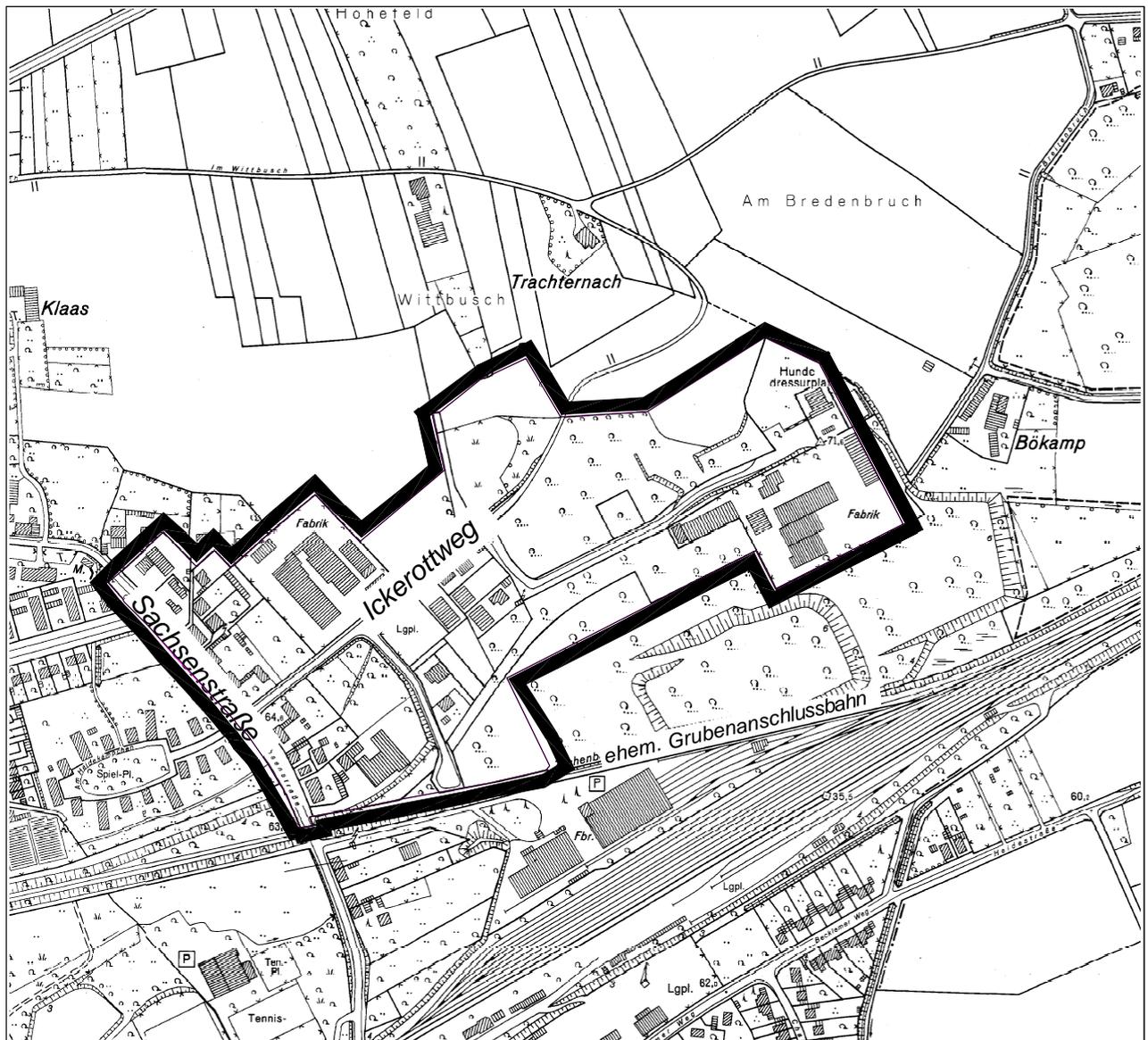




Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 201 - Gewerbegebiet Ickerottweg -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Beschreibung des Gebietes
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
 - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004)
3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6. Umweltbelange
 - 6.1 Bodenkontaminationen
 - 6.2 Luftbelastungen
 - 6.3 Lärmbelastungen
7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
 - 7.1 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasungen
 - 7.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit
8. Satzungen
9. Textlicher Teil
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Bodenordnung
 - 10.2 Entschädigungen
11. Kosten und Finanzierung
 - 11.1 Entwässerung
 - 11.2 Straßenbau
12. Flächenbilanz

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 201 – Gewerbegebiet Ickerottweg – liegt im Ortsteil Recklinghausen-Suderwich, östlich der Sachsenstraße, zwischen der ehemaligen Grubenanschlussbahn und einer Linie ca. 130 m nördlich des Ickerottweges.

