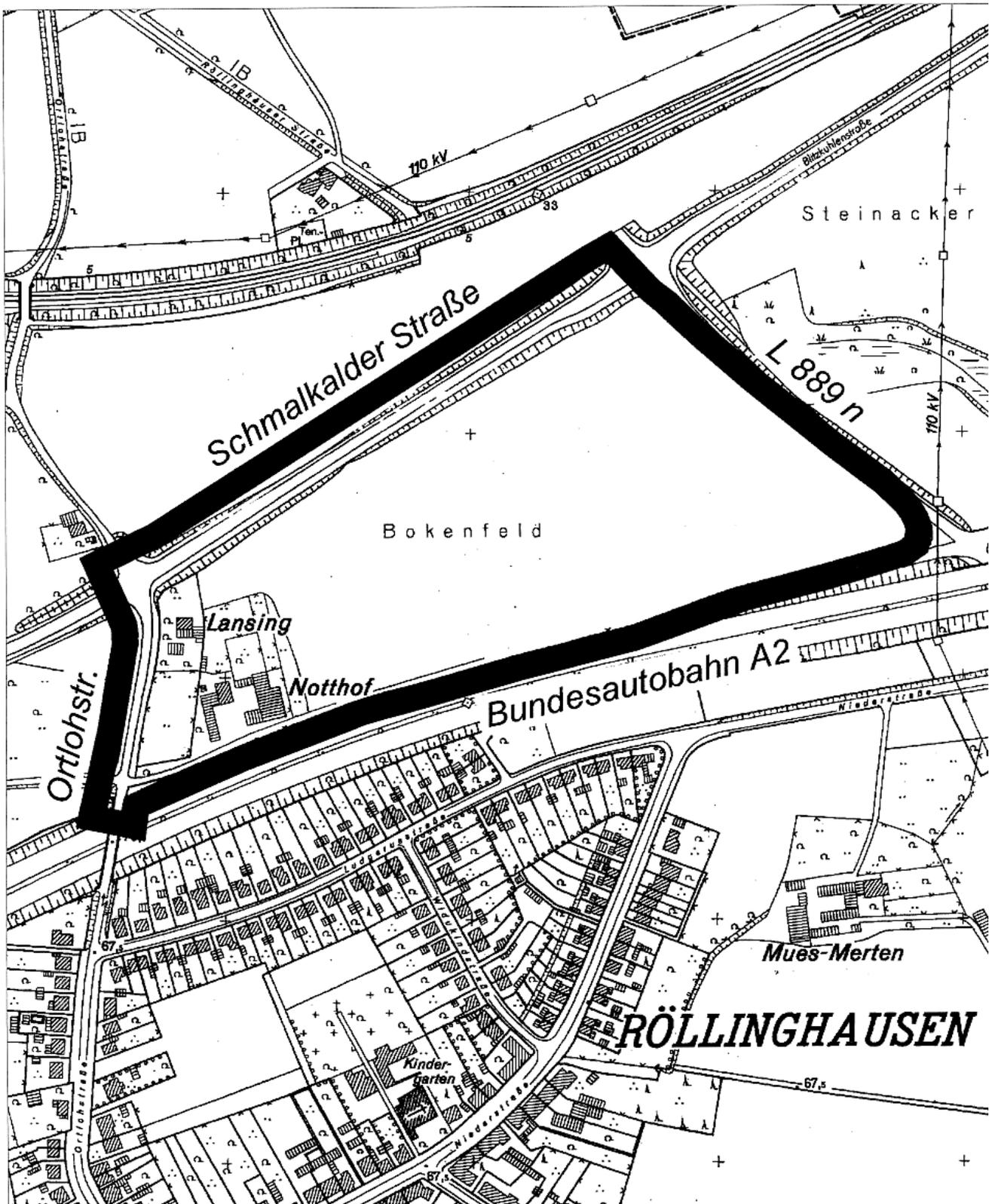




Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 185/1
- Gewerbepark Ortloh -
2. Änderung - Schmalkalder Str. -



Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße -

1. Anlass der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Ziele der Landesplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Pflanzgebote
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Entwässerung/Versorgung
 - 6.5 Bodenordnende Maßnahmen
 - 6.6 Altlasten
7. Umweltbericht
8. Lärmimmission
9. Kosten
10. Flächenbilanz

Anhang 1, Textlicher Teil des Bebauungsplanes

Anhang 2, Auszug aus dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998

1. Anlass der Planaufstellung

Um den Handelsstandort Recklinghausen zu stärken und die Kaufkraft von Recklinghausen und Umgebung auch in der Sparte Möbel—Einzelhandel am Ort zu binden, soll ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - als Sondergebiet – Möbelhäuser – festgesetzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße wird durch die Ortlohstraße, die Schmalkalder Straße, die Landstraße 889 n und die Bundesautobahn A2 begrenzt.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat am 15.12.1997 gefasst.

Am 08.02.1999 beschloss der Planungsausschuss die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Weise stattfand, dass die Planungsunterlagen vom 01.03.1999 bis zum 01.04.1999 einschließlich öffentlich auslagen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB fand vom 30.9.1999 bis zum 1.11.1999 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11.2000 bis zum 13.12.2000.

Da der Planbereich und die Größe des Sondergebietes reduziert wurden, musste der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Diese erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.4.2003 bis zum 23.5.2003 einschließlich statt.

Zu der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der beiden öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen wurden abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht.

4. Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan „Nördliches Ruhrgebiet“ ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt; der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ sieht eine Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung vor.

Der Planbereich ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan keinem der drei Siedlungsschwerpunkte Recklinghausens unmittelbar zuzuordnen. Das Gewerbegebiet „Blitzkuhlenstraße“ stellt zusammen mit dem nach Osten

anschließenden Gewerbepark Ortloh ein Bindeglied zwischen den Stadtteilen Hillerheide und Suderwich dar.

Im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen ist das Siedlungsschwerpunktekonzept in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster überarbeitet worden. Die Stadt Recklinghausen sieht zukünftig einen großen Siedlungsschwerpunkt vor, der sowohl das Zentrum als auch die südlich der Autobahn A 2 liegenden Siedlungsbereiche umfasst. Der Planbereich reicht unmittelbar an diesen Siedlungsschwerpunkt heran.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Str. – und die hierfür getroffene Festsetzung Sondergebiet/Möbelhäuser wurden die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Recklinghausen vom Juli 1998 zugrunde gelegt. Nach den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Modellbetrachtung zur Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung wird aus gutachterlicher Sicht in der Stadt Recklinghausen in der Warengruppe Möbel/Kücheneinrichtungen ein erheblicher Entwicklungsbedarf nachgewiesen.

Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept wird daher der Stadt Recklinghausen empfohlen, eine Flächenerweiterung von ca. 25.000 qm im Möbelkernsortiment anzustreben. Diese Empfehlung berücksichtigt die in absehbarer Zeit im Verflechtungsbereich zu erwartenden Kaufkraftverhältnisse und es wird gutachterlicherseits unterstellt, dass die Kaufkraftbindung der vorgeschlagenen Nutzungen den Versorgungsbereich der Stadt Recklinghausen nicht wesentlich überschreitet. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass in Recklinghausen größere Möbelhäuser mit Vollsortiment bisher fehlen, eine Angebotsstruktur, die eine deutliches Flächenfreisetzungspotential bereits im mittleren Zeithorizont erwarten lässt.

Da der Möbeleinzelhandel sich in der Innenstadt von Recklinghausen konzentriert und somit nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten hat, können die gutachterlich vorgeschlagenen Strukturveränderungen hier nicht stattfinden.

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz ist erfolgt. Die Bezirksregierung Münster hat dies mit Schreiben vom 9.9.98 bestätigt; die Verkaufsfläche für Möbel und Einrichtungsbedarf im Sondergebiet wurde auf 40.000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Randsortimente wurden auf 2.500 m² begrenzt.

5. Flächennutzungsplan

Zum Bebauungsplanverfahren wird parallel die Flächennutzungsplan-Änderung 2.49 – Gewerbepark Ortloh – Schmalkalder Straße – durchgeführt, in der Sonderbaufläche dargestellt wird.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwei Nutzungsarten fest, Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und Sondergebiet (SO-Gebiet).

Das GE-Gebiet wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – übernommen.

Besonders unter Berücksichtigung der Wohnbebauung südlich der Bundesautobahn wird das GE-Gebiet nach dem Abstandserlass vom 2.4.1998 gegliedert. (Anhang 2).

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem GE-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII entsprechend der Abstandliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.98 und Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem oder niedrigerem Emissionsverhalten zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn der Emissionsgrad der Betriebe soweit begrenzt ist oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. (s. textl. Teil Punkt. 1.2)

Im Einvernehmen mit dem Staatlichen Umweltamt Herten sind in der Änderung des Bebauungsplanes auch die Lärmpegelbereiche und die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, da sie Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung zum gesamten Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – sind. (s. textl. Teil Punkt 1.6 und 1.7)

Nach Aussage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sprechen für den Standort Ortloh als zusätzlichen Sondergebietsstandort für den 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 die grundsätzlichen 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 in zentraler Lage zu konzentrieren. Der Gewerbepark Ortloh ist wesentlicher Bestandteil des zukünftigen Gewerbeschwerpunktes im zentralen Stadtgebiet.

Die bereits bestehenden Sondergebiete bzw. Kerngebiete im gesamten Stadtgebiet verfügen nicht über die nötigen Flächenreserven, um Möbeleinzelhandel in der vorliegenden Größenordnung aufzunehmen. Bei dem festgesetzten Sondergebiet handelt es sich um die einzige Fläche im Bereich des Siedlungsschwerpunktes, die zur Verfügung steht.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – in ein Sondergebiet werden Baulandreserven des Gewerbeparks in Anspruch genommen. Diese Flächen bieten sich aufgrund der räumlichen Entfernung zur Wohnbebauung, der optimalen Anbindung an das überregionale Straßennetz und der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiet an. Insofern wurde im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen im Hinblick auf eine bauleitplanerische Ausweisung von Freiflächen und aufgrund der nachgewiesenen Umweltverträglichkeit (s. Pkt. 7, Umweltbericht) des Vorhabens auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

Im Kapitel „Branchenspezifische Bindungsquoten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes“ wird abgestellt auf die durchgängig sehr hohen branchenspezifischen Bindungsquoten mit Ausnahme der Branche Möbel- und Einrichtungsgegenstände, für die lediglich eine örtliche Kaufkraftbindung von 61,4 % registriert wurde. Daraus resultiert die Empfehlung, die Zielgruppenansprache besonders in dieser Branche zu verbessern.

Es wird klargestellt, dass es erforderlich ist, Innovationen mit dem Ziel der Vorhaltung von Angeboten für ein gehobenes Kundenprofil zu realisieren.

„Unter den Gütergruppen des langfristigen Bedarfs weisen die Geschäftszonen der Recklinghäuser Innenstadt namentlich beim Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowohl aus gesamtstädtischer als auch aus regionaler Sicht erhebliche Schwächen in der Resonanz auf.“

Auch heute gibt es eine gewisse Konzentration von Möbel-Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt, doch sind Entwicklungsmöglichkeiten hier eher als gering einzustufen. Jedenfalls können die Strukturveränderungen/erforderlichen Anpassungen im Möbel-Einzelhandel an diesem Standort allein nicht stattfinden.

Deshalb wird nach Überprüfung von Alternativstandorten ein Teilbereich südlich der Schmalkalder Str. als Sondergebiet festgesetzt.

In der landesplanerischen Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz wurde die Verkaufsfläche für das Sondergebiet auf 40.000 m² begrenzt. Ebenfalls wurde weiterhin die Größenordnung der zulässigen Sortimente mit Festlegungen zum Kernsortiment und Randsortiment bezogen auf 40.000 m² Verkaufsfläche eingegrenzt. Das Randsortiment wurde in der landesplanerischen Abstimmung auf 2.500 m² festgelegt.

Für die konkrete Sortimentsfestsetzung wurden u.a. die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Recklinghausen, Juli 1998 zugrunde gelegt. Darüber hinaus erfolgte hierzu auch eine enge Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen. Eine Beeinträchtigung der Festsetzung der Kern- und Randsortimente für die Innenstadt ist nicht zu erwarten. Das Kern- und Randsortiment des SO-Gebietes ist in textlichen Teil Punkt 1.1 festgesetzt.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde das Segment Teppiche zum Kernsortiment des Sondergebietes festgesetzt. Gem. Abs. 2, Pkt. 2.2.5 des Einzelhandelserlasses (Anlage 1, Teil B) vom 7.5.1996 gehören Teppiche

(ohne Teppichboden) in der Regel zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Gem. Abs. 2, Pkt. 2.2.5 dieses Einzelhandelserlasses können aber Gemeinden bei diesem Sortiment andere Festlegungen treffen, wenn z.B. besondere örtliche Gegebenheiten vorliegen.

Nach den Feststellungen der Industrie- und Handelskammer legen diese Gegebenheiten für Recklinghausen vor. Teppiche werden in Recklinghausen nur in sehr eng begrenztem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Nahversorgungszentren angeboten. Ein wesentlicher Anbieter ist ein Einzelhandelsunternehmen in Recklinghausen, das in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet ansässig ist.

Somit entsteht im Bereich des Einzelhandels mit Teppichen lediglich eine zumutbare Konkurrenz zu den bestehenden Teppichgeschäften in Recklinghausen, wenn der Rat festlegt, dass Teppiche in Recklinghausen nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählt. Die Bezirksregierung Münster schlägt ebenfalls diese Vorgehensweise vor.

Für das Maß der baulichen Nutzungen sind für das GE-Gebiet und das SO-Gebiet die gleichen Festsetzungen getroffen.

