewertungsverfahren. Die zu erwartenden Veränderungen der ökologischen Wirkungszusammenhänge werden vielmehr überwiegend verbal-argumentativ qualifizierend aufbereitet. Die Bewertungsgrundlagen werden im einzelnen schutzgutbezogen erläutert. Aus der Analyse der Beeinträchtigungen werden anschließend mögliche Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen abgeleitet. Gleichzeitig werden die Raumentwicklungschancen nach Durchführung des Projektes skizziert und das Vorhaben abschließend hinsichtlich seiner Umweltverträglichkeit beurteilt.

6.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB

Bei der Erhebung und Beurteilung der Umweltauswirkungen dieses Vorhabens konnten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Wie bereits im vorangegangenen Text erwähnt erscheint es jedoch sinnvoll, vor dem Hintergrund der sich ändernden Beurteilungsgrundlagen zum Thema „Immissionsschutz“ und Luftqualität ein Monitoring anzustreben.

Nach derzeitigem Wissensstand gibt es für die Stadt Recklinghausen keinen Handlungsbedarf für den Vollzug der 22. BImSchVO. Es sollten jedoch nach Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Betriebe, insbesondere im zukünftigen SO-Bereich, eine Quantifizierung der Verkehre erfolgen. Bei Auffälligkeit, die den Rückschluss auf erhöhte Belastungen zulassen, sollte die zuständige Immissionsschutzbehörde Messungen durchführen.

6.5.3 Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist bei einer Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Außerdem ist im Rahmen der UP zu prüfen, ob gem. §§ 18-21 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig werden, die über das Maß des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen und somit ausgleichspflichtig werden.

Die Stadt Recklinghausen plant eine 5. Bebauungsplanänderung für den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 –Teilplan 1– Gewerbepark Ortloh – u.a. mit der Festsetzung eines Sondergebietes sowie mit Festsetzungsänderungen, die dazu beitragen werden, die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in diesem Planbereich planungsrechtlich steuern zu können. Festsetzungsänderungen, die erhebliche Umweltauswirkungen mit sich bringen, werden nicht getroffen. Die Zuordnungsfestsetzungen zwischen Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen bleiben erhalten.

Der Bebauungsplan setzt die Nutzungsarten Gewerbegebiet (Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) und Sondergebiet mit großzügig überbaubaren Grundstücksflächen zwecks Erhalt des gestalterischen Spielraumes fest. Die GRZ ist auf 0,8 und die BMZ auf 9,0 festgesetzt.

Zum heutigen Zeitpunkt können lediglich verbal-argumentative Aussagen, über die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Umweltbereiche Luft (Verkehrsaufkommen) und Mensch (Lärm) getroffen werden.

Dieses Ergebnis lässt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis kommen, dass sich ändernde Verkehrs(lärm)aufkommen zu gegebener Zeit – nach Bebauung der SO-Gebiete einem Monitoring zu unterziehen Dabei ist mittels Verkehrszählung und sich daraus möglicherweise ergebenden Messungen zu prüfen, ob die heute angenommenen Zusatzbelastungen an Lärm und Schadstoffen eingehalten oder unter- bzw. überschritten werden.

Für alle übrigen Bereiche (Boden, Wasser [Oberflächengewässer und Grundwasser], Landschaft, Kultur- und Sachgüter ist aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. an den ursprünglichen Festsetzungen wird festgehalten.

Fazit Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – auf die Umweltbelange nur bedingt erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen haben wird.

Bestehende Festsetzungen über Umweltbelange, die aus dem „alten“ rechtskräftigen Bebauungsplan resultieren werden nicht geändert. Die sich aus der 5. Änderung ergebenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf die voraussichtlich sich ändernden Verkehrsbelastungen und damit einhergehend auf geänderte Lärm- und Schadstoffbelastungen.

Wegen der fehlenden Bebauung in weiten Bereichen des Gewerbegebietes ist zum heutigen Zeitpunkt eine Beurteilung der vermuteten zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastung lediglich rein qualitativ möglich – eine Quantifizierung kann erst nach erfolgter Bebauung der Sondergebiete durch gezielte Verkehrszählung und Immissionsmessungen durchgeführt werden.

7. Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet

Gem. § 11 BauNVO wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Fachmarkt für Pferdesportartikel – festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 2000 qm (Kern- und Randsortimente) für einen Fachmarkt für Pferdesportartikel. Folgende Warensortimente für einen Fachmarkt für Pferdesportartikel sind zulässig:

Kernsortiment:

- Reitbekleidung
- Reitzubehör
- Fahrsportartikel

- Pferdedecken
- Pferdepflegeartikel
- Putzzeug und Hufbeschlag
- Stallartikel
- Weidezäune und Zubehör
- Anhänger und Zubehör

Randsortiment: (nur pferdesportbezogen) Verkaufsfläche maximal 200 qm

- Geschenkartikel
- Zeitschriften und Bücher
- Kinderspielartikel

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) unzulässig sind.

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 i. V. mit Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass auf der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche des WA-Gebietes nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe) zulässig sind.

1.3 Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (MI)

1.3.1 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig sind

1.3.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen in Mischgebieten (MI)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen in Gewerbegebieten

1.4.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit A 1, A 2, A 3, B2, B3 und D1 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.4.2 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit A 4, B4, B5 und B6

gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.4.3 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit B1 gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4.4 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.5 Ausnahmen in den Gewerbegebieten

1.5.1 Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit A 1, A 2, A 3, B2, B3 und D1 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandliste zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.5.2 Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit A 4, B4, B5 und B6 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandliste zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VI entsprechen.

1.5.3 Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in allen Gewerbegebieten Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig. Eine Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.6 Zulässigkeit von Nutzungen in Industriegebieten

1.6.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit C1 und C2 gekennzeichneten Industriegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.6.2 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.7 Ausnahmen in den Industriegebieten

1.7.1 Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit C1 und C2 gekennzeichneten Industriegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandliste zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse V entsprechen.

1.7.2 Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in allen Industriegebieten Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig. Eine Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.8 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in allen WA-Gebieten und in dem MI-Gebiet die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Balkone o. a.) um maximal 3 m überschritten werden dürfen.

1.9 Zulässige Gebäudehöhen

1.9.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit C 1 und C 2 gekennzeichneten Industriegebiete und dem mit D 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m über dem Bezugspunkt (HP) in der Kreuzungsachse Schmalkalder Straße/Ortlohstraße festgesetzt.

1.9.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebiete nördlich der Fläche für Bahnanlagen eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m über dem Sockel der Oberleitungsmasten der vorhandenen 110- KV-Stromleitung zulässig ist.

1.9.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5 m überschritten werden darf.

1.10 Anschluss an Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (Ein- und Ausfahrt) ein Anschluss an die Verkehrsflächen in einer Breite von max. 6,00 m zulässig ist.

1.11 Fahr- und Leitungsrecht

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird auf dem Rad- und Fußweg zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises (Flur 453, Flurstück 133) zur Sicherung der Erschließung ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

1.12 Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgend angeführten Tabelle vorzunehmen sind.

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen - Straßen- und Schienenverkehrslärm

Lärmpegelbereich (LPB)	Dimensionierung	Schallschutzklasse von Fenstern nach VDI 2719
	resultierendes Schalldämmmaß	
	nach DIN 4109	

	erf. R`wres (dB) Wohnungen	erf. R`wres (dB) Büroräume	R`w (dB) Wohnungen	R`w (dB) Büroräume
II	30	30	1	-
III	35	30	2	1
IV	40	35	3	2
V	45	40	4	3
VI	50	45	5	4

1.13 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm/VDI 2058 an der benachbarten Bebauung für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbegebietsflächen (A 1 - D 1) folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden:

Gewerbefläche	zulässige flächenbezogener Schalleistungspegel L _w “ in dB (A)		vorgesehene Gebietsaus- weisung
	tags	nachts	
A 1	60	50	GE
A 2	60	50	GE
A 3	60	50	GE
A 4	60	50	GE
B 1	60	45	GE
B 2	60	45	GE
B 3	60	45	GE
B 4	60	45	GE
B 5	60	50	GE
B 6	60	50	GE
C 1	65	50	GI
C 2	65	50	GI
D 1	62	47	GE

1.14 Pflanzgebote in den Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mindestens alle 20,0 m beidseitig ein Baum zu pflanzen ist, dessen Stammumfang in 1,00 Höhe ca. 25 cm sein muss. Die Verkehrsflächen der planfestgestellten Straßen (Schmalkalder Straße, Röllinghäuser Straße (L 889n), Bundesautobahn BAB A 2) sowie die Alte Grenzstraße und die festgesetzten Rad- und Fußwege sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.15 Pflanzgebot in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE u. GI)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf jedem Industrie- und Gewerbegrundstück pro 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss (vgl. Anlage 2 zur Begründung vom 06.11.1996).

