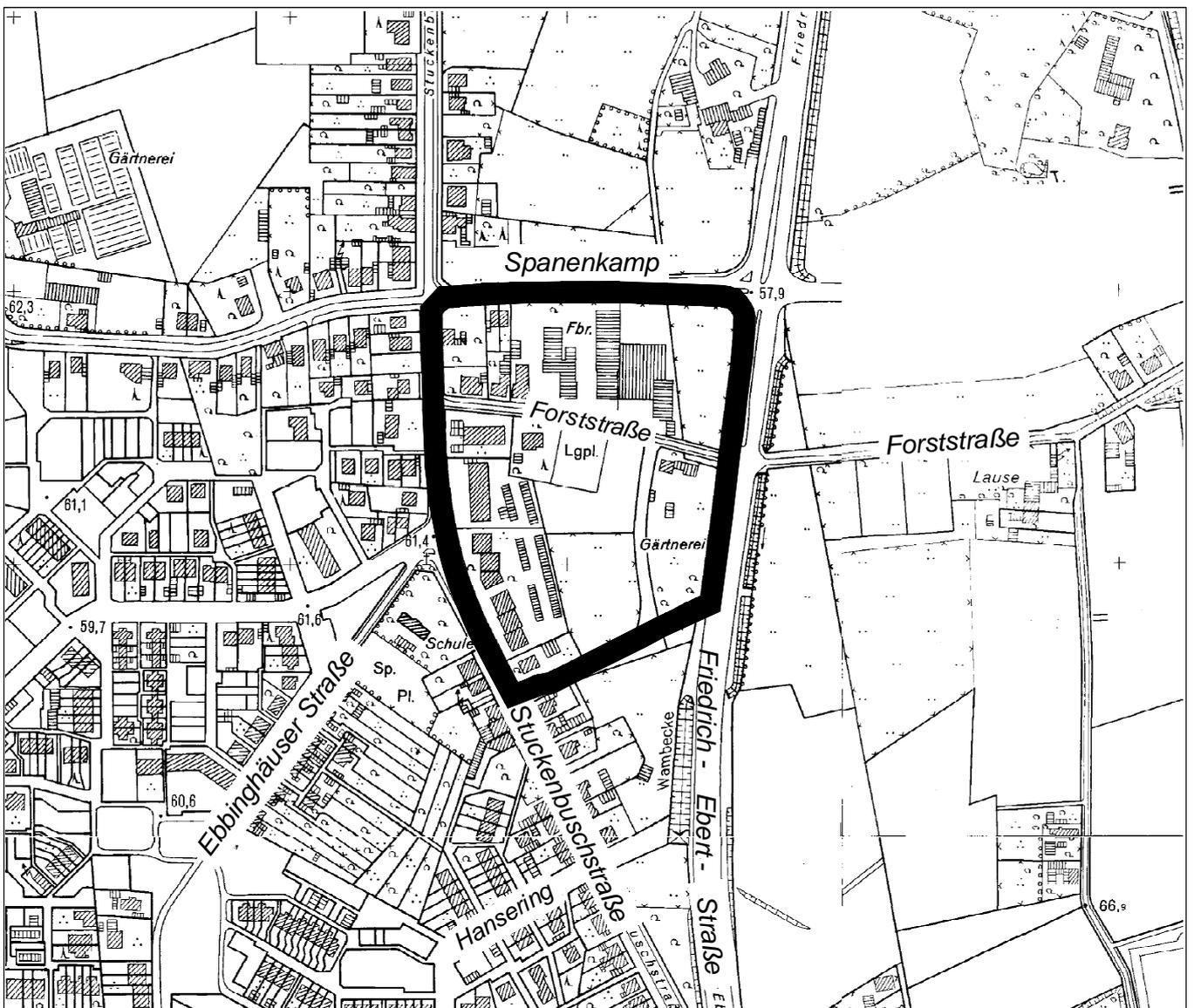


# Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 211  
- Forststraße -



Stand : Juli 2003

# **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 211 - Forststraße -**

## Inhalt:

1. Planungserfordernis und Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
  - 3.1. Planaufstellung
  - 3.2. Bürgerbeteiligung
  - 3.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - 3.4. Öffentliche Auslegung
4. Verhältnis zur Landesplanung
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
  - 6.1. Flächennutzungsplan
  - 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der näheren Umgebung
  - 6.3. Satzungen
  - 6.4. Bodendenkmalschutz
  - 6.5. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen
7. Umweltbelange
  - 7.1. Umweltbericht
  - 7.2. Altlasten
  - 7.3. Lärmimmissionen (Verkehr/Gewerbe)
  - 7.4. Ökologie
  - 7.5. Kampfmittelbeseitigung
8. Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 8.1. Art der baulichen Nutzung
  - 8.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3. Bauweise
  - 8.4. Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 8.5. Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 8.6. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
  - 8.7. Versorgungsanlagen
  - 8.8. Entwässerung
9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
10. Kosten
11. Flächenbilanz
12. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 211 – Forststraße -

## **1. Planungserfordernis und Planungsziel**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Obstsaftkelterei sowie die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der direkt angrenzenden Wohnnutzungen (bestandsorientierte Planung). Die eng gewachsene Nachbarschaft eines Wohn- und eines Gewerbebereiches soll sozial- und umweltverträglich gestaltet, eine Erweiterung des Gewerbebetriebes noch ermöglicht werden. Besondere Bedeutung hat das Orts- und Landschaftsbild, in das sich die gewerbliche Nutzung einzufügen hat.

Die im Plangebiet ansässige Obstsaftkelterei existiert seit Anfang des letzten Jahrhunderts an diesem Standort. Sie ist bis Anfang der 70er Jahre auf nahezu die Hälfte des heutigen Betriebsbestandes herangewachsen. Eine Verdoppelung der Anlagen erfolgte in den Jahren von 1983 bis 1994.