Um den gestalterischen Spielraum nicht einzuengen ist eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 9,0 festgesetzt. Zur Bestimmung der dritten Dimension des Maßes der baulichen Nutzung lässt die Festsetzung einer Baumassenzahl einen Spielraum für die Höhenentwicklung der Gebäude zu.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen der Möbelhäuser (Aufstellfläche) und der optimalen Ausnutzung des Sondergebietes ist hier das Höchstmaß für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Der Beschränkung der GRZ steht die Überlegung entgegen, dass der ungedeckte Bedarf an GE-Flächen dann an anderer Stelle, außerhalb des bisher für die bauliche Nutzung ausgewiesenen Bereichs, gedeckt werden will und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden zuwider gehandelt wird.

6.2 Pflanzgebote

Da das GE-Gebiet und das Sondergebiet gem. festgesetzter GRZ zu max. 80 % bebaut werden, sind im Hinblick auf die Ökologie und die Gestaltung dieser Bereiche Mindestanforderungen bezüglich der Begrünung festgesetzt. Dies gilt auch für die nicht überbauten Flächen und die Stellplatzanlagen. Es ist bezüglich dieser Flächen sicherzustellen, dass sie nicht den Eindruck von Asphalt- oder Betonwüsten machen, sondern die nicht überbauten Flächen und Stellplatzanlagen von Bepflanzungen durchzogen werden. Deshalb wird auch hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und BauGB festgesetzt, dass pro 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

Außerdem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt, dass auf allen 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. (textlicher Teil Punkt 1,4)

Darüber hinaus wird die bereits vorhandene Bepflanzung entlang der südlichen Planbereichsgrenze durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im östlichen Planbereich, die durch die Aufgabe der Röllinghäuser Str. an dieser Stelle angelegt wurde, ist ebenfalls durch die entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandenen Bäume in der Schmalkalder Str., in der Ortlohstr., in dem GE-Gebiet und in dem SO-Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB festgesetzt, um das Ortsbild durch Grünstrukturen aufzuwerten und das Kleinklima zu verbessern.

6.3 Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung des Bebauungsplanbereiches an das regionale und überregionale Verkehrsstraßennetz erfolgt von Norden her über die Schmalkalder Straße.

Von Südosten her erfolgt die Verkehrserschließung von der A2 über die Anschlussstelle Recklinghausen-Ost und die Verlängerung der Röllinghäuser Straße / L 889n.

Von Südwesten her erfolgt die Erschließung über die Ortlohstraße und Schmalkalder Straße.

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das überregionale Verkehrsstraßennetz und die Verlängerung der L 889n nach Norden zur Suderwischstrasse lässt erwarten, dass sich der überwiegende Teil des mit den gewerblichen Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehrs auf den anbaufreien Straßen bündelt.

Für den Teilplan 1 des Bebauungsplans Nr. 185 wurde das Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung der 2. Änderung mit dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen des Bebauungsplans im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verglichen.

Gegenstand der Verkehrsuntersuchung war auch das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung auf dem Sondergebiet.

Darüber hinaus wurden von dem beauftragten Büro die Zusatzverkehrsbelastungen auf die Knotenpunkte Alte Grenzstraße / Blitzkuhlenstraße / Schmalkalder Straße und L 889n / Schmalkalder Straße / Röllinghäuser Straße übertragen und die Knotenpunkte auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft.

Dabei konnte grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes L 889n /Schmalkalder Straße / Röllinghäuser Straße für die ermittelten Prognose-Verkehrsbelastungen des Nutzungskonzeptes aufgezeigt werden.

Die Erschließung des Sondergebietes bzw. des GE-Gebietes erfolgt über den vorgesehenen Einmündungsbereich südlich der Schmalkalder Straße. Anhand des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Verkehrsverteilung sind die notwendigen Verkehrsflächen ermittelt worden.

Die Röllinghäuser Straße / L 889n im Osten und die Schmalkalder Straße sind mit Radwegen ausgestattet. Der Radweg der Röllinghäuser Straße /L 889n kann unweit im Südosten an den Radweg der Merveldtstraße angebunden werden.

Die Bereitstellung von Flächen für den Stellplatzbedarf erfolgt auf privatem Grundstück, insofern wurde der Stellplatzbedarf für das geplante Möbelhaus auf der Basis der prognostizierten Verkaufsfläche ermittelt.

Um einen reibungslosen Abfluss des Verkehrs aus dem SO-Gebiet zu gewährleisten, ist ein Bereich für eine zusätzliche Ausfahrt zur Schmalkalder Str. hin im Bebauungsplan festgesetzt (s. textlicher Teil Punkt 1.8)

Bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird das Plangebiet über zwei Buslinien erschlossen, die im 60-Minuten-Takt verkehren.

Im südlichen Planbereich ist ein 15,0 m bzw. 18.0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient als hintere Zufahrt für die LKW-Anlieferung und Feuerwehrezufahrt den zukünftigen Grundstückseigentümern in dem GE- bzw. SO-Gebiet.

Im Rahmen der Baugenehmigung der zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich ist zu überprüfen, dass jegliche Blendung für den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A2 ausgeschlossen wird. Falls ein Blendschutz notwendig wird – die Überprüfung erfolgt durch die örtliche Autobahnmeisterei – ist dieser auf Dauer vom zukünftigen Investor bzw. den zukünftigen Investoren zu er- bzw. unterhalten.

6.4 Entwässerung / Versorgung

Gem. § 53 LWG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht zunächst den Gemeinden. Unter dem Begriff „Abwasser“ fällt auch das Niederschlagswasser. Hierzu zählt das auf Grund von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser, soweit es gesammelt abfließt.

Für nach dem 01.01.1996 erstmals bebaute Grundstücke ist im Rahmen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu

verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dieser Vorschrift wird durch die Festsetzung von Muldenrigolen Rechnung getragen. (s. textl. Teil Punkt 1.3)

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - war eine kleinteiligere gewerbliche Nutzung der Flächen möglich. Nunmehr werden zwei zusammenhängende Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt.

Da sich die Inanspruchnahme des Gewerbegebietes bzw. des Sondergebietes auf nur einige Investoren beschränken wird, die nicht auf ein bestimmtes Oberflächenentwässerungssystem festgelegt werden sollen, wurde von der Ausweisung eines durchlaufenden Muldenrigolensystems entlang der südlichen Planbereichsgrenze Abstand genommen.

Die zukünftigen Investoren erhalten dadurch die Möglichkeit, die notwendige Oberflächenentwässerung durch Muldenrigolen auf eigenem Grundstück und wenn gewünscht, auch in anderer Form, z.B. durch ein Regenrückhaltebecken oder eine Teichanlage sicherzustellen.

Nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenbau darf dem Straßengebiet der Bundesautobahn A2 kein Schmutz- und Abwasser jeder Art, weder mittel- noch unmittelbar zugeführt werden. Die Entwässerung dieser baulichen Anlagen wird im Rahmen der späteren Bauanträge geprüft.

Eine Ferngasleitung mit den entsprechenden Schutzstreifen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die E.On Kraftwerke GmbH ist, vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, auch weiterhin an einer Nahwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert.