Im Entwurf des Bebauungsplanes zur 1. öffentlichen Auslegung wurde für den Bereich östlich der Sachsenstraße entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche) die Festsetzung Mischgebiet vorgesehen. Obwohl diese Festsetzung den ursprünglichen stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich entsprach, hat sich die Nutzungsstruktur in diesem Bereich faktisch zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Dieser Entwicklung wurde durch Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.64 - Sachsenstraße – ist seit dem 30.11.2004 wirksam.

Darüber hinaus sind Teile der ursprünglich geplanten Gewerbeflächen aufgrund des fehlenden Bedarfs reduziert worden, da hierfür u.a. für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen Flächen in der landwirtschaftlichen Kernzone in Anspruch genommen werden sollten.

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

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet, zum überwiegenden Teil ehemaliger Zechenstandort König-Ludwig 7 und 8 ist entlang der Sachsenstraße in einer Tiefe von ca. 85 m überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Eine Ausnahme bilden hier ein Kfz-Betrieb und ein Getränkehandel als gewerbliche Nutzungen.

Östlich anschließend befinden sich beiderseits des Ickerottweges gewerbliche Nutzungen u. a. aus den Bereichen Maschinenbau, Elektro, Installation und Herstellung von Farben. Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch landwirtschaftliche Nutzungen und im Westen durch Wohnbebauung geprägt, insbesondere durch die Siedlung „Im Heidekämpchen“. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung aus den 20-er Jahren, die im Zusammenhang mit dem Bau der ehemaligen Schachanlage König-Ludwig 7 und 8 am Ickerottweg entstand. Obwohl die einzelnen Gebäude in der Siedlung für sich alleine zwar keine Einzeldenkmäler darstellen, wurde für die Siedlung aufgrund ihrer architektonischen, städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung eine Denkmalbereichssatzung gem. § 5 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlassen.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“ war der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte sowie als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt für den Planbereich entlang der Sachsenstraße allgemeinen Siedlungsbereich,

den übrigen Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der wirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.64 – Sachsenstraße – stehen im Einklang mit den Darstellungen des GEP.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004)

Der Flächennutzungsplan stellt einen Bereich östlich der Sachsenstraße als Wohnbaufläche und den restlichen Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Trotz einiger im nordöstlichen Bebauungsplanbereich festgesetzter Waldflächen, ergibt sich zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan kein Widerspruch. Somit ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen worden.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 201 – Ickerottweg – sind die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung von Immissionsschutzgesichtspunkten, insbesondere im Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Sachsenstraße.

Darüber hinaus sollen noch verfügbare Flächen beiderseits des Ickerottweges mit den Mitteln der Bauleitplanung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

4. Planverfahren

Am 7.7.1997 beschloss der Planungsausschuss die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Weise stattfand, dass die Planunterlagen vom 23.11.1998 bis zum 23.12.1998 einschließlich öffentlich auslagen.

Am 23.8.1999 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss und 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 3.9.1999 bis zum 10.9.1999.

Die teilweise wesentlichen Änderungen der Planinhalte und die Reduzierung des Planbereiches (s. Pkt 1.1) machen eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen des Bebauungsplanes erforderlich.

Am 10.1.05 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 201 – Gewerbegebiet Ickerottweg - beschlossen, die in der Zeit vom 28.1.05 bis zum 1.3.05 stattfand.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Bereich entlang der Sachsenstraße wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen in einer Tiefe von ca. 85 m als allgemeines Wohngebiet (WA und WA 1) festgesetzt. WA-

Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sieht der Nutzungskatalog weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Um den Bestand bzw. Änderungen und Erweiterungen des innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorhandenen Kfz-Betriebes planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass der Betrieb geändert und erweitert werden darf, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz ausreichend gesichert ist.

Der § 1 Abs. 10 BauNVO bietet erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne einer bestandsorientierten Planung. Sind bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene und sonstige Anlagen unzulässig, kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Fremdkörpers, der in dem festgesetzten, andersartigen Baugebiet unzulässig wäre.

Im Hinblick auf die in dem WA-Gebiet überwiegend vorhandene Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

5.1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Bereiche östlich des festgesetzten WA-Gebietes sind durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier reicht die Bandbreite von einer Maschinenbaufirma und einem Lebensmittelnahversorger über gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Elektro, Installation und Kfz-Gewerbe bis zu einer Farbenfirma, die sich im östlichen Planbereich befindet.

Unter Berücksichtigung von Immissionsschutz Gesichtspunkten im Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Sachsenstraße sollen zum einen die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gesichert werden, andererseits Entwicklungsspielräume angeboten und auf den noch freien Grundstücken Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden.

Eine Möglichkeit, Gewerbegebiete nach besonderen Eigenschaften zu gliedern und einen ausreichenden Schutz benachbarter Wohnbebauung sicherzustellen, besteht in der Gliederung nach dem Abstandserlass NW, der die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände regelt.

