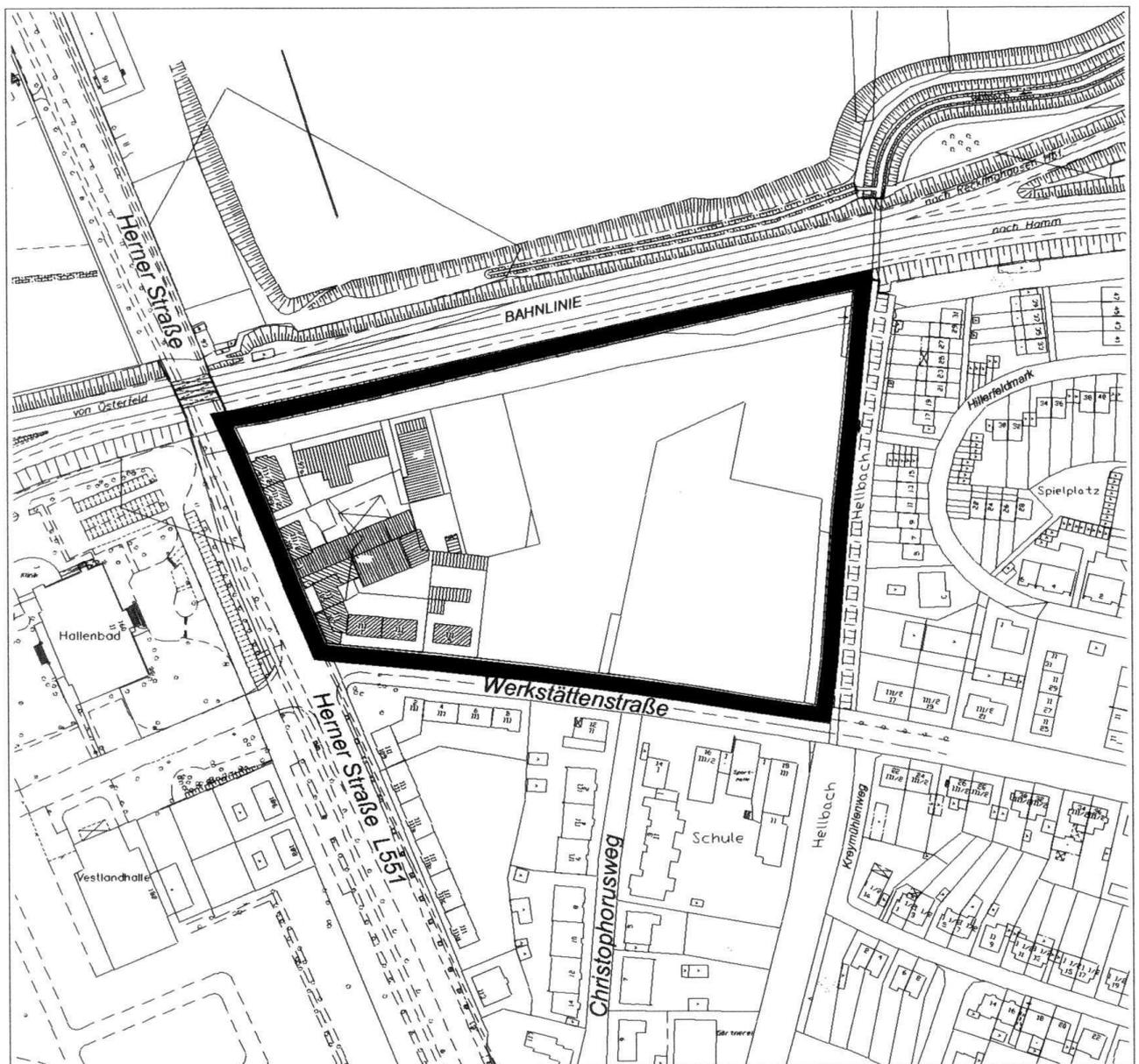




# Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 220  
- Werkstättenstraße -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Inhalt

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Beschreibung des Gebietes
  - 1.3 Infrastruktur (Verkehr, Handel, öffentlicher Personennahverkehr etc.)
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
  - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan (Stand 25.02.2004)
3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 1 Abs. 3 BauNVO)
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
    - 5.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
    - 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - 5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 22 BauNVO)
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§ 23 BauNVO)
  - 5.5 Zulässigkeit von Nutzungen
  - 5.6 Verkehrserschließung
  - 5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - 5.8 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und 14 i. V. mit Nr. 21 BauGB)
  - 5.9 Immissionsschutz (siehe Pkt. 7.4)
  - 5.10 Erschütterung (siehe Pkt 7.5)
  - 5.11 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. Ziffer 25 a und b BauGB
6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)
7. Umweltbelange
  - 7.1 Umweltverträglichkeit
  - 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 7.3 Bodenkontaminationen
  - 7.4 Kampfmiteleinflüsse
  - 7.5 Luftbelastungen
  - 7.6 Lärmbelastungen
  - 7.7 Erschütterung
8. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
9. Hinweise
  - 9.1 Bodendenkmalschutz
  - 9.2 Satzungen
10. Textlicher Teil – Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise, Rechtsgrundlagen
11. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 11.1 Bodenordnung
  - 11.2 Erschließung
12. Kosten und Finanzierung
13. Flächenbilanz

### Hinweis zur Rechtsgrundlage

Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 233 Baugesetzbuches (BauGB) wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 24.06.2004 weitergeführt und abgeschlossen. Insofern beziehen sich die Angaben zu den Verfahrensvorschriften auf das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 in der zuletzt gültigen Fassung.

## **1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 220 - Werkstättenstraße – umfasst einen Bereich zwischen der Herner Straße im Westen, der Bahnlinie Hamm-Osterfeld im Norden, dem Vorfluter Hellbach im Osten und der Werkstättenstraße im Süden.

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

### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hillerheide. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit durch eine Bergbauzulieferfirma gewerblich / industriell (THM-Gelände) genutzt. Nach Aufgabe des Betriebes konnte keine gewerbliche Folgenutzung gefunden werden.

Die Herner Straße bzw. die Nordseite der Werkstättenstraße sind durch mischgebietstypische Nutzungen - wie z. B. Autohandel mit Werkstattbetrieb, Blumenhandel und sonstige Geschäfte – geprägt. Die bis zu dreigeschossigen Häuser sind ab dem ersten Obergeschoss überwiegend als Wohnungen genutzt.