Das festgesetzte Leitungsrecht bietet die Möglichkeit, dass die zukünftigen Gewerbetreibenden hier ihre privaten Leitungen unterbringen können.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Recklinghausen führte im Bebauungsplanbereich Grunderwerbsverhandlungen auf der Basis einer freiwilligen Bodenordnung durch. Mit Ausnahme der Hofstelle Ortlohstraße 160, wo die Grunderwerbsverhandlungen laufen und ein Beurkundungstermin des Kaufvertrages für den 5.6.03 vorgesehen ist, sind alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Recklinghausen. Es ist davon auszugehen, dass sich bei Rechtskraft des Bebauungsplanes alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, so dass die Ziele des Bebauungsplanes uneingeschränkt umgesetzt werden können.

6.6 Altlasten

Ein Teilbereich der Altlastenfläche AV III liegt innerhalb des Bebauungsplanänderungsbereiches.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB wird festgesetzt, dass hier der Anbau von Nutzpflanzen, die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung nicht zulässig ist. (s. textl. Teil Punkt 1.9)

7. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht wird gem. § 2a BauGB in die Begründung aufgenommen..

Inhaltsverzeichnis

7.1 Einleitung

7.2 Beschreibung der Festsetzungen

7.2.1 Angaben zum Standort

7.2.2 Art und Umfang des Vorhabens

7.2.3 Darstellung der Festsetzungen

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.3.1 Beschreibung des Ausgangszustandes des rechtskräftigen Bebauungsplanes

7.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

7.3.2.1 Schutzgut Mensch

7.3.2.2 Schutzgut Tiere

7.3.2.3 Schutzgut Pflanzen

7.3.2.4 Schutzgut Boden

7.3.2.5 Schutzgut Wasser

7.3.2.6 Schutzgut Luft

7.3.2.7 Schutzgut Klima

7.3.2.8 Schutzgut Landschaft

7.3.2.9 Schutzgut Kulturgüter

7.3.2.10 Schutzgut Sachgüter

7.3.3 Wechselwirkung der Schutzgüter

7.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

7.4.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben

7.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

7.4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

7.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

7.6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

7.6.2 Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl

7.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

7.8 Nichttechnische Zusammenfassung

7.1 EINLEITUNG

Im Rahmen des Planverfahrens hat der Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße – bereits vom 13.11.00 bis 13.12.00 öffentlich ausgelegen. Inhalte der Planung waren die Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten in einem Bereich zwischen der Bundesbahn im Norden, der Landstraße 889 n im Osten, der Bundesautobahn A 2 im Süden und der Ortlohstraße im Westen.

Da die Sondergebiete für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung geplant waren, bestand gemäß Ziffer 18 der Anlage des § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12.02.1990 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Ergebnisse der anlässlich der Umweltverträglichkeitsprüfung im Sommer 1999 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt und die Ausweisung des Sondergebietes als umweltverträglich eingestuft.

Zwischenzeitlich wurde der Planbereich des Bebauungsplanes reduziert und zwar auf einen Bereich zwischen der Schmalkalder Straße im Norden, der Landstraße 889 n im Osten, der Bundesautobahn A 2 im Süden und der Ortlohstraße im Westen. Es ist weiterhin die Ausweisung eines flächenmäßig verkleinerten Sondergebietes (Möbelhäuser) im Osten des Planbereiches sowie die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Dies erfordert eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des mittlerweile geänderten Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 27.07.2001. Demnach ergibt sich keine Änderung der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit für das Sondergebiet; diese ist nun gemäß Ziffer 18.6.1 der Anlage des § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit durchzuführen. Neu ist jedoch die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes und Aufnahme in die Begründung. Der Umweltbericht hat dabei zumindest die Angaben nach § 2a Baugesetzbuch zu enthalten.

Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass die Inhalte und Ergebnisse der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen des Umweltberichtes zusammengefasst, an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und bei der notwendigen Beurteilung der Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern um die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergänzt werden. Eine Anpassung der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie an die geänderten Grenzen des Bebauungsplanes ist problemlos möglich, da sich der Planbereich lediglich verkleinert hat und die betroffenen Flächen und geplanten Festsetzungen bereits Inhalt der Untersuchungen der Umweltverträglichkeitsstudie waren.

Ausgangssituation für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die Umwelt ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh –. Der Bebauungsplan ist jedoch

bis auf den Bau der Schmalkalder Straße noch nicht realisiert, d.h. der heutige Realzustand, landwirtschaftliche Nutzfläche, ist nicht der Ausgangszustand der Umweltverträglichkeitsstudie sondern die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung wurde auf der Grundlage der Festsetzung - Gewerbegebiet - geprüft.

7.2 Beschreibung der Festsetzungen

7.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet gehört zum Stadtgebiet von Recklinghausen und liegt im südöstlichen Stadtteil Röllinghausen. Es umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – ; die Grenzen des Änderungsbereiches sind bereits in der Einleitung beschrieben worden.

Weitere Gewerbegebiete sind nördlich (König-Ludwig 4/5) und westlich (Blitzkuhlenstrasse) des Planbereiches zu finden. Die nächste Wohnbebauung liegt im nördlichen Bereich des alten Bebauungsplanes Gewerbepark Ortloh, ca. 300 m nördlich der Bahnlinie. Des weiteren grenzt südlich an die Bundesautobahn A 2 eine Wohnbebauung des Stadtteils Röllinghausen.

Die Hauptanbindung des Gewerbeparks Ortloh erfolgt über die südlich anschließende Bundesautobahn A 2. Südöstlich wurde die neue Anschlussstelle Recklinghausen - Ost gebaut, so dass alle überörtlichen Verkehrsströme über dieses Verkehrsband geleitet werden können. Die innere Erschließung soll über eine private Erschließungsstraßen erfolgen.

7.2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt zwei Nutzungsarten fest, Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und Sondergebiet (SO-Gebiet). Hierbei wurde das GE-Gebiet aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1- Gewerbegebiet Ortloh - übernommen.

Im Sondergebiet ist gemäss § 11 (3) BauNVO eine Verkaufsfläche von 40.000 m² zulässig, wobei neben dem Verkauf des Kernsortiments Möbel auch branchenzugehörige Randsortimente zugelassen werden.

Um den gestalterischen Spielraum nicht einzuengen sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 9,0 festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt über den Einmündungsbereich der Schmalkalder Straße.