Für weitergehende Betriebserweiterungen in Richtung Süden entsteht ein Planerfordernis, da gewerbliche Nutzungen an Wohnnutzungen heranrücken. Die Bewältigung der dadurch entstehenden Konfliktsituation ist nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu lösen. Die Obstsaftkelterei benötigt weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die z.T. auf eigenen Flächen südlich der Forststraße und z.T. auf angrenzenden, noch zu erwerbenden Flächen erfolgen soll. Diese Flächen grenzen unmittelbar an die Grundstücke der Wohnbauten an der Stuckenbuschstraße, welche Anfang der 80er Jahre auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 Teilplan 1 – Stuckenbusch (Stuckenbuschstraße) – entstanden sind.

Bei der vorhandenen Größenordnung der Obstsaftkelterei ist die Lösung des Konflikts zwischen Wohnen und Gewerbe durch Verlagerung des Betriebes aus finanziellen Gründen nicht zu realisieren.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 211 - Forststraße umfasst einen Bereich zwischen Stuckenbuschstraße, Spanenkamp, Friedrich-Ebert-Straße und einer Linie ca. 125 m nördlich des Hanseringes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan auf der Titelseite der Begründung durch eine schwarze Linie begrenzt.

## **3. Planverfahren**

### **3.1 Planaufstellung**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 - Forststraße - gehörte ursprünglich zum Bebauungsplanbereich Nr. 233 - Stuckenbusch - (Gesamtgebiet), wofür der Rat der Stadt Recklinghausen den Beschluss zur Aufstellung am 23.04.1979 gefasst hatte.

Da dieser Planbereich der Zielsetzung des Gesamtplanes Stuckenbusch, nämlich der Entwicklung neuer Wohnbereiche, nicht entsprach und eine spezielle Lösung der Nutzungskonflikte nötig war, wurde er vom Gesamtbereich abgetrennt. Für einen Streifen in ca. 40 m Tiefe östliche der Stuckenbuschstraße bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33/1 - Stuckenbuschstraße. Mit Beschluss des Rates vom 09.05.1994 wurde dieser Plan aufgehoben.