### **1.3 Infrastruktur**

#### **Verkehr**

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen über die Herner Straße und im Süden durch die Werkstättenstraße erschlossen. Die Herner Straße gehört zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Sie verbindet als Nord-Süd-Achse in zentraler Lage den nahegelegenen Autobahnanschluss zur A 2 mit der Recklinghäuser City und dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen - Süd.

Zugleich verbindet die Buslinie 205 im 10 Minutentakt über die Haltestelle „Vestlandhalle“ an der Herner Straße das Plangebiet mit dem Recklinghäuser Hauptbahnhof und der Nachbarstadt Herne.

#### **Handel**

Im Plangebiet soll ein Einzelhandelsgeschäft gebaut werden. Weitere Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Blitzkuhlen- und Ovelgönnestraße.

#### **Schule / Sport**

Südlich des Plangebietes an der Herner Straße befindet sich eine Tageseinrichtung für Kleinkinder und die städtische Grundschule. In ca. 1 Km befindet sich an der Maybachstraße die städt. Realschule. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in der Innen- bzw. in der Südstadt.

Das Sportangebot im Umfeld des Plangebietes wird durch das benachbarte Hallenbad an der Herner Straße sowie den durch ortsteilbezogenen Sportverein FC/JS Hillerheide an der Karlsbader Straße und der Eisenbahnerturngemeinschaft an der Maybachstraße abgedeckt.

## **2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**

### **2.1 Verhältnis zur Landesplanung**

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielen der Landesplanung. Im GEP – Teilabschnitt Emscher - Lippe“ wird der Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) bezeichnet und inhaltlich als „Flächen für Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen“ beschrieben.

## **2.2 Flächennutzungsplan (Stand 25.02.2004)**

Der seit dem 29.09.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Ostseite der Herner Straße gemischte Baufläche und daran anschlies-

send gewerbliche Baufläche dar. Diese Darstellungen entsprachen auch der an diesen Standorten vorhandenen Nutzungen und sollten diese entsprechend sichern. Die Aufgabe der industriellen Nutzung bot die Möglichkeit die vorhandenen Nutzungskonflikte in diesem Bereich entgeltig zu lösen. Durch die Änderung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche sollte dem Stadtentwicklungsziel entsprochen werden, diesen Bereich - entsprechend der überwiegenden Nutzung in der näheren Umgebung - zu Wohnzwecken zu nutzen. Das notwendige Verfahren zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 2.56 – Werkstättenstraße – wurde durchgeführt und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die BR Münster im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen am 22.10.2001 wirksam.

Mit der städtebaulich gewünschten Ausweitung des Mischgebietes nach Osten weichen zwar die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, gleichwohl ist dies aber insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als die durch den Bebauungsplan konkretisierte Festsetzung eines Mischgebietes der stadtentwicklungsplanerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle (Schaffung bzw. Sicherung von Wohnbauflächen) entspricht.

## **3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Nachdem sich eine Nachfolgenutzung für die längere Zeit leerstehenden Industriegebäude auf der ehemaligen THM – Fläche nicht abzeichnete, wurde im Jahre 2000 durch die Grundstückseigentümer der Antrag auf Nutzungsänderung von Gewerbe auf Wohnnutzung gestellt. Da dieser Antrag auch den Zielen der Stadtentwicklung entsprach, wurde vom Rat die Änderung des Flächennutzungsplanes von gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche und die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gem. den Vorschriften des § 12 BauGB beschlossen.

Mit dem parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführten Satzungsverfahren zum VEP sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von ca. 108 Wohnungen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung wurde nach dem Rückzug des Vorhabenträgers nicht zuende geführt. Der Rat der Stadt Recklinghausen beauftragte daraufhin in seiner Sitzung am 01.07.2002 die Verwaltung entweder für den VEP einen neuen adäquaten Vorhabenträger zu finden oder für den betreffenden Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer / -verwaltung wurde ein Projektbetreuer / Erschließungsträger gefunden, der sich bereit erklärte diesen Bereich entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen zu entwickeln.

Nach Vorlage eines städtebaulichen Entwurfes, der die Realisierung von drei Projekten (Lebensmittelmarkt – Discounter -, Seniorenwohnheim mit Pflegeeinrichtung und 36 Wohnungen in Form von Doppel- und Reihenhäusern) vorsah, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.11.2004 entsprechend dieser Vorgaben das Satzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 – Werkstättenstraße – einzuleiten.

Mit dem Projektbetreuer wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem er sich bereit erklärt, die erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten und Risiko durchzuführen.

Die Vorschriften des § 2 Abs. 3 BauGB wurden durch den Vertragsabschluss nicht berührt.

Dem Bebauungsplan Nr. 220 – Werkstättenstraße - kommt aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung insofern eine besondere Bedeutung zu, als hier ein verkehrlich und infrastrukturell günstig und innenstadtnah gelegenes Wohngebiet durch die beabsichtigten Maßnahmen den Ortsteil Hillerheide städtebaulich sinnvoll ergänzt bzw. aufwertet wird. Die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes und insbesondere der geplante Bau des Seniorenheimes erweitern dabei das infrastrukturelle Angebot für den Ortsteil Hillerheide (Standort des Lebensmittelmarktes siehe Anlage 1 der Begründung).

## **4. Planverfahren**

Für den Bereich des ehemaligen THM-Geländes nördlich der Werkstättenstraße wurde das vom Rat der Stadt Recklinghausen am 28.08.2000 zur Einleitung beschlossene Satzungsverfahren zum VEP Nr. 8 – Werkstättenstraße – gem. § 12 BauGB entsprechend den gesetzlichen Verfahrensvorschriften bis zur Satzungsbeschlussreife (§ 10 Abs. 1 BauGB) – Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.12.2001 liegt vor - durchgeführt.

Im Juni 2002 teilte der Vorhabenträger der Verwaltung mit, dass er die Realisierung des geplanten Projektes nicht mehr beabsichtige.

Um dennoch in diesem Bereich eine den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wurde mit Ratsbeschluss vom 01.07.2003 die Verwaltung beauftragt, das Planverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 – Werkstättenstraße – in ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB umzuwandeln.

Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 233 Baugesetzbuch wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 24.06.2004 weitergeführt und abgeschlossen. Insofern beziehen sich die Angaben zu den Verfahrensvorschriften auf das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 in der zuletzt gültigen Fassung.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat ein durch die Grundstückseigentümer beauftragter Projektentwickler einen städtebaulichen Entwurf eingereicht, der geeignet war, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt zu werden. Den entsprechenden Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 15.11.2004.

Die Planunterlagen wurden im Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen - der Stadt Recklinghausen, in der Zeit vom 01.12.2004 bis 28.12.2004 einschließlich während der Dienststunden öffentlich ausgehängt. Zusätzlich fand am 14.12.2004 ein Informations- und Anhörungsgespräch im Lutherhaus der ev. Kirchengemeinde Hillerheide statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen in der Zeit vom 23.05.2005 bis 23.06.2005 einschließlich durchgeführt.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

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

Die Grundstücke auf der Ostseite der Herner Straße sind bis zu einer Tiefe von ca. 80 m zwischen der Werkstättenstraße und der Bahnlinie Hamm-Osterfeld durch mischgebietstypische Nutzungen im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) (u.a. Autohandel mit Werkstatt, Gaststätte) geprägt.

Die Obergeschosse der betreffenden Häuser entlang der Herner Straße und Werkstättenstraße sind ausschließlich als Wohnungen genutzt.

Dieser Bereich wird unter Einbeziehung der Flächen, die für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich einer Stellplatzanlage benötigt werden, im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, die ehemaligen Gewerbeflächen eine der unmittelbaren Umgebung adäquaten Nutzung zuzuführen, wird der Bereich zwischen dem Mischgebiet und dem vorhandenem Vorfluter „Hellbach“ im Osten als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll die Errichtung eines Seniorenwohnheimes sowie Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt 34 Wohnungen ermöglicht werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan neben der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Zahl der Vollgeschosse fest.

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

Um die im MI-Gebiet vorhandenen Nutzungen zu sichern und um eine weitere Entwicklung bzw. den jeweiligen Betriebserfordernissen entsprechende optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird für das MI-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die WA-Gebiete wird ebenfalls die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der GRZ mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem Maß der vorhandenen baulichen Nutzung in der im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägten näheren Umgebung als auch dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet den Bau von Einfamilienhäusern und die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit angemessenen Freiflächenanteilen zu ermöglichen.

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

Die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet wird mit der GFZ 1,0 entsprechend der großzügig ausgewiesenen Überbaubarkeit im hinteren Bereich der Grundstücke und der prägenden dreigeschossigen Straßenrandbebauung festgesetzt. Hierdurch werden den ansässigen Betrieben über die Bestandssicherung hinaus weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

Für das nördliche WA-Gebiet – Bereich des Seniorenwohnheimes – wird entsprechend der festgesetzten Dreigeschossigkeit eine GFZ von 1,0 und für das übrige zweigeschossig bebaubare WA-Gebiet eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse im MI-Gebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung differenziert festgeschrieben. Entlang der Herner Straße und der Werkstättenstraße wird eine Dreigeschossigkeit und für die hinteren Grundstücksbereiche, auf denen nur gewerbliche Nutzungen stattfinden, eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Im Übergang zu dem östlich angrenzend geplanten Wohngebiet werden die für den Bau des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Flächen als eingeschossig bebaubares MI-Gebiet festgesetzt.

Für das nördlich gelegene WA-Gebiet werden max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit ein den Erfordernissen einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung entsprechendes Raumprogramm zu entwickeln.

Für die geplante Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern parallel zur Werkstättenstraße und der neuen Erschließungsanlage wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen prägenden zweigeschossigen Bebauung im Bereich der Straße Hilferfeldmark und vermittelt ein relativ offenes Siedlungsbild.

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

Es soll weder eine offene noch geschlossene noch eine wegen der möglichen unterschiedlichen Bauformen eindeutig abweichende Bauweise festgesetzt werden. Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, weil die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt wird. Ziel ist es, bei Beachtung der sich aus dem vorhandenen Ortsbild ergebenden Gestaltungsbelange sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsziffern und Baugrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke größtmöglich flexibel zu gestalten. Begründet ist der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise mit der Tatsache, dass es keine das Plangebiet eindeutig prägende Bauweise gibt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich mit Ausnahme von baulichen Anlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO im MI-Gebiet überwiegend an der

vorhandenen Bebauung orientieren. Für den Bereich der ehemaligen THM – Flächen - hier insbesondere der als Standort für eine Senioren-Wohneinrichtung vorgesehene nördlich gelegene Teilbereich des WA – Gebietes - wird eine großzügig überbaubare Grundstücksfläche, die nicht nur eine optimale Ausnutzung ermöglicht sondern auch einen flexiblen Gestaltungsspielraum eröffnet, festgesetzt.

Die übrigen WA-Bereiche werden mit dem Ziel, einer zu hohen baulichen Verdichtung entgegen zu steuern, mit verhältnismäßig eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen gegliedert.

Um die Erweiterungen der Wohnhäuser durch untergeordnete Gebäudeteile ohne eine nachträgliche Änderung / Anpassung des bestehenden Planungsrechtes zu ermöglichen und damit gezielt zu steuern, wird gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (wie z.B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), generell bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig sind. Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen werden auch für Erker, Treppen, Windfänge und Balkone bis zu 1 m bzw. 1,5 m zugelassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3).

## **5.5 Zulässigkeit von Nutzungen**

### **MI-Gebiet**

Um das vorhandene MI-Gebiet entsprechend der mischgebietstypischen Nutzungen zu entwickeln, wird u. a. aus immissionsschützenden Gründen durch die textliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 8 BauNVO in den hinteren Grundstücksbereichen des MI-Gebietes bzw. auf den eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen das gem. § 6 Abs. 1 BauNVO zulässige Wohnen ausgeschlossen.

Da der Betrieb von Tankstellen i. d. R. ein angrenzende Wohnbereiche erheblich beeinträchtigendes Verkehrsaufkommen mit sich bringen können, sollen diese gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO in einem MI-Gebiet regelmäßig zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden.