Im vorliegenden Fall sind die Gewerbegebiete in 5 Bereiche entsprechend dem Störgrad der Betriebe und der Entfernung zur Wohnbebauung entlang der Sachsenstraße klassifiziert.

Für das mit GE 1 und GE 2 gekennzeichnete Gewerbegebiet im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung wird deshalb festgesetzt, dass hier nur gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der wesentliche Unterschied zu einem Mischgebiet ist der, dass hier im Gegensatz zum Mischgebiet das Wohnen, soweit es nicht betriebsbezogen ist, grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Darüber hinaus wird die in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet vorhandene Maschinenbaufirma für zulässig erklärt, wenn der ausreichende Immissionsschutz sichergestellt ist.

Für die mit GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebiete werden ebenfalls aufgrund der schutzwürdigen Wohnnutzung entlang der Sachsenstraße Nutzungseinschränkungen erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMB1. NW 238) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Davon abweichend sind Betriebe der lfd. Nr. 145 der Abstandsliste zulässig, wenn der ausreichende Immissionsschutz sichergestellt ist.

Gem. § I Abs. 4 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMBL. NW 238) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

Für das mit GE 5 gekennzeichnete Gewerbegebiet wird aufgrund der größeren Entfernung von der Wohnbebauung festgesetzt, dass hier unter Anwendung der mit Rd. Erl. vom 2.4.1998 (SMBL. NW 283) veröffentlichten Abstandsliste die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass sowohl die im Bebauungsplan vorhandene und im Umfeld des Bebauungsplanes liegende Wohnbebauung als auch die gewerblichen Nutzungen in den mit GE 1 bis GE 5 bezeichneten Gewerbegebieten überwiegend vorhanden sind – die Wohnbebauung ist insofern bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt – wird zur planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Anlagen und zur Darstellung von Entwicklungsspielräumen von der Möglichkeit einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht

Ausnahmsweise sind in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn in Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen.

In den mit GE 3 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten können nach § 31 Abs. 1 BauGB auch Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse (für die GE 3 und GE 4 Gewerbegebiete Abstandsklasse VI und für das GE 5 Gewerbegebiet Abstandsklasse IV) zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Recklinghäuser Innenstadt, insbesondere aber benachbarter Nahversorgungsstrukturen wie das Zentrum Sunderwich an der Ehlingstraße durch ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Planbereiches zu vermeiden, werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Recklinghausen vom Juli 1998, u.a. Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächenenerweiterungen an sonstigen nichtintegrierten Standorten auszuschließen, werden damit umgesetzt.

Um jedoch für den in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet vorhandenen Lebensmittelversorger den erweiterten Bestandschutz sicherzustellen, wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass der in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet vorhandene Lebensmittelversorger, Ickerottweg Nr. 101, ausnahmsweise bis zur Grenze der Großflächigkeit geändert und erweitert werden darf, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz ausreichend gesichert ist.

Eine Ausnahme vom Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen soll darüber hinaus für die Branchen Autozubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, eingeräumt werden. Mit dieser Ausnahmeregelung wird den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen produzierenden Handwerks- und Gewerbegebieten der Verkauf eigener Produkte sowie der Verkauf von Produkten ermöglicht, die im Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden Tätigkeit stehen.

5.1.3 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Die durch die Ausweisung von Gewerbegebieten in Anspruch genommenen Waldflächen werden sowohl im Planbereich als auch außerhalb kompensiert. Die bereits im nördlichen Planbereich vorhandenen Waldflächen werden planungsrechtlich gesichert. Zwei Naturdenkmäler, die mit ND gekennzeichnet sind, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

Bedingt durch die Morphologie des Geländes wird eine grünordnerische Gestaltung des Siedlungsrandes zur Sicherung bzw. zur Wiederherstellung der Landschaftsbildqualität erforderlich. Deshalb wird für die nördlichen Grundstücksgrenzen der Eingriffsgrundstücke, die unmittelbar an die freie Landschaft grenzen, ein Pflanzgebot in einer Tiefe von 1,50 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Das gleiche gilt für die östliche Grundstücksgrenze des Eingriffsgrundstückes, im unmittelbaren Grenzbereich zu dem nicht dicht bestandenen Wald und für den beiderseits an Gewerbegebiete angrenzenden Fuß- und Radweg.

5.1.5 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Eine Fläche nordöstlich der Sachsenstraße ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihrer Zufahrt festgesetzt.