Mit Sitzung des Rates vom 22.03.1993 erfolgte der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 211 - Forststraße - für den Bereich zwischen Spanenkamp, Friedrich-Ebert-Straße, Hansering und Stuckenbuschstraße. Der Planbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste auch die Flächen zwischen der Einmündung Friedrich-Ebert-Straße, Hansering und Stuckenbuschstraße. Für diesen Bereich besteht nun kein

Planerfordernis mehr, da die Flächen aus Erschließungs- und Immissionsschutzgründen (siehe Gutachten Büro Stapelfeld, Juli 2001) derzeit keiner städtebaulich sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Eine ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung ist aus Immissionsschutzgründen auch mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar.

### 3.2 Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form der öffentlichen Auslegung der Entwürfe im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen in der Zeit vom 19.01.1998 - 06.02.1998 durchgeführt.

Es wurden drei Planvarianten ausgelegt. Alle wiesen ein allgemeines Wohngebiete entlang der östlichen Seite der Stuckenbuschstraße aus. Für den Bereich zwischen der Wohnbebauung und der Friedrich-Ebert-Straße unterschieden sich die Varianten in der Art der Nutzung (MI oder GE) und der Erschließung (Überplanung oder Fortbestand der Forststraße zwischen Stuckenbuschstraße und Friedrich-Ebert-Straße).

### 3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Planungsphase wurden vorab Träger öffentlicher Belange konsultiert, deren Belange unmittelbar von der Planung berührt werden, bzw. von denen die Umsetzbarkeit der Ziele der Planung abhängt.

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2003 bis 26.03.2003.

### 3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Beschluss zur öffentliche Auslegung der Planunterlagen fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 20.01.2003. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.02.2003 bis 26.03.2003 einschließlich statt.

## 4. Verhältnis zur Landesplanung

Der gesamte Planbereich ist im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet, als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (35-45 EW/ha) dargestellt.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des GEP, Teilabschnitt Emscher-Lippe (Stand 04.12.2000) sieht für den Planbereich eine Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor. Die Gebietsausweisung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ beinhaltet zukünftig die bisherigen Wohnsiedlungsflächen einschließlich der ihnen zugeordneten gewerblichen Flächen.

## 5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Der Bebauungsplan dient auch dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, gewachsene und verkehrsgünstig gelegene Wirtschaftsstandorte zu sichern und weiterzuentwickeln unter Beachtung des Gebotes zur gegenseitiger Rücksichtnahme insbesondere in Gemengelage. Eine große Bedeutung erhält hierbei auch die Gestaltung des Ortsbildes bei landschaftsgerechter Einbindung.

## 6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

### 6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Zone von ca. 40,0 m Tiefe östlich der Stuckenbuschstraße als Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Bereich bis zur Friedrich-Ebert-Straße als gemischte Baufläche.

Im Hinblick auf das Ziel der gewerblichen Weiterentwicklung des ansässigen Betriebes und der Flächengröße (über 1 ha) kann der Bebauungsplan hieraus nicht entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (siehe FNP-Änderungsverfahren 2.50 - Forststraße). Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 14.07.2003 den Feststellungsbeschluss über die Änderung Nr. 2.50 des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen in der näheren Umgebung

An das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 211 grenzt westlich entlang der Stuckenbuschstraße zwischen der nördlichen und der südlichen Einmündung des Hanseringes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 - Stuckenbusch - Teilplan 1 - an.

Dieser Bebauungsplan weist entlang der Stuckenbuschstraße allgemeines Wohngebiet aus; im Bereich der nördlichen Anbindung des Hanseringes Fläche für den Gemeinbedarf Schule. Östlich des Planbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Straße besteht seit 1991 der Bebauungsplan Nr. 82 - Auf der Herne. Dieser setzt nördlich der Forststraße Gewerbegebiet fest; zur Friedrich-Ebert-Straße hin abgeschirmt durch einen Lärmschutzwall.