### **WA-Gebiet**

Da die WA-Gebiete bereits durch Verkehrslärm - insbesondere den der Bahn - vorbelastet sind, wird, um weitere Belastungen auszuschließen, für diese Gebiete die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

## **5.6 Verkehrserschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Herner Straße und Werkstättenstraße erschlossen. Die im Norden des Plangebietes, am Böschungsfuß der Eisenbahnlinie Hamm – Osterfeld, gelegene Wegeparzelle (im Eigentum der Stadt Recklinghausen), wird aus Gründen der gesicherten Erschließung der hier angrenzenden Grundstücke, auf einer Länge von ca. 50 m als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, festgesetzt. Daran schließt sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg - an. Diese Verkehrsfläche dient der Sicherung einer späteren Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Eisenbahn nach Osten, sowie als Rad- und Fußwegeanschluss für den Innenbereich des Plangebietes.

Um die vorhandenen Nutzungen (Modellautobahn, Autowerkstatt) auf den südlich angrenzenden Grundstücken zu sichern bzw. sonstige mischgebietstypische Nutzungen zu ermöglichen, wird die Erschließung der Flurstücke 33, 34 und 448 tlw. in der Flur 436 durch ein zusätzlich auf dem ersten Teilstück der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg – festgesetztes Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB zugunsten eines beschränkten Personenkreises (hier die zuvor genannten Flurstücke) planungsrechtlich gesichert. Der Bereich von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg – bis zum Böschungsfuß der Bahnlinie wird als Grünfläche – öffentlich – Verkehrsbegleitgrün – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Grünfläche erfüllt dabei in Verbindung mit der intensiv bepflanzten Böschung der Bahnlinie eine ortsbildgestalterische Funktion.

Als Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes der Stadt Recklinghausen setzt der Bebauungsplan parallel zum Vorfluter Hellbach ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - fest.

Die WA-Gebiete werden entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) durch eine Ringerschließung, mit einem Profil von 7,5 m (im Bereich des Hellbaches 5,0 m), von der Werkstättenstraße aus erschlossen. Der Größe und der Wohnnutzung des Baugebietes entsprechend wird die Erschließungsanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr

Der sich aus den künftigen Nutzungen ergebende private Stellplatzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für einen Teil des MI-Gebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze fest. Diese Stellplätze (ca. 97 Stück) dienen als Parkplatz für den geplanten Lebensmittelmarkt. Die Ein- und Ausfahrt soll ausschließlich von der Werkstättenstraße erfolgen und ist daher im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten des Projektentwicklers (Fa. Brechtefeld und Nafe) eine Änderung im Bereich der zukünftigen Wohnnutzung dahingehend beantragt, dass für die geplante Bebauung entlang der Werkstättenstraße auf der Westseite des Eingangsbereiches der Ringstraße ein Garagenhof ausgebildet werden soll. Zugleich soll das geplante Leitungsrecht – zwischen dem MI- und dem WA-Gebiet, aus pragmatischen Gründen über den neu geplanten Garagenhof, nach Süden hin verschoben werden. Städtebauliche Gründe sprachen nicht gegen die beabsichtigte Änderung.

Da diese Änderungen nicht gegen die Grundzüge der Planung sprechen, wurden im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens i.S. des § 13 BauGB die betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigte Änderung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Für die geplante Bebauung im WA-Gebiet entlang der Werkstättenstraße wurde somit auf der Westseite der neuen Erschließungsanlage ein Garagenhof mit ca. 20 Garagen festgesetzt. Für die Schaffung des Garagenhofes entfielen von den möglichen 36 Wohnungen 2.

#### Öffentliche Stellplätze

Um beim Ausbau der Innenerschließung (Ringerschließung) eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen (z. B. für Besucher) zu ermöglichen, wurde das Verkehrsflächenprofil mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche ist geplant ca. 10 öffentliche Stellplätze einzurichten. Dies entspricht einem Anteil von 40 % der Anzahl der geplanten Einfamilienhäuser. Die genaue Lage der einzelnen Stellplätze werden im Zuge der Straßenausbauplanung von Seiten der Stadt festgelegt.

### **5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Für den geplanten Um- und Ausbau des Hellbaches werden von der Emschergenossenschaft geringfügige Flächenanteile der ehemaligen Gewergrundstücke benötigt. Der Bebauungsplan sichert durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft den entsprechenden Flächenbedarf für den Umbau des Hellbaches.

### **5.8 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 i. V. mit Nr. 21 BauGB)**

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, elektrischer Energie, Gas und Fernwärme kann über vorhandene Anlagen in der Herner Straße und Werkstättenstraße durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Eine bisher auf dem Gelände der ehemaligen THM vorhandene Umformerstation wird in der Nähe ihres alten Standortes planungsrechtlich als Versorgungsfläche – Umformerstation – neu festgesetzt. Möglicherweise darüber hinaus erforderliche Versorgungsanlagen können über privatrechtliche Vereinbarungen bzw. gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Flächen handelt, die nicht erstmals bebaut werden, finden die Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz über die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort bzw. die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer hier keine Anwendung.

Laut Stellungnahme des Fachbereiches – Tiefbau – ist dennoch eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorzunehmen, da das vorhandene Kanalisationssystem schon heute voll ausgelastet ist.

Das Schmutzwasser kann durch Anschluss an die bestehenden Kanalisationen in der Herner Straße / Werkstättenstraße und der in der Ringerschließung neu zu erstellenden Kanalisation über die Vorfluter Hellbach und Emscher abgeführt und in den Kläranlagen Bottrop bzw. Emschermündung der Emschergenossenschaft gereinigt werden.

Das Niederschlagswasser ist über entsprechende Einrichtungen wie Regenwasserrückstaukanäle gedrosselt in den Vorfluter Hellbach einzuleiten.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des geplanten Rückstaukanals (der an zwei Bereichen parallel zu privaten Grundstücken verlaufen wird) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Da nach Fertigstellung der Erschließung die Verkehrsflächen einschließlich der Kanalisation etc. in das Eigentum der Stadt übergehen wird, soll der Projektentwickler im Rahmen der Eigentumsübertragungen, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Eintragungen von Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt sichern.