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

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

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und mit Blick auf die vorhandenen Grundstücksverhältnisse wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der bauliche Bestand und die Erfordernisse der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB erfordern, in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen. Damit wird eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

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

Für die allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend dem baulichen Bestand eine Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten, wird wie bereits unter Ziff. 5.2.1 zur Festsetzung der Grundflächenzahl erläutert, für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

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

Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen in den WA-Gebieten ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung nicht zu überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe wird daher in Anlehnung an die höchsten Gebäude in den mit WA und WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten auf 12m bzw. 15m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Sachsenstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

Zur Bestimmung der dritten Dimension des Maßes der baulichen Nutzung ist die Angabe der maximalen Geschosszahl in den Gewerbegebieten nicht zweckmäßig. Stattdessen erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die die Nachteile aus der Bindung an den Vollgeschossbegriff überwinden soll. Diese liegen insbesondere in der missverständlichen Auslegung des Geschossbegriffes, der unkontrollierten Höhenentwicklungen bei Hallen ohne Geschossdecken unter Anwendung des § 21 Abs. 4 BauNVO sowie der daraus resultierenden Nachbarkonflikte, besonders im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung östlich der Sachsenstraße, entgegen kommen soll. Die Höhenbegrenzung der Baukörper ist aber auch im Hinblick auf die nördlich und östlich angrenzende Topographie des Freiraums sinnvoll.

Für die im Planbereich festgesetzten Gewerbegebiete wird deshalb auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Mit der Begrenzung der Baukörper auf eine bestimmte Höhe soll darüber hinaus erreicht werden, dass sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine mögliche Neubebauung den vorhandenen baulichen Strukturen anpasst und dadurch eine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper verhindert wird.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Gründe, zum Teil vorhandener Gebäudehöhen und im Hinblick auf mögliche Entwicklungsspielräume wird die Höhe der baulichen Anlagen in allen Gewerbegebieten auf maximal 16.0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen des Ickerottweges. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldtechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie, Schornsteine, Aufzugschächte, Technikzentralen etc. soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um u. a. der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall einen entsprechenden Ermessensspielraum einzuräumen. Denn regelmäßig ergibt sich aus der Funktion der vorgenannten Gebäudeteile und Anlagen das Erfordernis einer Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe des Hauptbaukörpers. Unter Würdigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen und der damit verbundenen planerischen Absicht, nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Nachbarschaft des Planbereiches wohnenden Menschen durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen auf ein zumutbares Maß zu beschränken, wird die

zulässige Überschreitung auf maximal 5,0 m für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete festgesetzt.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 22 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben. Für das WA-Gebiet wird daher die offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen und sehr unterschiedlichen baulichen Strukturen in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete – es trifft sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zu – und dem Umstand, dass sich eine abweichende Bauweise i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO nicht eindeutig festsetzen lässt wird für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

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

Sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden mit Blick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die lediglich den Bestand der vorhandenen Gebäude sichern. Damit soll verhindert werden, dass die Wohnbebauung noch näher an die gewerblichen Nutzungen heranrückt, denn jede Abstandsverringerung wirkt sich nachteilig auf die bereits vorhandene Konfliktsituation aus.

Um den Nutzungen in dem WA-Gebiet dennoch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Balkone, Erker u.ä.) in einer Tiefe von 3 m zugelassen.

Für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, das noch Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

5.5 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Osten des Stadtgebietes von Recklinghausen im Ortsteil Suderwich. Die Sachsenstraße tangiert den Planbereich in Nord-Süd-Richtung. Als Verkehrsspanne zwischen der Ehlingstraße im Norden und der Henrichenburger Straße im Süden ist die Sachsenstraße als eine Hauptverkehrsstraße eingebunden in ein Netz von innerstädtischen Erschließungsstraßen mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Ickerottweg, der den gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr aufnimmt. Vom Ickerottweg führt darüber hinaus ein Fuß- und Radweg, der auch als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt wird, in die nördlich angrenzende freie Landschaft.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltepunkte „Ickerottweg“ und „Recklinghausen-Suderwich Bahnhof“ der Buslinien 213 (Hbf Recklinghausen-Suderwich) und 233 (Hauptbahnhof Reck-

linghausen-Datteln Busbahnhof) , die im 30-Minuten-Takt verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gewährleistet.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind – hierunter fallen u.a. überdachte Stellplätze und Garagen - , außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt und die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauNVO erfüllt sind. Da innerhalb der mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete notwendigen Stellplätze im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen erstellt worden sind und sowohl auf den Gewerbegrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend noch Raum für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung steht, wird auf die Festsetzung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verzichtet.

5.6 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und 14 in Verbindung mit § 21 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser elektrischer Energie sowie Fernwärme kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden. Nördlich des Ickerottweges befindet sich eine 10 KV-Ortsnetzstation. Das Grundstück wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sollte darüber hinaus der Bau einer zusätzlichen 10 KV-Station notwendig werden, besteht die Möglichkeit, diese Anlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zuzulassen, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Sicherstellung der Versorgung ist daher nicht in Frage gestellt.