Der Bereich südlich der Forststraße ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und gehört zudem zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 36.

### 6.3 Satzungen

Satzungen i. S. 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 den Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

### 6.4 Bodendenkmalschutz

Im Raum Stuckenbusch können archäologische Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Werden auf dieser Fläche kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerkreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde, bzw. dem Westfälischem Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### 6.5 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Der Bereich des Bebauungsplanes hat bis in die jüngste Vergangenheit untätigen Abbauwirkungen unterlegen. Es muss daher mit Folgewirkungen gerechnet werden. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde im textlichen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, für die die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannten Schwellenwerte überschritten werden, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer Regel-UVP entfällt. Somit ist die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 211 – Forststraße – nicht erforderlich.

### 7.2 Altlasten

Für den Bebauungsplanbereich liegt kein Altlastenverdacht vor.

### 7.3 Lärmimmissionen (Verkehr/Gewerbe)

Die Stadt Recklinghausen hat zur Untersuchung und Prognose der Lärmsituation ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe „Berechnung und Beurteilung der Schallemissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 – Forststraße“ vom Büro Stapelfeld - Büro für Bauphysik - Juli 2001).

Von der Festsetzung einer Lärmschutzwand zur bestehenden Wohnbebauung zum Schutz vor Gewerbelärm - wie noch im Lärmgutachten vorgeschlagen - wird abgesehen. Eine Festsetzung würde eine stark einschränkende Vorgabe für die zukünftige gewerbliche Nutzung darstellen. Statt dessen sind durch die vorgenommenen Festsetzungen ohne Lärmschutzwand auch kompensatorische Maßnahmen durch die Gebäudestellung oder Nutzungseinschränkungen möglich. Eine Betriebserweiterung kann daher nach Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Herten nur in mischgebietsverträglicher Form erfolgen, so dass das angrenzende Wohnen durch das heranrückende Gewerbe nicht gestört wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1). Damit erfüllen die Festsetzungen das Gebot der Rücksichtnahme, indem das heranrückende Gewerbe in seinem Störgrad eingeschränkt wird. Aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie z.B. Lärmschutzwände - sind nur im nachgewiesenen Bedarfsfall notwendig. Zulässig sind in Wohngebieten Lärmpegel (Orientierungswerte gem. TA Lärm) von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A), welche durch die angrenzende gewerbliche Nutzung eingehalten werden müssen.

Bei der Lärmsituation ist auf die Vorbelastung der Wohngebiete an der Stuckenbuschstraße durch den Straßenlärm (insbesondere durch den Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße) hinzuweisen. Hierbei handelt es sich um Grundbelastungen von ca. 56-58 dB(A) tags und 49-51 dB(A) nachts. Aufgrund der geplanten Bebauung auf der Fläche zwischen Stuckenbuschstraße und Friedrich-Ebert-Straße wird eine zusätzliche Abschirmung zur Straßenverkehrslärmquelle an der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen, so dass sich bzgl. des Verkehrslärmes insgesamt eine Verbesserung der Situation einstellen wird. Für die Außenwohnbereiche bestehen aber bereits jetzt keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen, da die derzeit gemessenen Lärmwerte unter den Vorsorgewerten in Wohngebieten von 59 dB(A) gem. VDI-Richtlinie 2720 E „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ liegen. Zusätzliche Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz vor Straßenverkehrslärm müssen nicht getroffen werden.

Entsprechend der gutachterlichen Beurteilung der vorhandenen Lärmsituation im Bereich Spanenkamp 1 bis 1b werden hier für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.6). Die festgesetzten Innenschallpegel sind dabei durch entsprechende Maßnahmen (z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern) einzuhalten und nachzuweisen. Die Festsetzung ergibt sich aus der speziellen Lärmbelastung an dieser Stelle, da sich in unmittelbarer Nähe zu dieser Fläche der Haupteinfahrtsbereich der Obstsaftkelterei befindet.