Um das auf dem MI-Gebiet (Bereich direkt anschließend an das geplante WA-Gebiet) anfallende Niederschlagswasser getrennt in den Vorfluter Hellbach einleiten zu können, ist eine Leitungsrecht zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, zwischen der neuen Erschließungsanlagen und dem MI-Gebiet, in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

**Vorhandene Fernheizungsleitung**

Zur Sicherung der durch das Plangebiet verlaufenden Fernheizungsleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3,0 m bzw. 1,5 m u.a. entlang eines Teilstückes der Werkstättenstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

**Ferngasleitung**

Die innerhalb der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wegeparzelle befindliche Ferngasleitung DN 400 der E.on Ruhrgas AG wurde einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**5.9 Immissionsschutz** (Siehe Pkt. Nr. 7.6)

**5.10 Erschütterung** (Siehe Pkt. Nr. 7.7)

**5.11 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. Nr. 25 a und b BauGB**

Innerhalb der zukünftigen Erschließungsanlage für die WA-Gebiete wird aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen die Anpflanzung und die Erhaltung von mindestens 7 Straßenbäumen gem. § 9 Abs. Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Dies entspricht dem Ausbaustandard von Erschließungsstraßen in Neubaugebieten.

**6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauONRW)**

Zur Unterstützung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden in einem eigenständigen Satzungsverfahren für die WA-Gebiete zusätzlich Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW (Landesbauordnung) getroffen. Die Gestaltungsvorschriften dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes.

Durch maßvolle gestalterische Vorschriften soll ein möglichst harmonisches Siedlungsbild erzielt werden, wobei ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt.

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich dabei ausschließlich auf die Dächer, weil diese das weithin sichtbare Erscheinungsbild einer Siedlung prägen.

Um ein geschlossenes Siedlungsbild zu erzielen, das sich auch von außen her einheitlich darstellt, ist die Dachgestaltung sowie die Ausbildung von Dachaufbauten entsprechend zu regeln.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltverträglichkeit**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der bis zum 24.06.2004 geltenden Fassung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, soweit im Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung besteht.

Gem. Ziff. 18.8 i. V. mit Ziff. 18.7.1 und 18.7.2 der Anlage 1 zu § 3 des UVPG ist zur Errichtung eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, sofern die Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Bei einer Fläche von 37.444 qm für das gesamte Plangebiet besteht weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (Prüfwert 100.000 qm und mehr), noch zu einer Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfwert 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm).

### **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da es sich bei den Grundstücken im Planbereich um Flächen handelt, die im wesentlichen bebaut und versiegelt sind und von daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 21 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind, findet § 1 a Abs. 3 BauGB hier keine Anwendung.

### **7.3 Bodenkontaminationen**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Recklinghausen als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hierbei sind die Flurstücke Nr. 319, 343, 344 der Flur 436 (Betriebsgelände der ehemaligen TH-Maschinenbau GmbH, Becoritflächen) betroffen.

Für diesen Bereich wurden bereits im Jahre 1998 Orientierungsuntersuchungen zur Überprüfung des Alt- und Neulastenverdacht durch das Gutachterbüro Wienkopp & Schwarz-Sommer aus Essen, unter der Projekt Nr. 5197-97 vom 21.01.1998 vorgenommen. Zur Überprüfung etwaiger Verkehrswertminderungen in Folge von Alt- und Neulasten wurden erneute Messungen im Laufe des Jahres 1998 vorgenommen. Das Ergebnis dieser erneuten Untersuchungen wurde im "Gutachtlichen Untersuchungsbericht" vom 05.09.1998 des Büros Frank Wienkoop aus Essen, dokumentiert. Eine Aktualisierungsuntersuchung wurde durch das Büro SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH aus Hürth am 06.08.2004 vorgenommen.

Als Untersuchungsergebnis wurde folgendes festgestellt:

Die Bodenluftergebnisse lassen heute, entgegen den Voruntersuchungen, keine Auffälligkeiten mehr erkennen.

Die in den Voruntersuchungen ermittelten PAK-Belastungen (Rammkernbereich (RKB) 51, RKB 3a) wurden ebenfalls nicht verifiziert.

In der Belastungshöhe bestätigt wurde der Schadenbereich um den DK/HEL-Tank auf dem Parkplatz. Im Kopfbereich vor der mittleren Halle (Bereich RKS 103) wurde eine bisher nicht bekannte oberflächennahe (ca. 1,0 m u. Geländeoberkante) Belastung mit KW nachgewiesen.

Die aus den Voruntersuchungen bekannte KW-Belastung in RKB 15 wurde anhand der Sondierung RKS115 nicht bestätigt.

Dagegen bedeutet der KW-Gehalt der Probe aus RKS 161 (RKS 61) mit 3.000 mg/kg auf eine deutlich höhere Belastung hin, die jedoch, wie die Laborergebnisse zeigen, lediglich oberflächennah (ca. 1,0 m u. GOK) ist.

Um genauere Erkenntnisse zu erhalten werden die Abrissarbeiten der vorhandenen Industrieanlagen und die damit verbundenen Entsiegelungen des Erdreiches gutachterlich begleitet. Sollten hierbei Auffälligkeiten des Bodens und damit verbundene Belastungen festgestellt werden, muss umgehend mit der unteren Abfallbehörde, bei der Kreisverwaltung Recklinghausen Kontakt aufgenommen werden, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen bzw. sachgerecht mit der Entsorgung umgegangen wird. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichem Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **7.4 Kampfmiteleinflüsse**

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist erforderlich. Bevor bodeneingreifende Maßnahmen begonnen werden, ist Kontakt mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen aufzunehmen. Der textliche Teil des Bebauungsplanes verweist unter dem Punkt Hinweise auf die zu ergreifenden Maßnahmen bezüglich der Kampfmittleinwirkungen.

## **7.5 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 Bundesimmissionschutzgesetz (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.

## **7.6 Lärmbelastungen**

Für das Plangebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Müller-BBM am 27.07.2004 und 23.11.2004 durchgeführt. Für die Untersuchungen wurden die Schienen- als auch die Straßenverkehrsgeräusche berücksichtigt.