Gem. § 53 Landeswassergesetz (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. In dem vorhandenen Planbereich scheidet jedoch eine Versickerung des Regenwassers aufgrund des ungeeigneten Bodens aus (Gutachten der DMT vom Mai 1994).

Maßgebend für die Abwasserentsorgung ist der genehmigte Generalentwässerungsplan Suderwich. Dieser sieht die Entwässerung des gesamten Bebauungsplanbereiches im Mischsystem vor. Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Kanals in der Sachsenstraße erfolgte der Bau eines Stauraumkanals im Ickerottweg.

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Regenwasser) kann durch die genossenschaftlichen Vorfluter Suderwicher Bach und Emscher abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Bottrop und Dinslaken gereinigt werden.

Das Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Ickerottweges wird zur Zeit in die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Es ist vorgesehen, dieses Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal dem Seitenarm des Suderwicher Baches zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Fachplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltamt Herten aufzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 – Ickerottweg – stehen einer zukünftigen Entwässerungsplanung nicht entgegen.

Im Bebauungsplan sind eine Druckrohrleitung DN 500 und eine Gasleitung DN 150 mit den entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Außerdem verläuft über den Planbereich die Richtfunkverbindung Nr. 236700/010 der Deutsche Telekom für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 92 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist dies auszuschließen.

5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.7.1 Umweltverträglichkeit

Gesetzliche Grundlagen

Bei der Planung ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 zu beachten. Gemäß § 3 UVPG gilt dieses Gesetz für die dort in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben.

Nach Nr. 18.7 der Anlage 1 ist für Städtebauprojekte im Außenbereich, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die eine überbaubare Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Nr. 18.7.2) aufweisen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Im vorliegenden Fall wird der Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche mit rd. 50.000 m² überschritten. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ist daher durchgeführt worden.

Da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf dem kontaminierten und stark anthropogen überformten ehemaligen Zechengelände König-Ludwig 7 und 8 erwartet werden, wurde mit Stellungnahme vom 22.12.2004 des Sachgebietes Umweltschutz gem. § 3a UVPG festgestellt, dass nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nicht besteht.

5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB §§ 1 und 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden.

Durch die im Bebauungsplan als mit GE 4 und GE 5 festgesetzten Gewerbegebietsbereiche werden weite Teile des sukzessiv entstandenen Birkenbestandes überplant. Bei den übrigen Waldflächen handelt es sich um Eichen-Hainbuchenwald, Gehölze mit Pappeln und Weiden sowie eingestreuten kleineren Brachflächen.

Bewertet man das Bebauungsplangebiet in seiner Gesamtheit unter landschafts- und forstökologischem Aspekt, so besitzen die im Plangebiet auftretenden Biotoptypen lokale Bedeutung mit biotopvernetzenden Funktionen innerhalb des Gesamtgefüges mit den angrenzenden Biotopflächen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet unterliegt bereits heute einer erheblichen anthropogenen (Vor-)Belastung. Große Bereiche des Plangebietes decken sich mit dem ehemaligen Zechenstandort König-Ludwig 7 und 8. Das hat zu Folge, dass zum einen Fundamentreste im Boden vorgefunden und zum anderen bergbauspezifische Bodenbelastungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung festgestellt wurden.

Hinzu kommen die Lärm- und Schadstoffbelastungen, die aus den bestehenden Gewerbebetrieben und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr resultieren. Daher ist das gesamte Bebauungsplangebiet in seiner Schutzwürdigkeit als gering- bis mittel einzustufen.

Unter Ausgrenzung der dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. von § 34 BauGB zuzuordnenden und damit nicht eingriffsrelevanten Flächen - im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet - ist für die übrigen Flächen im Planbereich gem. §§ 18- 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden.

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der Recklinghäuser Methode (RE-Methode) durchgeführt. Das wesentliche Element der Re-Methode ist die Berechnung der Biotopwert-Differenz zwischen der ökologischen Wertigkeit eines Plangebietes vor und nach einem Eingriff.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Altlastenproblematik als spezifischem Problemfeld des Ruhrgebietes – insbesondere im Sinne einer stärkeren Wiedernutzbarmachung von Altstandorten des Bergbaues – wird für diese Flächen ein pauschaler Abzug von 50% vorgenommen.

Die RE-Methode sieht darüber hinaus vor, dass der Waldboden der Rodungsflächen nochmals als „Rohboden“ mit dem Wert „1“ (hier: 0,5 durch 50% Abschlag, Altlasten und keine natürlichen Bodenprofile) in die Eingriffsbilanz eingestellt wird.

Somit wurde die Eingriffsbilanzierung nach RE-Methode mit 50% Abschlägen durchgeführt, exklusive der Eingriffsflächen, die nicht im Bereich des Altlastenstandortes liegen und natürliche Bodenprofile aufweisen.