Pflanzgebot auf Stellplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss (vgl. Anlage 2 zur Begründung vom 06.11.1996)

Pflanzgebot auf Dachflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass Flachdächer zu einem Drittel der Fläche mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind (vgl. Anlage 2 zur Begründung vom 06.11.1996).

Pflanzgebot an Gebäudewänden

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten geschlossene Gebäudewände in einem Abstand von 5,00 m mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind (vgl. Anlage 2 zur Begründung vom 06.11.1996).

1.16 § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 21.09.1998

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (alte Fassung) und § 21 BauGB (aktuelle Fassung) wird die Zuweisung der Ausgleichsflächen (AE 1 - AE 3 und AE 5 – AE 13) für die Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) als Sammelzuordnung festgesetzt. Die Ausgleichsfläche AE 4 - 12.800 ökologische Wertpunkte – wird in einem städtischen Ausgleichsflächenpool nach § 9 Abs. 1 a BauGB planextern zugeordnet und festgesetzt.

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz wird festgesetzt, dass für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigenem Grundstück zu erfolgen haben. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. den Vorgaben der Maßnahmenblätter des ökologischen Fachbeitrages (siehe Anlage 1 zur Begründung vom 06.11.1996) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.17 Nebenanlagen auf dem Grundstück Zechenstraße 18

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 78 und 83, Flur 453, (Zechenstraße 18) Nebenanlagen

nicht zulässig sind.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen, soweit sie nicht Teile des Mulden-Rigolen-Systems und nicht Grundstückszufahrt sowie Eingangsbereich sind, sind mindestens zu 2/3 der Fläche zu begrünen. Diese Fläche wiederum muss zu 1/3 mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

2.2 Gestaltung der Gewerbe- und Industriegebiete

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Industrie- und Gewerbegebiete nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen sind zu begrünen.

2.2.2 Baumscheiben

Für die anzupflanzenden Bäume ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m anzulegen. Wenn die Baumscheibe befahren werden soll, ist sie auf 6 m zu vergrößern, darüber hinaus ist ihre Funktion in Bezug auf Belüftung und Bewässerung durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Ersatzweise ist das Aufstellen von Pflanzkübel nicht gestattet.

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind grundsätzlich zulässig. Sie sind zulässig mit Mauern, entweder mit steinsichtigem Mauerwerk oder fein strukturierten Putzflächen, wobei die Mauer selbst mit Kletterpflanzen einzugrünen ist und zwar mindestens pro laufende 5 m Mauerwerk eine Pflanze; Maschendraht oder Stahlgitterzäunen, berankt mit Kletterpflanzen, und zwar pro laufende 2 Meter eine Pflanze; Hecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

2.2.4 Müllcontainer

Müllcontainer, Mülltonnen, Tank- und Lagerbehälter sind nur innerhalb der Hof bzw. Anlieferbereiche zulässig, nicht zulässig sind sie in den Vorgartenbereichen. Müllcontainer, Mülltonnen, Tank- und Lagerbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht in oder am Gebäudekörper integriert werden können. Ihre Lage muss ebenso wie ihre Größe in den Bauanträgen ersichtlich sein.

2.2.5 Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind Verblendungsmauerwerk sowie fein strukturierte Mineralputzflächen, Holz oder Glas zulässig.

2.2.6 Dachneigungen

Für alle festgesetzten GI- und GE-Gebiete sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Für alle festgesetzten WA- und Mi-Gebiete sind nur Satteldächer zulässig.

2.2.7 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen oder in den Vorgartenbereichen. Hier-von ausgenommen sind Hinweisschilder auf den jeweiligen Gewerbebetrieb entlang der Grundstückszufahrt. Diese Hinweisschilder dürfen das Maß von 1 m nicht überschreiten. Die Höhe einschl. der Tragkonstruktion darf 1,80 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gewerbebetrieben sind nur an zwei Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen das Maß von 1/10 der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig. Unzulässig sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Wiederholungen an einer Gebäudeseite.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.2 Altlasten