Bei den Straßenverkehrsgeräuschen wurden die Belastungswerte (durchschnittliche täglich Verkehrsstärke, DTV) der relevanten Straßen des städtischen, EDV-gestützten Verkehrsnetzmodells für den Prognosehorizont 2010 angewandt. Da für die Werkstättenstraße in diesem Verkehrsnetzmodell keine Verkehrsdaten vorliegen, hat das Büro Müller-BBM hierfür eine Belastung von 500 Kfz/24 h angenommen. Dieser Wert liegt nach einer Studie von Heusch-Boesefeldt zwar etwas höher als der zugrundegelegte Wert, ist jedoch aufgrund der relativ geringen Auswirkungen auf die Emissionswerte zu vernachlässigen.

Die Beurteilung durch den Gutachter Müller –BBM sieht wie folgt aus:

### **1. Tags**

#### **1.1 Wohnbebauung**

Durch den Bahnverkehr ergeben sich keine Orientierungswertüberschreitungen.

#### **1.2 Seniorenzentrum**

Durch den Bahnverkehr ergeben sich keine Orientierungswertüberschreitungen.

### **2. Nachts**

#### **2.1 Wohnbebauung**

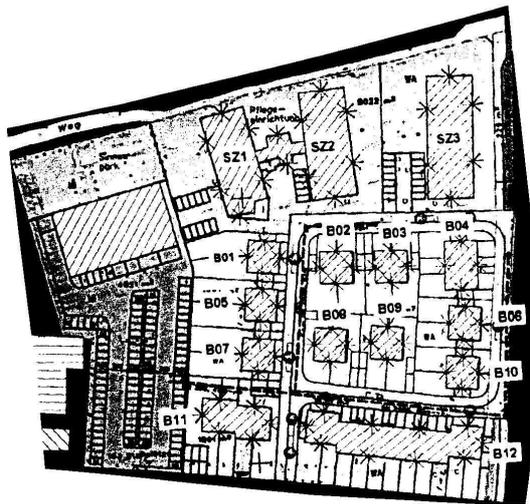
Durch den Bahnverkehr ergeben sich nur an den Nord- bzw. Westfassaden Überschreitungen von maximal 4 dB. In der nachfolgenden Tabelle sind die maximalen Überschreitungen je Fassadenseite und Baukörper aufgelistet:

#### **2.2 Seniorenzentrum**

Durch den Bahnverkehr ergeben sich an den Baukörpern des Seniorenzentrums an den Nord-, Ost- und Westfassaden Überschreitungen zwischen 1 und 9 dB.

Tabelle 5. Orientierungswertüberschreitungen an der geplanten Wohnbebauung - Angaben in dB

Baukörper	Fassaden			
	Nord	Ost	Süd	West
BO1	3	-	-	4
BO2	3	-	-	3
BO3	3	-	-	2
BO4	3	-	-	3
BO5	4	-	-	4
BO6	2	-	-	3
BO7	3	-	-	4
BO8	3	-	-	3
BO9	3	-	-	2
BO10	2	-	-	3
BO11	4	-	1	4
BO12	3	-	1	3



Die geringfügigen Überschreitungen von 1 dB an den Südfassaden der Baukörper 11 und 12 sind auf den Kreuzungseinfluss (Zuschlag für Lichtzeichenanlage gemäß [7]) der Herner Straße zurückzuführen.

Das Büro Müller-BBM empfiehlt im Ergebnis aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen durch Schienenverkehrslärm die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie.

Darüber hinaus werden folgende Raumanordnungen empfohlen:

Für die Wohnbebauung:

Anordnung der Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an den Süd- bzw. Ostfassaden

Für das Seniorenzentrum:

Anordnung der Funktionsräume und Treppenhäuser/Galerien auf den nördlichen Fassadenseiten

Anordnung der Fenster der Schlafräume an den Südfassade, falls nicht ausreichend auch an den Ostseiten (bei entsprechender Schallschutzberücksichtigung)

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1 vom Juli 2002) enthält weiterhin folgende Anmerkung:

"Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. "

Aufgrund dessen werden für Bereiche, in denen die Beurteilungspegel über 45 dB(A) zu erwarten sind und Schlafräume und Kinderzimmer geplant werden müssen, folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Ausstattung der betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Fensteröffnungen an einer lärmabgewandten Fassadenseite.

Ausstattung der betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Vorbau in Form einer geeigneten Wintergartenkonstruktion mit versetzten inneren und äußeren Öffnungsflächen.

Ausstattung der betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer mit mechanischen Schalldämmlüftern, die die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nicht wesentlich mindern.

Dadurch wird ausreichender Schallschutz bei gleichzeitiger Raumbelüftung gewährleistet.

Die Empfehlung des Gutachters zur Raumanordnung wird in den textlichen Teil unter Hinweise wie folgt aufgenommen:

"Bei Raumplanung der Wohnungen, innerhalb der WA-Gebiete, sollen die Schlafräume und Kinderzimmer an den Süd- bzw. Ostfassaden angeordnet werden. Zusätzlich wird auf die zusätzlichen Empfehlungen des Gutachterbüros Müller-BBM vom 23.11.2004 verwiesen."

Um die Realisierung des Bebauungsplanes zu sichern, schließt die Stadt Recklinghausen mit der Bahn AG einen Gestattungsvertrag zur Errichtung der Lärmschutzwand ab.

Die anfallenden Kosten werden durch städtebauliche Verträge gem. § 11 Abs. 1 Nr. BauGB auf die Investoren / Projektentwickler bzw. Grundstückseigentümer übertragen.

Für die Errichtung des geplanten Einkaufsmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten gemäß TA Lärm durch die Fa. Müller-BBM am 06. April 2005 erstellt.

Die Untersuchung ergab im Einzelnen Folgendes:

- an allen Immissionsorten werden tags wie nachts die schalltechnischen Anforderung eingehalten bzw. unterschritten (siehe Abs. 5.2. des schalltechnischen Gutachtens vom 06.04.2005)
- auftretende Spitzenkegel durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage, z.B. durch beschleunigt abfahrende PKW im Bereich der Ausfahrten, Türen- und Kofferraumschlagen im Bereich der im Plan festgesetzten Parkflächen, LKW-Vorbeifahrten bei der Anlieferung usw. liegen im zulässigen Bereich (siehe Abs. 5.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 06.04.2005)

Für das MI-Gebietes wurde von Seiten der Verkehrsplanung der Stadt Recklinghausen eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass für die Häuser mit Wohnnutzungen entlang der Herner Straße im Falle des Um- bzw. Neubaus Fenster der Schallschutzklasse 4 mit schallgedämmten Zusatzbelüftungen vom EG bis zum 2. OG eingebaut werden sollten, um den erforderlichen Wert des Innenraumpegels für sensible Nutzungen einzuhalten.