Dadurch entstehen verminderte Ausgleichskosten für die Investoren auf Altstandorten, was dazu führt, dass Altstandorte zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gegensatz zur Ansiedlung auf der „grünen Wiese“ durchaus attraktiv sind. Außerdem wird hiermit dem § 1a Abs. 2 BauGB sowie entsprechenden Regelungen im Bundesbodenschutzgesetz Rechnung getragen.

Der Gesamteingriff erfolgt auf einer Fläche von ca. 4,4 ha, verteilt auf ca. 3,36 ha standortgerechten Wald und ca. 1 ha Ackerfläche bzw. Grünlandbrache. Der erforderliche Ausgleich für die gerodeten Forstflächen wird unter Berücksichtigung eines zulässigen 50%igen Abschlages auf 1,68 ha reduziert.

Da im Bebauungsplan selbst lediglich 0,9 ha Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, da Flächen aus der landwirtschaftlichen Kernzone möglichst nicht in Anspruch genommen werden sollen, ergibt sich ein zusätzliches bebauungsplanexternes Ausgleichserfordernis von 2,8 ha.

Hierfür stehen Flächen im Flächenpool Brandheide (Flur 465, Flurstücke Nr. 64-66) zur Verfügung. Die Erstaufforstungsgenehmigung für den Ausgleichflächenpool liegt ebenfalls vor.

Alle Ausgleichsflächen werden allen Eingriffsflächen zugeordnet und als Sammelzuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt.

Die Herstellung aller Ausgleichsflächen bzw. Ersatzaufforstungsflächen erfolgt nach den Vorgaben der Maßnahmenblätter 1 und 2 in Verbindung mit der Pflanzliste. Die Aufforstung wird durch entsprechend notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen begleitet, so dass im Endstadium tatsächlich ein standortgerechter Wald entsteht.

Der Waldrand wird durch einen forstökologisch angepassten Waldsaum gestaltet. Sowohl Waldrand als auch Waldsaum dienen der Vermeidung von potenziellen landwirtschaftlichen Ertragseinbußen und/oder einem Mehr-Einsatz von Pestiziden oder Herbiziden.

Mit der Aufforstung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtumfang von ca. 3,77 ha ist der Eingriff ausgeglichen.

6. Umweltbelange

6.1 Bodenkontamination

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Bodenbelastungen geprüft. Es wurde festgestellt, dass eine kontaminationsverdächtige Fläche innerhalb des Plangebietes liegt und sich mehrere im näheren Umfeld befinden.

Außer punktuellen Belastungen hat sich ein schwerwiegender Altlastenverdacht, der Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet hat, nach den Ergebnissen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen nicht bestätigt.

Ebenso geben die Betrachtungen der übrigen Flächen keine Anhaltspunkte und Veranlassung zur Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Auf im Rahmen der Vorsorge im Hinblick auf nachfolgende Genehmigungsverfahren wird auf ggf. anzuwendende Maßnahmen im textlichen Teil des Bebauungsplanes hingewiesen.

Die Altlastengutachten zum Bebauungsplan Nr. 201 – Gewerbegebiet Ickerottweg – können im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen eingesehen werden.

6.2 Luftbelastungen

Seit dem 29.06.1993 gibt es die neue "Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten" bzw. lufthygienischen Belastungsgebieten im Sinne des § 44 Absätze 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus werden in diesen Belastungsgebieten sowohl Art und Umfang der Luftbelastungen sowie deren Entstehung und Ausbreitung fortlaufend festgestellt. Die Auswertung der Luftbelastungssituation erfolgt in sog. Luftreinhalteplänen.

Der am 29.06.1993 in geänderter Form in Kraft getretenen "Untersuchungsgebietsverordnung" ist zu entnehmen, dass Recklinghausen - bisher dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet Mitte zugehörig - kein Belastungsgebiet gem. BImSchG mehr ist. Infolgedessen besteht für Recklinghausen keine gesetzliche Verpflichtung, die o. g. Messungen kontinuierlich durchzuführen. Stattdessen ist Recklinghausen einem als "Sektor 6" bezeichneten Gebiet zugeordnet worden. Großräumig erfasst dieser Sektor die Fläche des Regierungsbezirkes Münster. In diesem "Sektor 6" werden freiwillige und stichprobenhafte Immissionsmessungen durchgeführt, die in einem Luftgüteüberwachungsbericht veröffentlicht werden. Dieser Luftgüteüberwachungsbericht ist wiederum Bestandteil des Luftreinhalteplanes.

6.3 Lärmbelastungen

Gewerbelärm

Auf die Wohnnutzungen östlich der Sachsenstraße wirken neben Verkehrslärmimmissionen auch Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe ein. Mit Blick auf den Bestandsschutz der Nutzungen (Gemengelage) können die auf Wohngebiete anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. In solchen Fällen muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände entstehen.