## 7.4 Ökologie

Der östliche und nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen bebaut. Die vorhandenen Freiflächen werden überwiegend geprägt durch Fettwiesen, die im Westen ein größeres Gebüsch aufweisen. Im Süden und Südosten schließt sich eine Ruderalflur mit Gehölzen an. Der östliche Eingriffsbereich weist einen Ziergarten sowie die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei auf. Das Eingriffsgebiet weist überwiegend eine geringe Empfindlichkeit auf. Lediglich der Ruderalflur mit Gehölzen ist eine mittlere Empfindlichkeit zuzuordnen (Eingriffsbilanzierung siehe Punkt 8.5).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotope des Biotopkatasters NRW und der Stadtbiotopkartierung Recklinghausen im Plangebiet.

Insgesamt besitzen die Schutzgüter Lebensräume der Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild sowie Grundwasser geringe Schutzwürdigkeit. Die Schutzgüter Boden und Klima / Luft begründen insgesamt eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit.

## 7.5 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen an fünf Stellen Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine Überprüfung der Feststellpunkte ist vor Beginn von Baumaßnahmen zwingend erforderlich und zuständigkeithalber durch den Regierungspräsidenten Münster – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – i. V. m. dem Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr durchzuführen.

# **8. Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der bebaute Bereich der Obstsaftkellerei sowie die südlich angrenzenden Erweiterungsflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Stuckenbuschstraße wird jedoch das gesamte Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, indem nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Die bestehende Wohnbebauung östlich der Stuckenbuschstraße wird damit vor erheblichen Belästigungen durch Lärm, Gerüche etc. geschützt. Geplante Betriebserweiterungen sind als „nicht wesentlich störend“ zu typisieren, d.h. dass der Betrieb nur mischgebietsverträgliche Immissionen verursachen darf. Die Planung eines Gewerbegebietes unmittelbar neben einem Wohngebiet wäre ohne schützende Maßnahmen städtebaulich nicht vertretbar.

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Betrieben der Obstsaftkellerei und –abfüllung allgemein zulässig sind, sofern sie das angrenzende Wohnen im Sinne des § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören. Damit wird der bereits ansässige Betrieb der Fa. Möller in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes erfüllt. Zudem wird dem Betrieb aktiver Bestandsschutz gewährt, Erweiterungen der Anlage haben sich aber an den Festsetzungen des Bebauungsplanes (eingeschränktes Gewerbegebiet, s.o.) zu orientieren. Somit muss sich eine Erweiterung im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren bewegen, also die gegebene Situation darf sich nicht verschlechtern. Es ist Sache des Betriebsinhabers, im konkreten Einzelfall diese Voraussetzung (ggf. durch Gutachten) nachzuweisen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich durch die vorgenommene Differenzierung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Dadurch wäre dieser Betrieb - nach dem generellen Störgrad in dem Baugebiet beurteilt - generell unzulässig.

Die Festsetzung der bestehenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt mit dem Ziel, entlang der Stuckenbuschstraße neben der Hauptnutzung Wohnen auch Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den Ortsteil Stuckenbusch zu ermöglichen. Diese Festsetzung korrespondiert mit den WA-Festsetzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Stuckenbuschstraße im Bebauungsplan Nr. 233 – Teilplan 1 – 1. Änderung.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet werden bestandsbezogen vorgenommen (GRZ 0,4; GFZ 0,6 bzw. 0,8). In den Gewerbegebieten werden die Obergrenzen der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt, um eine möglichst flexible und weitreichende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich werden geringere Nutzungsmaße festgesetzt. Hier soll lediglich eine Überbauung mit einzelnen Anlagen (z.B. Rohrleitungen, Förderbänder) ermöglicht werden, um die leichte Erreichbarkeit der vorhandenen Leitungen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, die Neubebauung möglichst schonend in das Ortsbild von Stuckenbusch einzufügen und die Maßstäblichkeit zu wahren. Die bestehenden Gebäude der Obstsaftkellerei waren der Maßstab für die maximale Gebäudehöhe von 12 m. Zugleich erfolgt städtebaulich eine Orientierung an der Höhe der dreigeschossigen Bebauung an der Stuckenbuschstraße.