Auch für die beiden Gebäude auf der Nordseite der Werkstättenstraße Hs. Nr. 1 und 3 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier sind im Falle des Um- bzw. Neubaus an den Südfassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 vom EG bis zum 2. OG (Haus Nr. 1) und im 2. OG (Haus Nr. 3) notwendig.

Entsprechende Festsetzungen sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## **7.7 Erschütterungen**

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Trasse der Bahnstrecken Recklinghausen-Süd - Recklinghausen-Ost (Strecken-Nr. 2222), Abzweig Blumenthal - Recklinghausen Hbf (Strecken-Nr. 2223) und Oberhausen-OsterfeldSüd - Hochstr.-Hamm (Strecken-Nr. 2250).

Der kürzeste Abstand der Bebauung zur Bahnstrecke beträgt ca. 25 m.

Im Nahbereich von Bahnstrecken können Belästigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen - ausgehend von der Bahnlinie - nicht generell ausgeschlossen werden.

Durch eine messtechnische Untersuchung speziell auf den Grundstücken der ehemaligen THM wurden die in den geplanten Gebäuden zu erwartenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus Zugvorbeifahrten prognostiziert und nach den einschlägigen Normen und Richtlinien beurteilt („Geplante Bauvorhaben Werkstättenstraße in Recklinghausen - Erschütterungstechnische Untersuchung - Messungen auf dem Baugebiet mit noch vorhandenen Werkhallen“, Müller-BBM Bericht Nr. M57 228/3 vom 08.12.2004).

Als Untersuchungsergebnisse wurde folgendes festgehalten:

### **Erschütterungen**

Die Anforderungen der DIN 4150-2 für Reines und Allgemeines Wohngebiet werden an den Messpunkten 4 bis 12 eingehalten. Diese Messpunkte decken den Bereich der Einfamilienhäuser (B01 bis B12) sowie die südlichen Teile der Baukörper SZ01 und SZ02 und den gesamten Baukörper SZ03 des Seniorenzentrums ab.

Eine sichere Abschätzung für die nördlichen Teile der Baukörper SZ01 und SZ02, ob auf Maßnahmen verzichtet werden kann, kann nicht erfolgen. Dies liegt im „Heranrücken“ dieser Baukörper an die Bahnstrecke und in den Ergebnisse am Messpunkt 3 begründet. An diesem Messpunkt liegen zum einen Überschreitungen der Anforderungen der DIN 4150-2 vor, zum anderen befindet sich der Messpunkt in ähnlicher Nähe zur Bahnstrecke wie die nördlichen Teile der Baukörper SZ01 und SZ02.

Die Anforderungen der DIN 4150-2 für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind werden an den Messpunkten 2 und 3 - heranzuziehen für den geplanten Standort des Lebensmitteldiscounters - eingehalten.

Die Erschütterungen durch die Zugvorbeifahrten können in der Regel gerade bis gut spürbar wahrgenommen werden.

Sekundäre Luftschallimmissionen:

Die Anforderungen nach TA Lärm an den Mittelungspegel (tags  $L_{\text{M}} \leq 35$  dB(A), nachts  $L_{\text{M}} \leq 25$  dB(A)) und an den Maximalpegel (tags  $L_{\text{M, max}} \leq 45$  dB(A), nachts  $L_{\text{M, max}} \leq 35$  dB(A)) werden an allen Messpunkten, die auf die spätere Bebauung zu übertragen sind (MP3 bis MP12), eingehalten.

Die Zugvorbeifahrten können als Einzelereignisse hörbar wahrgenommen werden.

Maßnahmenvorschläge für das geplante Baugebiet

Aufgrund der aufgezeigten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Messpunkt 3 (evtl. Übertragbarkeit auf die nördlichen Teile der Baukörper SZ01 und SZ02) kommen konstruktive Maßnahmen an den Fußbodenaufbauten und an den Decken in Betracht.

Für den Bereich des Messpunktes 3 sollte

- die Deckeneigenfrequenz 16 bis 25 Hz, betragen;
- die Wahl des Estrichsystems frei bleiben.

Durch die konstruktiven Maßnahmen an den Decken und den Estrichsystemen im Bereich der Messpunkte können die Immissionswerte für Erschütterungen und Sekundärluftschall reduziert werden.

Dadurch können die gesunden Wohnverhältnisse in den allgemeinen Wohngebieten an allen Prognosepunkten eingehalten werden.

Die Erschütterungen durch die Zugvorbeifahrten können in der Regel „gerade spürbar“ bis „gut spürbar“ wahrgenommen werden.

Für das MI-Gebiet an der Herner Straße werden die Immissionsrichtwerte des Messpunktes 3 analog übertragen und entsprechend berücksichtigt.

Folgende Festsetzung wurde in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das mit „E“ gekennzeichnete WA-Gebiet und MI-Gebiet festgesetzt, dass bei Neubauten ein KB-Wert von 0,2 gem. der DIN 4150 Teil 2, vom Juni 1999, ein zu halten ist.

## **8. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet hat Einwirkungen aus der bergbaulichen Gewinnungstätigkeit unterlegen. Aus Sicht der Deutschen Steinkohle (DSK) sind Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBERG) jedoch nicht mehr notwendig.

## **9. Hinweise**

### **9.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

## 9.2 Satzungen

Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis im Rechtsgrundlagenverzeichnis des Bebauungsplanes.

## 10. Textlicher Teil

### 1. Festsetzungen

#### 1.1 MI-Gebiet

##### 1.1.1 Unzulässigkeit von Wohnungen

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO wird für die eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen des MI-Gebietes festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude unzulässig sind.

##### 1.1.2 Unzulässigkeit von Tankstellen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die MI-Gebiete festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig sind.

#### 1.2 WA-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

#### 1.3 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Treppenhäusern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

#### 1.4 Lärmschutzmaßnahmen

##### 1.4.1 WA - Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass die durch Lärm betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer

- mit zusätzlichen Fensteröffnungen an einer lärmabgewandten Fassadenseite,
- mit einem Vorbau in Form einer geeigneten Wintergartenkonstruktion mit versetzten inneren und äußeren Öffnungsflächen,
- mit mechanischen Schalldämmlüftern, die die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nicht wesentlich mindern

auszustatten sind.