Zur Beurteilung der gegenwärtigen Situation und aufgrund des Bestandsschutzes wurde die Immissionssituation gutachterlich untersucht. Darüber hinaus konnte durch Messungen keine Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete festgestellt werden.

Abweichend von dem Vorschlag des Gutachters, zur Emissionsbegrenzung für die Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen, wird in Abstimmung mit der u. a. für den Immissionsschutz zuständigen Behörde im Sinne einer Lärmvorbeugung eine Gliederung der Gewerbegebiete nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und unter Anwendung des Abstandserlasses NRW vorgenommen. Um aber den vorhandenen Gewerbebetrieben über den Bestandsschutz hinaus weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, werden im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes Festsetzungen getroffen, die den planungsrechtlich gesicherten Betrieben u. a. vorgeben, bei Veränderungen und Erweiterungen gegenüber der Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet einzuhalten.

Verkehrslärm

Im Bebauungsplan sind die Häuser entlang der Sachsenstraße und teilweise des Ickerottweges Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile können schutzwürdige Aufenthaltsräume vor den Einwirkungen des Verkehrslärms abgeschirmt und zumutbare Innenraumpegel erreicht werden. Bei den bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'_{Wres} handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionsfähigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen. Nebenräume, wie Abstellräume, Bäder und dergleichen, können unberücksichtigt bleiben.

Bereich Sachsenstraße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zur Sachsenstraße hin ausgerichteten Fassaden der Häuser mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen müssen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser an der Sachsenstraße Nr. 83 bis 91 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser an der Sachsenstraße Nr. 93 bis 101 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen müssen.

Bereich Ickerottweg

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zur Sachsenstraße hin ausgerichteten Fassaden und die Giebelseiten der Häuser Ickerottweg Nr. 1 und 2 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

7.1 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die Oberfläche muss so gestaltet werden, dass eventuell aufsteigendes Gas sich nicht in Hohlräumen oder unter Versiegelungen sammeln, sondern frei in die Atmosphäre abströmen kann. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Elektrische Anla-

gen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, belegt werden.

7.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 14.0 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollten die Flächen anderweitig genutzt werden, ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung nachzuweisen.

8. Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

9. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet

1.1.1

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass der in dem allgemeinen Wohngebiet vorhandene Kfz-Betrieb, Sachsenstraße Nr. 69, allgemein zulässig ist. Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz ausreichend gesichert ist.

1.1.2

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in dem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig sind.

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in Gewerbegebieten

1.2.1

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

Darüber hinaus zulässig sind Betriebe der lfd. Nr. 145 der Abstandsliste zum 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)), wenn der ausreichende Immissionsschutz sichergestellt ist.

1.2.2

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

1.2.3

Gem. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandliste zum Abstandserlass 1998 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMB1. NW 238) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind. Davon abweichend sind Betriebe der lfd. Nr. 145 der Abstandliste zulässig, wenn der ausreichende Immissionsschutz sichergestellt ist.

1.2.4

Gem. § I Abs. 4 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandliste zum Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt. Raumordnung und Landwirtschaft – VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMBL. NW 238) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.2.5

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.2.6

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet der vorhandene Lebensmittelmarkt, Ickerottweg Nr. 101a ausnahmsweise bis zur Grenze der Großflächigkeit geändert und erweitert werden darf. Darüber hinaus ist durch Einzelgutachten nachzuweisen, dass der Immissionsschutz ausreichend gesichert ist.

1.3. Ausnahmen in den Gewerbebetrieben

1.3.1

Ausnahmsweise sind in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandliste zulässig, wenn in Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen.

1.3.2

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 3 und GE 4 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.

1.3.3

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiet 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.

1.3.4

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Autozubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten 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.

1.4 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Balkone o.ä.) die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten dürfen.

1.5 Zulässige Gebäudehöhen

1.5.1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA und WA 1) die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12m bzw. 15m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Sachsenstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5.2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 16 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen des Ickerottweges. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5.3

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete 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.

1.6 Eingriffsausgleich

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden:

1. Aufforstung der mit A gekennzeichneten Ausgleichsflächen mit standortgerechten Laubhölzern.
2. Aufforstung mit standortgerechten Laubhölzern im Flächenpool Brandheide (Flur 465, Flurstücke Nr. 64 – 66) gem. der Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Recklinghausen vom 15.02.2000.

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

1.7.1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zur Sachsenstraße hin ausgerichteten Fassaden der Häuser mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen müssen.

1.7.2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser Sachsenstraße Nr. 83 bis 91 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

1.7.3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser Sachsenstraße Nr. 93 bis 101 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen müssen.