## 8.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der aufgelockerten Bebauung entlang der Stuckenbuschstraße. Im Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Festsetzung der Bauweise ist nicht zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Mit dem Verzicht soll der zukünftigen gewerblichen Nutzung ein große Nutzungsfreiheit gegeben werden. Vorteile einer Bebauung von über 50m Länge (geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO) hätte bei einer Nord-Süd-Ausrichtung zudem die dadurch entstehende lärmschützende Wirkung für die vorhandene Wohnbebauung vor Straßen- und Betriebslärm.

## 8.4 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass sich die geplanten gewerblichen Vorhaben möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dazu wurden Pflanz- und Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenzen der Gewerbefläche festgesetzt. Diese Eingrünung bildet zum einen den östlichen Ortsrand von Stuckenbusch aus, zum anderen ist sie Schutz- und Abstandsgrün zur Wohnbebauung im Westen entlang der Stuckenbuschstraße. Die Bindung zur Anpflanzung von Bäumen entlang des Spanenkamp im Norden dient ebenfalls der Ortsrandgestaltung und Eingrünung der gewerblichen Anlagen der Obstsaftkellerei.

## 8.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigte Bebauung und Erschließung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Gemäß §1 Abs. 5 Satz 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne

des § 1a Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind hierbei Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung.

Es ist demnach zu ermitteln und zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, zu vermeiden oder zu minimieren sind und neue unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies erfordert eine sach- und fachgerechte Aufbereitung der Umweltbelange für die Abwägung, welche im Rahmen eines Stadtökologischen Fachbeitrages erfolgt (Stadt Recklinghausen, Mai 2003).

### Eingriffsbilanzierung

Die Durchführung der Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand der „Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen“. Gegenstand der Eingriffsbilanzierung im Plangebiet sind die nicht nach § 34 BauGB bebaubaren GE - Flächen südlich der ehemaligen Forststraße.

Grundsätzlich gilt bei Eingriffen in Natur und Landschaft an erster Stelle das Vermeidungsgebot, d.h. der Verursacher hat vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sind entsprechend des Stadtökologischen Fachbeitrages (siehe Kap. 4.2, S. 15) zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und 25 b BauGB (Pflanz- und Erhaltungsgebot) auf sämtlichen Grundstücken sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Bauordnung NRW ergibt sich nach der „Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen“ ein Ausgleichsdefizit von 22.122 Wertpunkten bei einem 100%igen Ausgleich.

Aufgrund mangelnder Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet besteht die Notwendigkeit einer planexternen Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch. Geeignete Flächen stehen im Ausgleichsflächenpool Hinsberg zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden für den gesamten Eingriffsbereich als Sammelzuordnung festgesetzt; die Umsetzung erfolgt von Seiten der Stadt Recklinghausen auf Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch.

### Bilanz:

EINGRIFFSBEREICH	BIOTOPWERT „VORHER“	BIOTOPWERT „NACHHER“	AUSGLEICH IM EINGRIFFSBEREICH	KOMPEN- SATIONSBEDARF	MASSNAHMEN AUSSERHALB PLANGEBIET
<b>Bebauungsplan Nr. 211 - Forst- straße -</b>	26.607 Biotopwertpunkte	4.485 Biotopwertpunkte	keiner	22.122 Biotopwertpunkte	Aufwertung von Flächen im Aus- gleichsflächen- pool Hinsberg um 22.122 Biotop- wertpunkte

Die Bilanz zeigt, dass mit der Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vollständig kompensiert werden. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich.

### 8.6 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen Spanenkamp und Stuckenbuschstraße erschlossen. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße - Kreisstraße 22 - (K22), an die der Spanenkamp anschließt.