7.2.3 Darstellung der Festsetzungen

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - ergeben sich für das Plangebiet folgende Aspekte:

- Das östliche Baufeld wird als Sondergebiet (vorher Gewerbegebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 ausgewiesen.
- Das westliche Baufeld behält die Festsetzung als Gewerbegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0.
- Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen ist in Muldenrigolensysteme einzuleiten.
- Pflanz- und/oder Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher bestehen entlang der äußeren Ränder des Planbereiches, für die Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen.; östlich der Ortlohstraße und westlich der Landstraße 889 n werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Nutzung	Bestand	Planung
• Gewerbegebiet GRZ 0,8	85.339 m²	36.609 m²
- davon festgesetzte Pflanzflächen	10.362 m ²	4.672 m ²
• Sondergebiet GRZ 0,8		65.992 m²
- davon festgesetzte Pflanzflächen		8.000 m ²
• Straßenverkehrsfläche	30.954 m²	21.093 m²
• Rad- und Fußwege	2.096 m²	
• Grünflächen öffentlich, davon	13.619 m²	8.314 m²
- Muldenrigolen	12.306 m ²	782 m ²
- Trenngrün	1.313 m ²	7.532 m ²
• Gesamtfläche Plangebiet	132.008 m²	132.008 m²

Die folgende Tabelle 1 stellt die Nutzungen im Bebauungsplanbereich dar.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.3.1 Beschreibung des Ausgangszustandes des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Untersuchungsraum stellt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan als großflächiges Gewerbegebiet mit einer Zufahrtsstrasse (Schmalkalder Strasse) und inneren Erschließungsstraßen mit Verteilerkreisen dar. Die Straßen werden von Baumreihen begleitet, die Gewerbeflächen sind von Gehölzflä-

chen zwischen 4 und 10 m Breite eingefasst. Entlang der alten Röllinghäuser Strasse erreicht der Baumbestand Feldgehölzausprägung.

Weitere Flächen entlang der Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind als öffentliche Grünflächen mit Muldenrigolen ausgebildet und werden von Rad- und Fußwegen begleitet.

7.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

7.3.2.1 Schutzgut Mensch

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

Die Änderung der ursprünglichen Nutzungsfestsetzung führt laut der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zu einer Zunahme der Tagesverkehrsbelastung um ca. 6.000 Kfz/24 h durch die Kunden der Möbelhäuser mit einer Erhöhung der Lärmemissionen um maximal 2 – 3 dB(A). Dieser Wert liegt gerade im Bereich einer durch den Menschen wahrnehmbaren Lärmerhöhung.

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

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

7.3.2.2 Schutzgut Tiere

Auf faunistische Erhebungen wurde verzichtet, da das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch große Gewerbeflächen geprägt ist. Durch die Angrenzung der Hauptverkehrsachsen Schmalkalder Strasse, Landstraße 889n, Eisenbahnlinie und Bundesautobahn A 2 an das Untersuchungsgebiet sowie durch die gewerbliche Nutzung liegt für die Tierwelt eine erhebliche Vorbelastung und Beeinträchtigung vor, die die Wertestufe der natürlichen Biotope einschränkt.

7.3.2.3 Schutzgut Pflanzen

Die im Plangebiet laut rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Pflanzflächen wurden i.R. der Eingriffsbilanzierung kartiert und bewertet. Da der Plan noch nicht umgesetzt ist, stellt sich die Fläche in der Realität als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Demnach besteht die geplante Vegetation

im großflächig versiegelten Plangebiet aus Baumreihen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie Grünflächen für Muldenrigolen.

Wie für die Fauna gilt, dass durch die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und gewerblichen Bauflächen eine erhebliche Vorbelastung besteht.

7.3.2.4 Schutzgut Boden

Durch die getroffenen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan des Gewerbeparkes Ortloh wird fast der gesamte Oberboden anthropogen überformt worden sein. 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 und östlichen Randbereich hat eine anthropogene Überformung des Oberbodens durch den Bau der alten Röllinghäuser Strasse und durch die Bundesautobahn A 2 stattgefunden. Die geplante Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet wird demzufolge keine weitere Beeinträchtigung der Böden nach sich ziehen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche mit Ablagerungen von Boden, Bauschutt, Sperrmüll und Kunststoffablagerungen, die gutachterlich als biologisch unwirksam und seuchenhygienisch unbedenklich eingestuft wird. Detailliertere Ausführungen sind der Umweltverträglichkeitsstudie zu entnehmen.

7.3.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

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.

7.3.2.6 Schutzgut 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 TEMES -Messnetz 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 dürften sich aufgrund der Lage im Ballungsrandraum des Ruhrgebietes in der gleichen Größenordnung befinden.

Durch die gutachterlich prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 6.000 Kfz/24 h kommt es zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe SO₂, NO_x, CO_x und Schwebstaub. Als einer der Hauptschadstoffe der Verkehrsemissionen ist bei dieser Verkehrszunahme mit einer Erhöhung von 5 µg/m³

Stickstoffmonoxid zu rechnen. Diese Erhöhung ist jedoch bei der Grund- und Vorbelastung des Untersuchungsgebietes als nicht signifikant zu bewerten.

Da das Gewerbegebiet Ortloh derzeit noch nicht realisiert worden ist, können keine Angaben zu luftbelastenden gewerblichen Emittenten gemacht werden.

7.3.2.7 Schutzgut 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.

7.3.2.8 Schutzgut Landschaft

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

7.3.2.9 Schutzgut Kulturgüter

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

7.3.2.10 Schutzgut 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- Gewerbepark 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.

7.3.3 Wechselwirkung der Schutzgüter

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

Tabelle 2: 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 Emittenten nicht möglich, nicht signifikante Erhöhung der Luftschadstoffe durch Verkehr
Klima	Starke Bebauung, Aufheizung, Belastendes Mikroklima
Landschaft	Gewerbegebiet mit geringem Grünanteil, keine Erholungsfunktion, eingeschränkte Standortbedingungen für Flora und Fauna

7.4. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN

7.4.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die in einem Teilbereich geplante Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet/Möbelhäuser ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt.

Wesentliche projektbedingte umwelterhebliche Eingriffe können sich als möglicherweise betriebsbedingte Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen aufgrund eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch ein Möbelhaus ergeben.

Anlagebedingt entfallen 0,99 ha Straßenverkehrsfläche, die noch nicht realisierte Pflanzung von 83 Straßenbäumen sowie 0,21 ha Rad- und Fußwege bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Bauflächen um 1,73 ha. Die festgesetzten Pflanzflächen auf den Baugrundstücken werden um 0,23 ha erweitert; die öffentlichen Grünflächen incl. der Muldenrigolenflächen verringern sich um 0,53 ha (siehe Tabelle 1).

Durch die Baumaßnahmen selbst können temporäre Auswirkungen auftreten, die jedoch in der Regel bei entsprechenden Vorkehrungsmaßnahmen vermieden oder zumindest erheblich minimiert werden können. Die verbleibenden Wirkungen durch den Baustellenbetrieb sind vor allem die Emissionen von Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffe.