##### 1.4.2 MI – Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das MI – Gebiet festgesetzt, dass bei Um- bzw. Neubauten

- a) für die Gebäude an der Herner Straße mit Wohnnutzungen zur Herner Straße hin, vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 4 einschließlich schalldämmter Zusatzbelüftungen einzubauen sind.
- b) für die Gebäude Werkstättenstraße Hs. Nr. 1 und 3 an den Südfassaden vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss (Haus Nr. 1) und im 2. Obergeschoss (Haus Nr. 3) Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen sind.

## **1.5 Erschütterungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das mit "E" gekennzeichnete WA-Gebiet und MI-Gebiet festgesetzt, dass bei Neubauten ein KB-Wert von 0,2 gem. der DIN 4150 Teil 2, vom Juni 1999, ein zu halten ist.

## **1.6 Pflanzgebot**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b wird für die innerhalb der WA-Gebiete liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt, dass mindestens 7 Bäume anzupflanzen und zu erhalten sind.

## **1.7 Geh- und Fahrrecht**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird auf der nördlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg -, ein Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke Nr. 33, 34 und 448 tlw., Flur 436, festgesetzt.

## **2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 BauGB**

### **Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Das Plangebiet hat Einwirkungen aus der bergbaulichen Gewinnungstätigkeit unterliegen. Aus Sicht der DSK sind Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBerG) jedoch nicht mehr notwendig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Lärmschutzmaßnahmen**

#### **Lärmschutzwand**

Auf Grund der Orientierungswertüberschreitungen durch den Schienenverkehrslärm ist die Errichtung einer 3,0 m hohen und 330,0 m langen Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie erforderlich. Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende geplante Lärmschutzwand ist in der Karte entlang der Bahnlinie dargestellt.

#### **Raumanordnungen**

Bei der Grundrissplanung der Wohnungen in den WA-Gebieten sollen die Schlafräume und Kinderzimmer an den Süd- bzw. Ostfassaden gemäß den Empfehlungen des Gutachterbüros Müller-BBM angeordnet werden.

Des Weiteren wird auf die zusätzlichen Empfehlungen des Gutachterbüros Müller-BBM vom 23.11.2004 verwiesen.

### **3.2 Bodenbelastungen**

Um genauere Erkenntnisse über eventuell vorhandene Bodenbelastungen zu erhalten sind die Abrissarbeiten der vorhandenen Industrieanlagen und die damit verbundenen Entsiegelungen des Erdreiches gutachterlich zu begleiten. Sollten hierbei Auffälligkeiten des Bodens und damit verbundene Belastungen festgestellt werden, muss umgehend mit der Unteren Abfallbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen Kontakt aufgenommen werden, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen bzw. sachgerecht mit der Entsorgung umzugehen.

Diese Maßnahme ist als Auflage in die bereits beantragte und erteilte Abrissgenehmigung aufgenommen.

Im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungen ist durch die Vorlage entsprechender Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass die beabsichtigte Folgenutzung unbedenklich vorgenommen werden kann. Dies gilt auch für zukünftige Bodenauffüllungen.

### **3.3 Kampfmittelbeseitigung**

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, insbesondere bei notwendigen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung, rechtzeitig – noch im Planungsstadium – mit dem

Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr Verbindung aufzunehmen.

### **3.4 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

### **3.5 Gutachten**

Schalltechnische Untersuchungen - Ingenieurbüro Müller-BBM - vom 27.07.2004, 23.11.2004 und 06.04.2005.

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung – Verkehrsplanung der Stadt Recklinghausen vom 10.05.2005.

Erschütterungstechnische Untersuchungen - Ingenieurbüro Müller BBM - Bericht Nr. 44 425 / 4 vom 18.04.2005.

## **4. Rechtsgrundlagen**

### **4.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der vor dem 20.Juli 2004 geltenden Fassung auf der Grundlage des § 244 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

### **4.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **4.3 Landesbauordnung (BauO NRW)**

in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

### **4.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## **11. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Nach Realisierung des Bebauungsplanes werden die Flächen der Ringerschließung sowie der Rad- und Fußwege in den Grundbesitz der Stadt Recklinghausen kostenlos übernommen.

### **11.2 Erschließung**

Die Stadt Recklinghausen beabsichtigt den Ausbau der Erschließungsanlagen durch einen Erschließungsträger, in Abstimmung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern, zu veranlassen.

## 12. Kosten und Finanzierung

Verkehrsflächen insgesamt:	ca. 316.000,-- €
- Rad- und Fußwege ca. 83.500,-- €	
- Verkehrsberuhigter Bereich ca.232.500,-- €	
Grünfläche Begleitgrün	ca. 30.000,-- €
Entwässerung (einschl. Stauraumkanal)	ca. 450.000,-- €
Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) Errichtung	ca. 155.000,-- €
Kosten für besondere Leistungen (Einsatz von Sicherungsposten, Bauaufsicht, Einrichtung von Langsamfahrstrecken usw.	ca. 12.750,-- €
Gestattung Bahn	ca. 16.700,-- €
Ablöse Unterhaltung	ca. 121.500,-- €
Gesamtkosten	ca. 1.101.950,-- €
	=====

Da die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, entstehen der Stadt keine Kosten.

Zur Sicherung werden mit dem Projektentwickler (als Beauftragter der Grundstückseigentümer) entsprechende städtebauliche Verträge einschließlich notwendiger Bankbürgschaften abgeschlossen.

## 13. Flächenbilanz

		ha	a	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Plangebietes		3	80	01
MI - gemischte Bauflächen		1	40	84
WA - allgemeine Wohngebiete -		1	62	26
Fläche für die Wasserwirtschaft			5	14
Verkehrsflächen - insgesamt			51	57
- Allgemeine Verkehrsfläche	0,0585 ha			
- Verkehrsberuhigte Bereiche	0,3320 ha			
- Rad- und Fußweg	0,1252 ha			
Grünfläche – Begleitgrün			18	07
Versorgungsfläche				13

Recklinghausen, den 02.01.2006  
 Bürgermeister  
 I.A.

Rapien  
 Städt. Baudirektor