In dem Bereich zwischen Forststraße 7 bzw. 4 bis zur Friedrich Ebert-Straße wird die Forststraße als gewerbliche Baufläche überplant. Für diesen Bereich wird ein Einziehungsverfahren nach § 7 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) durchgeführt. Das Gebäude Forststraße 14 wird über das im Bereich des Flurstückes 966 liegende Teilstück der Forststraße von der Friedrich-Ebert-Straße aus erschlossen bleiben. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Grundstücks sichert die Erschließung. Dieser Maßnahme hat der Straßenbauträger als Ausnahme zugestimmt. Die Friedrich-Ebert-Straße ist in diesem Abschnitt anbaufreie Strecke. Die Flächen nördlich und südlich der bisher bestehenden Forststraße dienen nur dem bereits ansässigen Gewerbeunternehmen. Die Sicherung der Erschließung für die südlich der Forststraße liegenden Flächen erfolgt über den Spanenkamp.

Für den verbleibenden ca. 50 m langen westlichen Abschnitt der Forststraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Zudem wird eine Regelung nach Straßenverkehrsordnung (StVO) angestrebt, die hier zum Schutz der Wohnbebauung den Zu- und Abfahrtsverkehr durch LKW ausschließt.

### 8.7 Versorgungsanlagen

Die Erschließung der neuen, südlich der Forststraße liegenden Gewerbeflächen ist über die vorhandenen Leitungen gesichert.

Strom- und Wasserleitungen liegen in der Forststraße. Gasleitungen liegen in der Forststraße auf jeweils 50 m Länge von der Stuckenbuschstraße und auch von der Friedrich-Ebert-Straße aus. Bei Bedarf kann die gewerbliche Fläche angeschlossen werden.

Der Teil der Forststraße, der eingezogen und der gewerblichen Fläche zugeschlagen wird, wird wegen der vorhandenen Leitungstrassen von einer Überbauung in 4,70m lichter Höhe (LH) freigehalten. Die Leitungstrassen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.

### 8.8 Entwässerung

Der Gemeinde obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 53 Landeswassergesetz (LWG). Diese wird jedoch nicht für Kanäle unter Privatgrundstücken übernommen. Der Kanal, der in der Forststraße im Bereich der Aufhebung als Verkehrsfläche liegt, wird daher zusammen mit der Straßenfläche an den Gewerbebetrieb veräußert. Das Grundstück Forststraße 5 wird daher zukünftig über einen neu zu erstellenden ca. 42 m langen Kanal zur Stuckenbuschstraße hin entwässert. Der Anschluss der Grundstücksentwässerung der neuen und alten Gewerbegebietsflächen kann für die Ableitung von Schmutzwasser über einen Anschluss an den Mischwasserkanal an der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.

Unter dem Begriff „Abwasser“ fällt auch das Niederschlagswasser. Hierzu zählt das auf Grund von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser. Für nach dem 01.01.1996 erstmals bebaute Grundstücke ist im Rahmen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für den Neubaubereich südlich der Forststraße kann das Niederschlagswasser ortsnah in die Wambeke, welche östlich der Friedrich-Ebert-Straße verläuft, eingeleitet werden. Ein entsprechender Anschlusskanal befindet sich bereits unter der Forststraße und Friedrich-Ebert-Straße. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und des hoch anstehenden Grundwasserspiegels nicht gegeben (siehe Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Büro Dr. Paul Butenweg, August 2002).

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist weder ein Umlegungsverfahren noch die Ent-eignung nach Baugesetzbuch erforderlich. Die Gewerbefläche ist zukünftig von einem Eigen-tümer zu nutzen (ausgenommen Forststraße 14). Ansonsten handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Grundstücke. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten**

Die Kostenschätzung beinhaltet die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Natur-schutzes und der Landschaftspflege sowie die Grundstückskosten, einschließlich der Liefe-rung, des Materials und aller erforderlichen Pflanzarbeiten sowie der Fertigstellungspflege (3-5 Jahre).