Mit potenziellen Auswirkungen ist insbesondere auf die Umweltbereiche Luft (Verkehrsaufkommen), Mensch (Lärm, Luft), Tiere und Pflanzen (bei geringerer Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen) zu rechnen. Für alle übrigen Umweltbereiche gemäss § 2 (1) Ziff. 1 + 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), das heißt für Boden, Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser), Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ist aufgrund der Art des Projektes zunächst nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter gem. UVP-Gesetz

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen
Mensch	geringfügige Erhöhung der Lärm- und Luftimmissionen aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen auf der L 889n u. Schmalkalder Strasse
Tiere	Geringfügiger Verlust von Lebensräumen
Pflanzen	geringfügige Reduzierung von Grün- u. Freiflächen sowie der Festsetzung von Einzelbäumen
Boden	geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung eines bereits gestörten Bodengefüges möglicher Eingriff in eine Altlastenfläche durch den Bau von Versorgungsleitungen
Wasser Oberflächenwasser/ Grundwasser	Reduzierung der Mulden- und Rigolenversickerung in den Grünflächen mögliche Gefährdung des Grundwassers durch den Baubetrieb
Luft	geringfügige Erhöhung der Schadstoffimmissionen aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen auf der L 889n u. Schmalkalder Str.
Klima	aufgrund der Vorbelastung keine Auswirkungen erkennbar
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung keine Auswirkungen erkennbar
Kulturgüter	keine Auswirkungen erkennbar
Sachgüter	keine Auswirkungen erkennbar

ellten Tabelle sind die Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die betroffenen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

7.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär nur durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Das Plangebiet wurde jedoch insbesondere auf Grundlage der schon bestehenden Vorbelastung als Gewerbegebiet ausgewählt; es fand in Teilbereichen eine Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet statt. Die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl blieben unverändert bei 0,8 bzw. 9,0. Somit wurden Standortalternativen auf der „Grünen Wiese“ mit den Folgen des weiteren Freiflächenverbrauches bewusst vermieden.

7.4.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als Verminderungsmaßnahmen die Pflanzgebote im Bereich der Bau-, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zu nennen.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung bestehender Vorschriften vermindert werden. Hierzu gehören auch der Erhalt und Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen im Baustellenbereich.

Die Einschränkung der Grundwasserneubildung kann durch die Ableitung des Niederschlagswassers in Muldenrigolensysteme vermindert werden.
Zum Schutz von Boden und Grundwasser während der Bauphase sind ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen anzuwenden

Tabelle 4: Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Verminderungs/ Schutzmaßnahmen	Beurteilung
Mensch	geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen auf der L 889n u. Schmalkalder Strasse		o
Tiere	Geringfügiger Verlust von Lebensräumen	Festsetzung der Begrünung von nicht genutzten Freiflächen, Festsetzung der Begrünung von Parkplätzen	+
Pflanzen	geringfügige Reduzierung von Grün- u. Freiflächen sowie der Festsetzung von Einzelbäumen	Festsetzung der Begrünung von nicht genutzten Freiflächen, Festsetzung der Begrünung von Parkplätzen	+
Boden	geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung eines jedoch gestörten Bodengefüges möglicher Eingriff in eine Altlastenfläche durch den Bau von Versorgungsleitungen	Festsetzung der Begrünung von Parkplätzen ggf. ingenieurgeologische Sicherungsmaßnahmen	o
Wasser Oberflächen Wasser	Reduzierung der Mulden- und Rigolenversickerung in den Grünflächen	Festsetzung von Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken gem. § 51 a LWG	o
Grundwasser	mögliche Gefährdung des Grundwassers durch den Baubetrieb	Kontrolle im Baubetrieb, Einsatz entsprechender Maschinen	
Luft	geringfügige Erhöhung der Schadstoffimmissionen aufgrund erhöh-		o

	tem Verkehrsaufkommen auf der L 889n u. Schmalkalder Str.		
Klima	aufgrund der Vorbelastung keine Auswirkungen erkennbar		-
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung keine Auswirkungen erkennbar		-
Kulturgüter	keine Auswirkungen erkennbar		-
Sachgüter	keine Auswirkungen erkennbar		-

- keine Auswirkungen auf das Schutzgut im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erkennbar
- o Auswirkungen auf das Schutzgut im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht signifikant (z.B. aufgrund der Vorbelastung)
- + geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, jedoch durch Maßnahmen zu kompensieren)

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Änderung des vorhandenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. (s. textl. Teil Punkt 1.5)

Aufgrund dessen wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt, deren Ausgangsbasis der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 185 –Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - darstellt. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet den Wegfall von Muldenrigolen, Rad- und Fußwegen sowie der inneren Erschließungsstraßen incl. der Straßenbäume bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Gewerbe- und Sonderbauflächen. Die Durchführung der Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen. Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass es keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der anzuwendenden Bewertungsmethoden gibt.

Es wird klargestellt, dass, angesichts der Vielfalt der fachwissenschaftlichen Bewertungen des Eingriffes und der Maßnahmen zum Ausgleich, der Plan mit gleichem Inhalt auch dann festgesetzt worden wäre, wenn sich ein höherer oder geringerer Ausgleichsbedarf nach einer anderen Bewertungsmethode herausgestellt hätte.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken (neben den Maßnahmen, die über die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen gewährleistet werden, sind dies u.a. Festsetzungen wie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, Pflanz- und Erhaltungsgebote) ergibt sich ein Ausgleichsdefizit nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen von 8.561 Wertpunkten bei einem 100% igen Ausgleich, obwohl die gesetzliche Notwendigkeit hierzu nicht besteht.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – wurde der Eingriff für die festgesetzten GI- bzw. GE-Gebiete zu 100 % ausgeglichen, obwohl die gesetzliche Notwendigkeit hierzu nicht besteht. Die mit der Entwicklung des Gewerbegebietes verbundenen unvermeidbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden mit einem Paket von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen. Unterstützt werden diese Maßnahmen noch durch Festsetzungen wie zusätzliche Grünflächen, durch eine teilweise Begrünung der Dachflächen und durch das Muldenrigolensystem. All diese Maßnahmen finden innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanbereiches statt und führen u.a. zu einer Aufwertung der vorhandenen Naturpotentiale wie z.B. der Quellbachniederung.

Ein Großteil der Ausgleichsflächen sind bereits realisiert, obwohl die Umsetzung der Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – bisher nur teilweise erfolgt ist. Somit würde sich der Ausgleich für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Str. – aus den Ausgleichsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den Ausgleichsfestsetzungen der Bebauungsplanänderung zusammensetzen.

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird deshalb festgesetzt, dass die Zuweisung der Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet Bestandteil der Sammelzuordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – bleibt.

Der geringfügig erhöhte Ausgleichsbedarf von 0,66 % wurde nicht berücksichtigt, da durch die Änderung der Festsetzung Gewerbegebiet in Sondergebiet kein nachhaltiger Eingriff verursacht wurde. Durch die teilweise geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Straße – wird kein höherer Versiegelungstatbestand herbeigeführt, dadurch dass die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gleich geblieben sind. Durch die Festsetzung des Sondergebietes an dieser Stelle im Stadtgebiet wurden Standortalternativen auf der „Grünen Wiese „ mit den Folgen des weiteren Flächenverbrauches und somit auch dann auch hiermit verbundene negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bewusst vermieden.

In Anbetracht der Geringfügigkeit des Ausgleichsdefizites von 0,66 % - d.h. 99,34 % werden ausgeglichen – lässt sich diese Maßnahme im Hinsberg oder in der Brandheide kaum darstellen und bewirkt keine messbare ökologische Aufwertung.