- Für die Teilflächen AV I, AV II und AV VII sind angesichts der hohen Grundwasserstände und des inhomogenen Untergrundaufbaus mit steinigem und kiesigem Material sowie stellenweise Bauwerks- und Fundamentresten im Untergrund geeignete Pflanzarten bzw. –Gesellschaften auszuwählen.
- Im Bebauungsplanbereich sollte die Grundwasserqualität in Anpassung auf die Maßnahmen des Sanierungskonzeptes für den Bereich König-Ludwig 4/5 - Südteil (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202) und in Abstimmung mit den beteiligten Wasser- und Abfallbehörden überwacht werden.
- Bodenimprägnationen mit Teerölen im Bereich der Rammkernbohrungen 97, 117 und 4 neu auf der Teilfläche AV I sind auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.
- Der gesamte Bereich der Teilflächen AV I, AV II und AV VII ist mit unbelastetem bindigen Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm abzudecken ist. Die Standorte sind so zu gestalten, dass die Geländeoberfläche ein Gefälle in Richtung Quellbach-Niederung erhält, so dass Oberflächenwasser nach dorthin abfließen kann und der Entstehung von Staunässebereichen entgegengewirkt wird.
- Die Bodenbelastung ist durch eine flächendeckende, dauerhafte Bepflanzung zu sichern; zum einen, um den Sickerwassereintrag weiter zu minimieren, und zum anderen, um den Bodenauftrag vor Erosionen zu schützen. Zum Quellbachufer hin ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ein Schutzabstand freizuhalten.
- Für die Teilflächen AV I, AV II und AV VII sind die Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten und hierbei die entsprechenden Arbeitsschutzbestimmungen der Tiefbauberufsgenossenschaft für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten sind.

- Für die Teilfläche AV III für Cadmium ist eine Langzeitüberwachung der Grundwassermessstelle GW 4 und der östlich angrenzenden Teiche in Abständen von jeweils 5 Jahren durch das Umweltamt der Stadt Recklinghausen durchzuführen.
- Auf den Teilflächen AV I, AV II, AV III, AV VII, AV VIII und AV IX sind der Anbau von Nutzpflanzen, die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung unzulässig.
- Für den Bereich östlich der geplanten L 889n ist eine Grundwassernutzung zu Trink- und Brauchwasserzwecken nicht zulässig.
- Sollten Grundwasserentnahmen im Bereich westlich der geplanten L 889 n vorgesehen werden, so sind diese auf ihre Eignung als Trink- oder Brauchwasser in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vor Verwendung zu untersuchen.
- Zum Zwecke späterer Überwachungsmaßnahmen sind die eingerichteten und für die Grundwasserüberwachung erforderlichen Grundwassermessstellen zu erhalten, bei Beschädigung die Funktionsfähigkeit wieder herzustellen und bei Erfordernis der Verlegung dies im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden vorzunehmen.

3.3 Aufschüttung

Der durch Schraffur gekennzeichnete Bereich wird aufgeschüttet. Das Maß der Aufschüttung ergibt sich aus der Entwässerungsplanung, die zur ordnungsgemäßen Entwässerung dieses Bereiches notwendig ist.

3.4 Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten liegen beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor.

- Gutachten über die Untergrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Gewerbeparks Ortloh vom 26.9.1991,
- Gutachten zu den Nachuntersuchungen im Bereich des Gewerbeparks Ortloh vom 12.5.1992,
- Gutachten zu den Nachuntersuchungen Quellbach (Grundwasser, Oberflächenwasser, Sedimente) vom 28.10.1993,
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrunduntersuchungen im Bereich des Gewerbeparks Ortloh, Teilfläche "Olfmann", vom 25.2.1993,
- Gutachterliche Stellungnahme zur Massenermittlung für den durch Teeröl verunreinigten Bereich auf AV I vom 15.3. 1994.
- Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - vom 30.5.1994 liegt beim Planungsamt, 45655 Recklinghausen, Rathausplatz 4, zur Einsichtnahme vor.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S.259) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Abstandserlass 1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMBl. NW 238))

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

8. Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 5. Änderung-

				ha	a	m ²	%
1.	Gesamtfläche des Plangebietes			61	91	31	100
2.	Sondergebiet – SO -				72	31	1,5
3.	Allgemeine Wohngebiete -WA-			3	42	41	5,5
4.	Mischgebiet – MI -				54	58	1
5.	Industriegebiet -GI-			10	28	70	17
6.	Gewerbegebiet -GE-			18	42	25	30
7.	Straßenverkehrsflächen			7	73	72	12,5
8.	Grünflächen/Muldenrigolen			2	78	04	4,5
9.	Grünflächen –privat/Hausgärten-				76	11	1
10.	Öffentliche Grünflächen			7	61	90	12
11.	Waldflächen			5	26	04	8
12.	Fläche für die Wasserwirtschaft			1	14	62	2
13.	Fläche für die Landwirtschaft			1	20	56	2
14.	Fläche für Bahnanlagen			1	91	36	3

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 26.10.2005

Rapier

Städt. Baudirektor