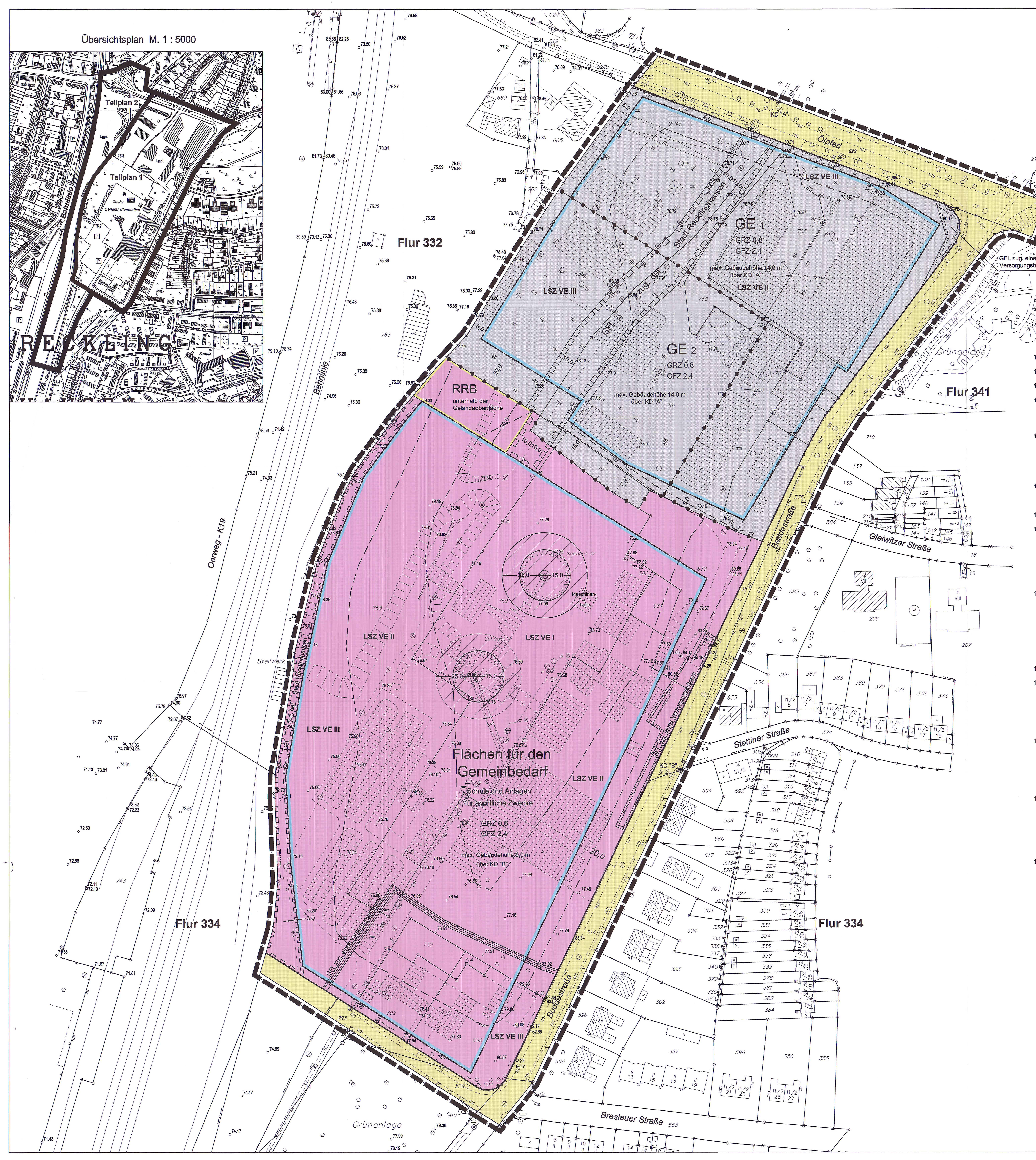


Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

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

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1 bis 191) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.1.3 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.2 Ausnahmen in den Gewerbegebieten

1.2.1 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 154 bis 191) der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW S. 283) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.2.2 Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, 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. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Straße Ölpfad festgesetzt. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe des mit KD "A"(Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunktes definiert.

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Schule und Anlagen für sportliche Zwecke die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 9,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Buddestraße festgesetzt. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe des mit KD "B" (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunktes definiert.

1.3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldtechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden bei Aufenthaltsräumen, Büros, Unterrichtsräumen, Lehrerzimmern, Bibliotheken, etc. und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R` Wres nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büros, die in der Lärmschutzzone III liegen, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Belüftung versehen werden.
Bei den bewerteten Bauschalldämm-Maßen R` Wres handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen.

Lärmschutzzone	Wohnungen im Gewerbegebiet, Unterrichtsräume, Bibliotheken	Wohnung in der Gemeinbedarfsfläche	Büros
	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr I	30	35	30
Lärmschutzzone Verkehr II	35	40	30
Lärmschutzzone Verkehr III	40	45	35

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin mit Einwirkungen aus der Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

2.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte General Blumenthal 3 und 4 mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom Schachmittelpunkt - 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.