Im Rahmen der Abwägung wurde den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen. Ein 100 % Ausgleich basiert auf keiner Gesetzesgrundlage.

7.5 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung des Nutzungskonzeptes in ein Sondergebiet/Möbelhäuser ist eine absolute Zunahme des Verkehrsaufkommens um ca. 6.000 Kfz/24 h zu erwarten. Jedoch verteilen sich die Belastungen gleichmäßiger als bisher auf den Tagesverlauf. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie durch die hohe Vorbelastungen der Hauptverkehrsstrassen Bundesautobahn A 2, Schmalkalder Str. und der Landstraße 889n ist durch die geringfügige Lärm- und Schadstoffimmissionserhöhung mit einer geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und Luft zu rechnen. Diese ist als nicht erheblich im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen.

Durch eine geringfügig reduzierte Ausweisung von Grünflächen und Gehölzpflanzflächen ist mit einer geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu rechnen. Da die Bedeutung der Gehölzrandstreifen an den Gewerbeflächen und entlang der Bundesautobahn A 2 als gering bis mittel zu bewerten ist, wird die Verschlechterung bei der geplanten Begrünungsfestsetzung des Sondergebietes/Möbelhäuser als umweltunerheblich im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit bewertet.

Der Verlust der Grünflächen und der Bäume bedarf nach der Eingriffsregelung eines Kompensationsnachweises; im Rahmen der Abwägung wird jedoch den Belangen der Wirtschaftsförderung Vorrang gegenüber dem ermittelten Ausgleichsbedarf eingeräumt.

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima und Landschaft besteht aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - bereits eine erhebliche Vorbelastung. Die teilweise Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet bringt von da herein keine neuen nachteiligen Umweltauswirkungen, so dass die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter als unerheblich zu beurteilen sind. Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – hinsichtlich der einzelnen Umweltbereiche im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung als umweltverträglich zu bezeichnen ist.

7.6 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN VORSCHLÄGE

7.6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - in ein Sondergebiet 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 und aufgrund der nachgewiesenen Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet.

7.6.2 ALTERNATIVE BEBAUUNGSKONZEPTE UND BEGRÜNDUNG ZUR AUSWAHL

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltete ursprünglich eine Fläche zwischen der Bundesbahn im Norden, der Landstraße 889 n im Osten, der Bundesautobahn A 2 im Süden und der Ortlohstraße im Westen. Inhalte der Planung waren die Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Industriegebieten; eine öffentliche Auslegung fand bereits vom 13.11.00 bis 13.12.00 statt. Aufgrund eines geänderten Flächenbedarfs potenzieller Investoren wurden die Grenzen des Bebauungsplanes im Norden bis zur Schmalkalder Straße zurückgenommen und das verbleibende Sondergebiet flächenmäßig reduziert.

7.7 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Zum Plangebiet lagen zahlreiche Untersuchungen vor, die bereits im Plange-nehmungsverfahren für den Gewerbepark Ortloh erstellt worden sind. Hierbei handelt es sich um Schalltechnische Untersuchungen, die Auswertung von Grundwassermessstellen, die konzeptionelle Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, den Grünordnungsrahmenplan und die Klimaanalyse. Für die Bebauungsplanänderung wurden zusätzlich i.R. der Umweltverträglichkeitsuntersuchung die ersten Ergebnisse der sich in Arbeit befindenden Klimaanalyse der Stadt Recklinghausen herangezogen und eine Verkehrsuntersuchung vergeben. Somit gab es keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, da sämtliche i.R. des Planverfahrens als notwendig erachtete Informationen zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit vorlagen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Standort für Möbelhäuser wird nicht mit dem Anfall problematischer Abfälle und Abwässer gerechnet, so dass auf eine detaillierte Untersuchung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden konnte.

Ungewöhnlich war jedoch die Annahme eines fiktiven Ausgangszustandes des Bebauungsplangebietes, da die rechtskräftigen Festsetzungen noch nicht umgesetzt sind und sich das Gelände in der Realität als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt.

7.8 Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Recklinghausen plant eine Bebauungsplanänderung für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 - Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh - mit der Festsetzung eines Sondergebietes/Möbelhäuser.

Gemäss Ziffer 18.6.1 der Anlage des § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für einen Bebauungsplan zur Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschossfläche von 5.000 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Durch die geplante Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet/Möbelhäuser ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt, die im Rahmen einer vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie erfasst, beschrieben und bewertet werden.

Beschreibung der Bebauungsplanänderung

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.

Beschreibung des Ausgangszustandes des rechtskräftigen B-Planes

Der Untersuchungsraum stellt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh als großflächiges Gewerbegebiet mit einer Zufahrtsstrasse (Schmalkalder Strasse) und inneren Erschließungsstrassen mit Verteilerkreisen dar. Die Strassen werden von Baumreihen begleitet, die Gewerbeflächen sind von Gehölzflächen von bis zu 10 m Breite eingefasst. Entlang der alten Röllinghäuser Straße erreicht der Baumbestand Feldgehölzausprägung .

Weitere Flächen entlang der Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind als öffentliche Grünflächen mit Muldenrigolen ausgebildet und werden im Osten und im Süden teilweise von Rad-/Fußwegen begleitet.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Mit Auswirkungen ist insbesondere auf die Umweltbereiche Luft (Verkehrsaufkommen), Mensch (Lärm), Tiere und Pflanzen (geringere Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen) zu rechnen.

Für alle übrigen Bereiche, das heißt für Boden, Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser), Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ist aufgrund der Bebauungsplanänderung lt. Analyse der Umweltverträglichkeitsstudie nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Mensch (Lärm)

Die Änderung der ursprünglichen Nutzungsfestsetzung für den Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh –führt zu einer Zunahme der Tagesverkehrsbelastungen um ca. 6.000 Kfz/24 h. Ausschlaggebend für diese

Zunahme an einem normalen Werktag ist die stärkere Frequentierung durch Kunden von Möbelhäusern gegenüber den Kunden gewerblich genutzten Flächen.

Bei der Prognose und der Beurteilung von Lärmwirkungen wird sich im folgenden an die in der Praxis bewährten Messvorschriften, Prognoseverfahren und Beurteilungsmassstäbe angelehnt. Die Zunahme der Lärmemissionen durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen liegt im Bereich bis maximal 2 bis 3 dB(A), was eine gerade wahrnehmbare Lärmerhöhung durch den Menschen bedeutet. Somit ist dieser Wert auch aufgrund der hohen Vorbelastung der Lärmemissionen der Bundesautobahn A 2 als nicht signifikant zu bewerten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Insgesamt fällt die Bilanz im Sinne des Biotop- und Artenschutzes negativ aus, da die entfallende festgesetzte Fläche für Muldenrigolen größer ist als die festgesetzte Fläche für Bäume und Sträucher, die hinzukommt. Die Grün- und Gehölzflächen verringert sich zusammengefasst um 0,30 ha, zudem gehen 83 festgesetzte Bäume verloren. Durch das Vorhaben ist eine Beeinträchtigung der Biotope gegeben, die jedoch aufgrund der geringen Fläche in bezug auf das gesamte Plangebiet (13,2 ha) als gering einzustufen ist.