Für die Durchführung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege inklu-sive des Grunderwerbs ergibt sich ein Kostenschätzungsbetrag von insgesamt rd. 85.900 €

## **11. Flächenbilanz**

		ha	a	m <sup>2</sup>	%
	Gesamtfläche des Plangebietes	4	70	22	100
davon					
	Wohnbauflächen - insgesamt -	1	40	00	29.77
	Gewerbliche Bauflächen - insgesamt -	3	25	06	69.13
	Verkehrsflächen - insgesamt -		05	16	
	davon				
	Verkehrsberuhigte Bereiche		05	16	1.10

## **12. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 211 - Forststraße -**

### **1. Textliche Festsetzungen gem. BauGB i.V.m BauNVO**

#### **1.1 Zulässigkeit von Nutzungen**

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die GE-Gebiete festgesetzt, dass darin nur Ein-richtungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesent-lich stören.

#### **1.2 Ausnahmen in Gewerbegebieten**

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Betrieben der Obstsaftkellerei und –abfüllung allgemein zuläs-sig sind, sofern sie das angrenzende Wohnen im Sinne des § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.

### 1.3 Zulässige Gebäudehöhen

Gem. § 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die Gebäude nicht höher als 12,00 m über der in der überplanten Forststraße signalisierten Gradientenhöhe von 19,00 m errichtet werden dürfen. Der Höhenbezugspunkt für die Gradientenhöhe ist der Kanaldeckel Hansering / Friedrich-Ebert-Straße mit einer angenommenen Höhe von 20,00 m.

### 1.4 Geschossfläche für Handelsbetriebe

Gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nur bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig sind.

### 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird für das mit "A" gekennzeichnete GE-Gebiet festgesetzt, dass eine Überbauung nur mit einer lichten Höhe (LH) von mindestens 4,70m über dem Bodenniveau zulässig ist.

### 1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb der ausgewiesenen Schutzfläche wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass aufgrund der Lärmbelastung durch das östlich angrenzende Gewerbe für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts im WA	30 dB(A)
Wohnräume tags im WA	35 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

### 1.7 Eingriffsausgleich

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 428, Flurstücke 216 (teilweise), 217, 56, 967, 160, 123 und 124, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 22.122 Wertpunkten entsprechend der Berechnung der Recklinghäuser Methode auf den Flächen des „Ökopool Hinsberg“ in Recklinghausen zugeordnet werden

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

### 1.8 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 966 (Gemarkung Recklinghausen, Flur 428) ist ausnahmsweise auch für das Flurstück Nr. 967 unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Erschließung wird über das Flurstück Nr. 966 öffentlich-rechtlich gesichert

(Baulast), und

- die Nutzung des Flurstückes Nr. 967 steht in keinem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung auf dem westlich angrenzenden Flurstücken.

## **2. Kennzeichnungen**

### Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Mit Folgewirkungen muss gerechnet werden. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

## **3. Hinweise**

### 3.1 Bodendenkmalschutz

Werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 – Forststraße – kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerkreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde, bzw. dem Westfälischem Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW).

### 3.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen an fünf Stellen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine Überprüfung der Feststellpunkte ist vor Beginn von Baumaßnahmen zwingend erforderlich und zuständigkeitshalber durch den Regierungspräsidenten Münster – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – i. V. m. dem Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr durchzuführen.

### 3.3 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das ortsnahes Gewässer darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen.

## **4. Gutachten**

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten und Fachbeiträge, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden, sind im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen einzusehen:

- Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 – Forststraße – (Dipl.-Ing. Stapelfeld – Ingenieurbüro für Bauphysik, Dortmund, Juli 2001)
- Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes (Dr. Paul Butenweg GmbH, Geotechnisches Büro, Waltrop, August 2002)

- Stadtökologischer Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 211 – Forststraße, Stadt Recklinghausen, FB Planen, Umwelt, Bauen, Mai 2003

Recklinghausen, den 11.07.2003  
Bürgermeister  
i.A.

Rapen  
Städt. Baudirektor