2.3 Schachtschutzbereiche aus Günden der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte General Blumenthal 3 und 4 mit einem Radius von 15,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollten die Flächen genutzt werden, ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung nachzuweisen.

2.4 Bodenkontaminationen

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Die Hinweise unter Ziff. 3 des textlichen Teiles sind zu beachten.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmitteleinwirkungen 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.

3.2 Bodenkontamination

3.2.1 Altstandort Nr. 4309/50

- Im Untergrund des ehemaligen Kokereistandortes General Blumenthal 3/4 sind kokereitypische Belastungen vorhanden. Diese bedingen Nutzungsrestriktionen und erhöhte, finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubes, Sicherungs- und ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen.
- Auf der gesamten Fläche ist eine Versiegelung des Untergrundes durch Bebauung oder Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aufrechtzuerhalten.

3.2.2 Altablagerung Nr. 4309/2011 und Altstandort Nr. 4309/2015

- Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/2011, die mächtigen Aufschüttungen, insbesondere aber die Nutzung als Kfz-Stützpunkt (Altstandort 4309/2015) lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Dies ist bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

3.2.3 Altstandort Nr. 4309/2010

- Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/2010 als Zechenstandort und die Aufschüttungen lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Dies ist bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen. Für den sogenannten Zechenwald sind diese nachgewiesen.

3.2.4 Allgemein

- Grund- und Niederschlagswasser:

  Aufgrund der im gesamten Bebauungsplangebiet vorhandenen Aufschüttungen ist von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen. Ebenso ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht statthaft.

- Baugrund:

  Bei Bauvorhaben, die im Bereich von Aufschüttungen realisiert werden sollen, werden zur setzungsarmen Gebäudegründung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

3.3 Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

3.4 Lärmschutzmaßnahmen

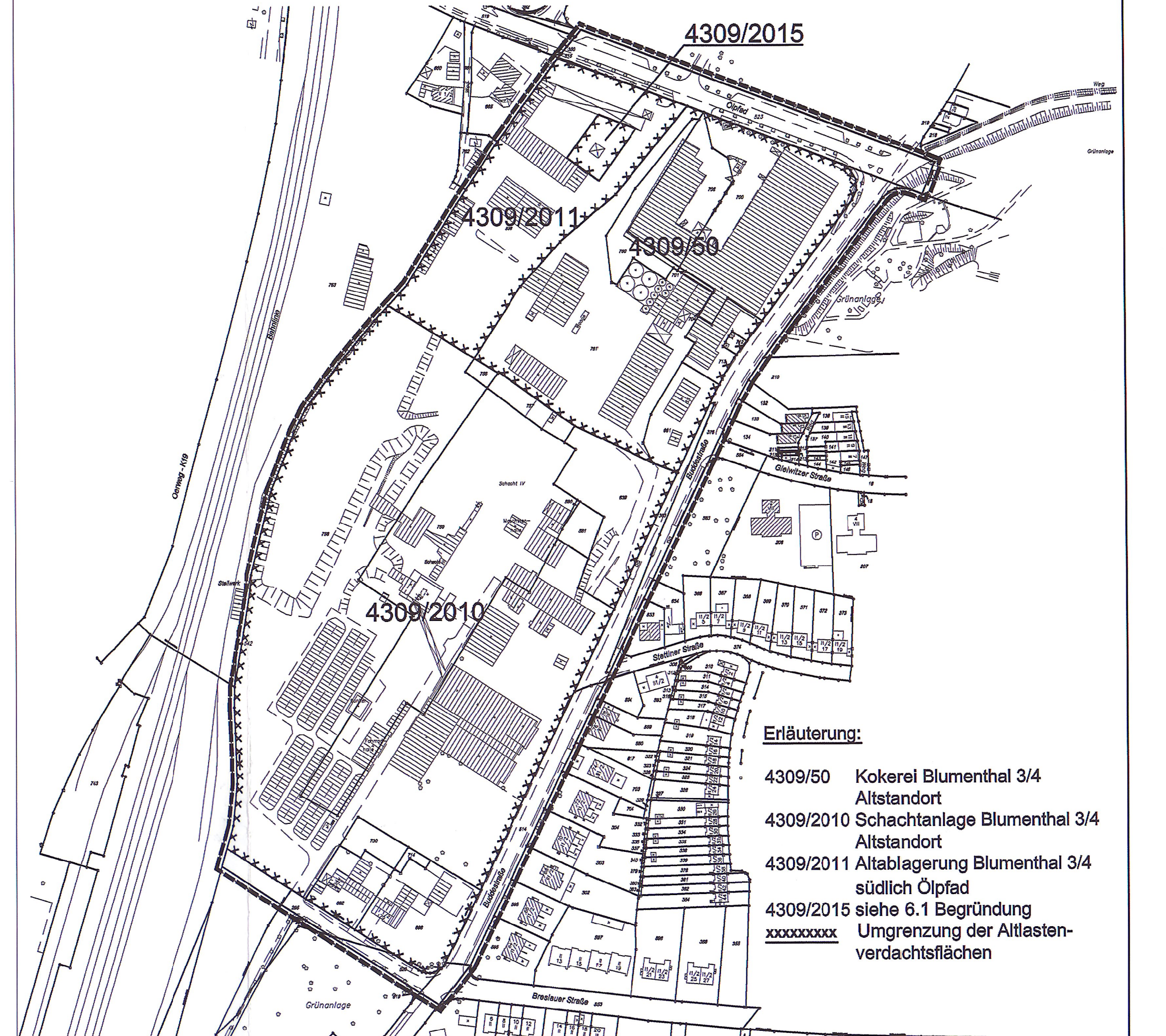
Bei einer regelmäßigen Nutzung der Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - in der Nachtzeit ist es erforderlich, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA - Lärm für die angrenzenden reinen Wohngebiete gutachterlich nachzuweisen.