Die Eingriffsbilanz nach der Bilanzierungsmethode des Kreises Recklinghausen weist für die geplante Bebauungsplanänderung ein verbleibendes Defizit von 8.561 Punkten auf. Im Rahmen der Abwägung wird den Belangen der Wirtschaftsförderung (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Standorten) gegenüber dem ermittelten Ausgleichsbedarf jedoch der Vorrang eingeräumt.

Luft

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich Röllinghäuser Strasse/ Schmalkalder Strasse um ca. 6.000 Kfz/24Std. kommt es zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe SO₂, NO_x, CO_x und Schwebstaub. Dazu kommt eine erhöhte Lärmbelastung.

In Anlehnung an die Berechnung von Schadstoffausbreitungen im Straßenverkehr des Merkblattes über Luftverunreinigung an Straßen 1992 ist bei dieser Verkehrszunahmen mit einer Erhöhung von 5 µg/m³ Stickstoffmonoxid als einer der Hauptschadstoffe der Verkehrsemissionen zu rechnen. Diese Erhöhung ist jedoch bei der Grund- und Vorbelastung des Untersuchungsgebietes als nicht signifikant zu bewerten.

Fazit Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Str. - hinsichtlich der einzelnen Umweltbereiche als umweltverträglich im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu bezeichnen ist.

8. Lärmimmissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – wurde eine schalltechnische Untersuchung bzgl. der auftretenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sowie aus Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

In dieser Untersuchung wurden für die geplanten bzw. bestehenden Gebäude innerhalb des beplanten Gebietes, die durch die Verkehrslärmimmissionen bedingten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte berechnet. In diesem Fall wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Kennzeichnung der vorliegenden Lärmpegelbereiche vorgenommen, die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen wurden und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt wurden. (s. textl. Teil Punkt 1.6)

In der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – wurden die zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel für die Teilflächen des gesamten Plangebietes berechnet.

In Analogie zu dieser Berechnung gelten für die vorgesehenen Gebietsausweisungen folgende zulässige flächenbezogene Schall-Leistungspegel, die ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt wurden: (s. textl. Teil Punkt 1.7)

Vorgesehene Gebietsausweisung	Zulässige flächenbezogene Schall-Leistungspegel Lw“ in dB(A)	
	tags	nachts
GE	60	45
SO	60	45

Die übliche Nutzung für ein Sondergebiet ist i.d.R. ein Einkaufszentrum, ein großflächiger Einzelhandels- oder Handelsbetrieb, wobei die maßgebliche Lärmquelle der Anlieferverkehr sowie der Besucherverkehr mit Pkw auf einem (zumeist groß dimensionierten) Parkplatz ist.

In Bezug auf die genannte schalltechnische Untersuchung und die Orientierungswerte ist zu sagen, dass nach den o.g. Angaben aus der DIN 18005 die Werte für Sondergebiete die Werte für Gewerbegebiete abdecken.

Darüber hinaus wurde das GE-Gebiet noch nach der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 klassifiziert.

9. Kosten

Entwässerungsanlagen	15.000,00 €
Straßenbau	350.000,00 €

insgesamt	365.000,00 €

10. Flächenbilanz

			ha	a	m ²	%
1.	Gesamtfläche des Plangebietes		13	20	08	100
2.	GE-Gebiet		3	66	09	27,73
3.	SO-Gebiet		6	59	92	49,99
4.	Grünflächen – öffentlich			83	14	6,30
	Muldenrigolen	0,0782 ha				
	Trenngrün	0,7532 ha				
		0,8314 ha				
5.	Verkehrsfläche		2	10	93	15,98

Stadt Recklinghausen, 22. Mai 2003
Im Auftrag

R a p i e n
Städt. Baudirektor

Anhang 1

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – 2. Änderung – Schmalkalder Str. -

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1 Im Sondergebiet (SO-Gebiet) sind 40.000 m² Verkaufsfläche gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Zulässig sind nachfolgende Warensortimente, die sich an dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik orientieren, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden.

Kernsortiment für das SO-Gebiet

- Schlafzimmermöbel
- Gästezimmer
- Wohnraummöbel
- Polstermöbel
- Heimtextilien
- Stühle
- Tische
- Bänke
- Einzelmöbel
- Matratzen
- Kleinmöbel
- Küchen inkl. Einbaugeräte
- Gartenmöbel
- Jugendzimmer
- Appartementmöbel
- Teppiche
- Büromöbel

Randsortiment für das SO-Gebiet mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m²

- Elektroartikel
- Beleuchtungsartikel
- Kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren ohne Korbmöbel

1.2 Gliederung der Nutzung im GE-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem GE-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII entsprechend der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 und Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem oder niedrigerem Emissionsverhalten zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn der Emissionsgrad der Betriebe soweit begrenzt ist oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.3 Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Grundstücken und den Verkehrsflächen in die Muldenrigolen einzuleiten ist. Werden zusätzliche Muldenrigolen notwendig, sind sie an anderer Stelle oder in anderer Form (z.B. Regenrückhaltebecken, Teich) von den Investoren herzustellen.

1.4 Pflanzgebote in dem GE- und SO-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB wird festgesetzt, pro 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf allen 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.

1.5 Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die Zuweisung der Ausgleichmaßnahmen für das Gewerbegebiet (GE) und das Sondergebiet (SO) Bestandteil der Sammelzuordnung des Bebauungsplanes 185 – Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – ist.

1.6 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				
Lärmpegel be- bereich (LPB)	Resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109		Dimensionierung Schallschutzklasse von Fenstern nach VDI 2719	
	erf. R' _{wres} (dB) Wohnungen	erf. R' _{wres} (dB) Büroräume	R' _w (dB) Wohnungen	R' _w (dB) Büroräume
IV	40	35	3	2
V	45	40	4	3
VI	50	45	5	4

1.7 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm/VDI 2058 für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden:

Vorgesehene Gebietsausweisung	Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel Lw ⁱⁿ dB(A)	
	tags	nachts
GE	60	45
SO	60	45

1.8 Anschluss an Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Schmalkalder Straße (Ausfahrt) ein Anschluss an die Verkehrsfläche in einer Breite von 6.00 m zulässig ist.

1.9 Altlasten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf der Teilfläche AV III der Anbau von Nutzungspflanzen, die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung nicht zulässig ist.

2. Hinweise

2.1 Gutachten

Nachfolgend aufgeführte Gutachten können im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

1. Einzelhandelserlass vom 20.06.1996
2. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 185 -Teilplan 1 – Gewerbepark Ortloh – vom 30.05.1994
3. Konzeptionelle Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Gewerbepark Ortloh, Dez. 1993
4. Einzelhandelsentwicklungskonzept Recklinghausen, Juli 1998
5. Umweltverträglichkeitsstudie, September 1999
6. Verkehrsuntersuchung, August 1999