1.7.4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zur Sachsenstraße hin ausgerichteten Fassaden und die Giebelseiten der Häuser Ickerottweg Nr. 1 und 2 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

2.1 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die Oberfläche muss so gestaltet werden, dass eventuell aufsteigendes Gas sich nicht in Hohlräumen oder unter Versiegelungen sammeln, sondern frei in die Atmosphäre abströmen kann. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, belegt werden.

2.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 14 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollten die Flächen anderweitig genutzt werden, ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete und das WA-Gebiet südlich des Ickerottweges bzw. östlich der Sachsenstraße wird darauf hingewiesen, dass

- bei Eingriffen in den Boden der anfallende Bodenaushub gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen zu entsorgen ist,
- die Anlage von Nutzgärten nicht zulässig ist,
- bei der Anlage von Grünflächen bzw. nicht befestigten Freiflächen eine Überdeckung mit mind. 0,25 m unbelastetem Boden bzw. ein Bodenaustausch in entsprechender Mächtigkeit vorzunehmen ist,
- bei der Einrichtung von Kinderspielbereichen unter diesen Grabesperren (Geoflies oder Schotter) vorzusehen sind,
- die Grundwassermessstellen (GW) Bestandschutz haben und bei Beschädigung die Funktionsfähigkeit wiederherzustellen bzw. bei erforderlicher Verlegung dies im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung – Untere Wasserbehörde – sowie der Stadt Recklinghausen vorzunehmen ist und
- eine Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken ausgeschlossen wird.

Ausgenommen von diesen Hinweisen ist das Grundstück Flur 356, Flurstück Nr. 122.

3.2 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.a. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

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

1. Ökologischer Fachbeitrag, Büro Schnittstelle Ökologie, Johanniter Straße 16, 44787 Bochum, April 1999
2. Schalltechnisches Gutachten, Büro Schall- und Wärmemessstelle Aachen Grüner Weg 83, 52070 Aachen, 1993 und 1999
3. Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachanlage König-Ludwig VII/VIII, Teilfläche A, B und C in Recklinghausen-Suderwich durch die DMT, Essen 1994
4. Stellungnahme zu weiterführenden Untersuchungen der Untergrundverhältnisse zur Eingrenzung potentieller Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Schachanlage König-Ludwig VII/VIII in Recklinghausen-Suderwich durch das Büro für „Angewandte Geologie Rummel & Knüfermann“, Dortmund 1997
5. Erstbewertung von Bodenbelastungsverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 – Becklemer Weg – in Recklinghausen-Suderwich durch die GEO-Umweltschutz GmbH, Lünen 1997

6. Untersuchungen der Untergrundverhältnisse auf 2 Teilflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 – Becklemer Weg – in Recklinghausen-Suderwich durch das Büro für „Angewandte Geologie Rummel & Knüfermann“, Dortmund 1997
7. Baugrundtechnisches Gutachten zur Gewässertrasse Suderwich durch die Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop 1997
8. Versickerungsgutachten durch die DMT, Essen 1994

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die Grundstücke sollen auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Andernfalls sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung, Grenzregelung bis hin zur Enteignung erforderlich. Nach den bisherigen Erkenntnissen und der vorhandenen eigentumsrechtlichen Situation sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen werden bisher erkennbar keine Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche von Eigentümern nach Maßgaben der §§ 40 ff. BauGB ausgelöst.

11. Kosten und Finanzierung

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, liegen die nachfolgend aufgeführten Kostenschätzungen vor:

11.1 Entwässerung

Wie unter Ziff. 5.6 der Begründung ausgeführt, sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich. Die Kostenschätzung durch den zuständigen Fachbereich hat ergeben, dass die Maßnahmen für die Entwässerung (Kanal und Mulden) ca. 750.000 € betragen.

11.2 Straßenbaukosten

Für die Fertigstellung des Ickerottweges entstehen nach Mitteilung durch den zuständigen Fachbereiches Kosten in Höhe von ca. 578.000 €

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Herstellung der Ersatzaufforstungsflächen inklusive des Grunderwerbs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planbereiches entstehen nach einer Kostenschätzung des zuständigen Fachbereiches Kosten in Höhe von ca. 350.000 €.

12. Flächenbilanz

			ha	a	m ²	%
Gesamtfläche des Plangebietes			17	90	77	100
Allgem. Wohngebiete – WA -			2	51	45	14
Gewerbegebiete			11	19	22	62
Verkehrsflächen - insgesamt			1	86	72	10
davon						
Allgemeine Verkehrsfläche		1,8151 ha				
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Rad- und Fußweg	0,052 ha				
Waldflächen insges. :			2	32	33	13
davon						
- Waldfläche		1,3599 ha				
- Waldfläche Ausgleichsmaßn.	Nachrichtl. Übernahme	0,1621 ha				
- Waldflächen Ausgleichsmaßn.		0,9634 ha				
Fläche für Versorgungsanlagen				1	05	1

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 15.03.2005

Rapen
Städt. Baudirektor