3.5 Gutachten

- Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 248, Teilplan 1, Westseite Buddestraße, afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 07.11.2003.
- Gutachten über die Verunreinigung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Kokerei General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen, erstellt für die Kreisverwaltung Recklinghausen, Hygiene-Institut des Ruhrgebietes zu Gelsenkirchen, Gelsenkirchen, und Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, Mai 1987.
- Gefährdungsabschätzung "General Blumenthal 3/4", Nachuntersuchungen, Hygieneinstitut des Ruhrgebietes Gelsenkirchen, Gelsenkirchen, 23.08.1991
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 12.12.2001.
- Ehemalige Schachtanlage Blumenthal 3/4 in Recklinghausen, Geotechnische Voruntersuchung, DMT, Essen, 08.02.2002.
- Ergänzende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 18.03.2003.
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch schädliche Gase im Bereich der verfüllten Schächte General Blumenthal 3 und 4 des ehemaligen Bergwerks Blumenthal / Haard der DSK in Recklinghausen, DMT, Essen, 25.06.2003

Übersicht der Altlastenverdachtsflächen

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Erläuterung:

4309/50	Kokerei Blumenthal 3/4 Altstandort
4309/2010	Schachtanlage Blumenthal 3/4 Altstandort
4309/2011	Altablagerung Blumenthal 3/4 südlich Ölpfad
4309/2015	siehe 6.1 Begründung
xxxxxxxxx	Umgrenzung der Altlastenverdachtsflächen

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen

GE	Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

Flächen für den Gemeinbedarf

🟪	Schule und Anlagen für sportliche Zwecke

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

RRB	Regenrückhaltebecken unterhalb der Geländeoberfläche

Kennzeichnungen

⩚	Schachtschutzbereich 15,0 m siehe textl. Teil
▨	Schachtschutzbereich 25,0 m siehe textl. Teil

Sonstige Planzeichen

GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Linien und Grenzen

———	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
— —	Baugrenze
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße

←	Verlängerungen
←6.0→	Maße
3.0	Breiten

Bestandsangaben

▨	Öffentliche Gebäude, Wohngebäude
▥	Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude

Sonstige Angaben

—·—·—	Kanaltrasse
LSZ VE	Lärmschutzzonen Verkehr siehe textl. Teil

Die Planunterlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1:1000 mit dem Stand vom 28.05.2003 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV.

Recklinghausen, den 18.08.2003
Bürgermeister
I.A.
Städt. Vermessungsrätin

Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV.

Recklinghausen, den 18.08.2003
Bürgermeister
i.A.
Sinhuber - Scholle
Städt. Oberbaurätin

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Recklinghausen, den 18.08.2003
Bürgermeister
I.A.
Sinhuber - Scholle
Städt. Oberbaurätin

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2003 bis 29.12.2003 einschließlich.

Recklinghausen, den 30.12.2003
Bürgermeister
i.A.
Sinhuber - Scholle
Städt. Oberbaurätin

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 02.02.2004 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den 03.02.2004
Bürgermeister
Pantförder

Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 3 vom 10.02.2004 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekanntgemacht worden.

Recklinghausen, den 11.02.2004
Bürgermeister
I.A.
Sinhuber - Scholle
Städt. Oberbaurätin

Für die städtebauliche Planung
Bürgermeister
i.A.
Städt. Baudirektor

Baudezernat
IV
Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung Nordrhein-Westf.(BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 09.11.1999 (GV.NW. vom 07.12. 1999 S. 622) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westf. vom 20.12.1978
Hinweis:
Satzungen im Sinne § 7 Gemeindeordnung(GO NW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten !

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 248
- Westseite Buddestraße -
Teilplan 1

für einen Bereich zwischen Ölpfad, Buddestraße,
Ossenbergweg und der Bahnlinie Wanne - Münster

Stand: Januar 2004

Maßstab 1 : 1000

1. Ausfertigung